

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Đ
TỈNH L

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 26/2025/DS - ST

Ngày: 20 - 5 - 2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng góp vốn và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Đ - TỈNH L

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh;
- Ông Mai Phú.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Quang - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh L.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ - tỉnh L tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đăng Đ - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đ - tỉnh L; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 223/2022/TLST - DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng góp vốn và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2025/QĐXXST - DS ngày 27 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2025/QĐST - DS ngày 25 tháng 3 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 89/2025/QĐST - DS ngày 25 tháng 4 năm 2025 và Thông báo thay đổi thời gian số 764/TB - TA ngày 09 tháng 5 năm 2025 giữa:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Minh T, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Số 108, khu phố 5B, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông T: Ông Lê Văn N, sinh năm: 1978, địa chỉ: Số 297/25, đường B, phường 24, quận B, Thành phố H (Theo văn bản ủy quyền số 013410 ngày 29/9/2022) - có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH C.

Địa chỉ: Số 8A, đường Yersin, Phường K, thành phố Đ, tỉnh L; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Huy C - chức vụ: Giám đốc (theo giấy phép kinh doanh số 5801332133) - có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH C: Ông Nguyễn Văn Đ - công ty Luật TNHH Lawyalty - thuộc Đoàn luật sư T - vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Nguyễn Huy C, sinh năm: 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Số 8A, đường Yersin, Phường K, thành phố Đ, tỉnh L.

2/Bà PHm Đan H, sinh năm: 1991.

Địa chỉ: Số 212C Bis, khu phố 1, phường T, Thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền cho bà H: Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1987. Địa chỉ: C2 - 011, khu phố H, Vĩnh P, thành phố T, tỉnh B (theo văn bản uỷ quyền số 1286, quyền số 02/2023TP/CC - SCC/HĐGD ngày 19/7/2023) - vắng mặt.

3/Bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm: 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 8A, đường Yersin, Phường H, thành phố Đ, tỉnh L.

4/Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 108, khu phố 5B, Tân B, thành phố B, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/9/2022, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 20/10/2022 của nguyên đơn ông Đỗ Minh T và theo trình bày của ông Lê Văn N là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng thì: Giữa ông Đỗ Minh T và vợ chồng ông Nguyễn Huy C, bà Nguyễn Thị Huyền T là chỗ bạn bè quen biết với nhau. Do ông T có mặt bằng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 565 tờ bản đồ số 29 được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 802093 và thửa đất số 566, tờ bản đồ số 29 được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 802093 tọa lạc tại lô 16, quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư 51, Đồng Đa, Phường C, thành phố Đ, tỉnh L. Vì là chỗ quen biết thân thiết nên quá trình giữa ông T và ông C đã thỏa thuận miệng với nhau về việc hợp tác góp vốn làm ăn kinh doanh cùng nhau tại phần đất nêu trên. Để đủ điều kiện xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép hoạt động thì giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C đã ký hợp đồng thuê đất số 01 ngày 09/11/2018 (bằng giấy tay). Theo nội dung hợp đồng này thì phía công ty C sẽ thuê thửa đất nêu trên của ông T trong thời Hn 10 năm tính từ ngày ký, giá thuê đất mỗi năm là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Do tin tưởng nên ông T đã giao bản chính của hợp đồng thuê đất cho Công ty TNHH C giữ bản chính hợp đồng thuê đất nêu trên, ông T không giữ bản nào nên không có để cung cấp cho Tòa án. Sau khi hai bên thỏa thuận hợp tác xây dựng mặt bằng để

kinh doanh Homestay, hai bên đã đầu tư để xây dựng với tổng mức giá đã đầu tư là 2.700.000.000đ (*Hai tỷ bảy trăm triệu đồng*), mỗi bên đã đầu tư hết 1.350.000.000đ (*Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng*). Việc góp vốn này ông T thực hiện chuyển khoản vào tài khoản của Công ty của ông C và cũng có những lần đưa tiền mặt. Trong đó quá trình ông T đã chuyển khoản cho ông C số tiền 300.000.000đ, còn lại 1.050.000.000đ thì ông T trực tiếp đưa tiền mặt cho ông C, vì là chỗ bạn bè thân thiết nên hai bên không viết giấy giao nhận tiền.

Trong quá trình hoạt động kinh doanh phía Công ty TNHH C luôn báo thua lỗ nên không thực hiện việc chia tiền lợi nhuận hằng tháng như đã thỏa thuận cho ông T. Do việc hợp tác kinh doanh gây bất lợi và thiệt thòi cho ông T. Nên quá trình ông Đỗ Minh T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01 ký ngày 09/11/2018 giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C, buộc Công ty TNHH C có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất hằng năm cho ông T tính từ ngày 09/11/2018 đến ngày khởi kiện là 3 năm 11 tháng tương ứng với số tiền thuê đất là 391.000.000đ và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày khởi kiện là 183.000.000đ, tổng cộng ông T yêu cầu Công ty TNHH C thanh toán số tiền là 574.770.000đ; đồng thời yêu cầu tuyên chấm dứt thỏa thuận miệng về việc hợp tác kinh doanh giữa ông T với Công ty TNHH C, ông T sẽ có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty TNHH C 1/2 giá trị tiền đầu tư xây dựng trên đất. Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án hai bên đã nhiều lần thỏa thuận với nhau và ông T thống nhất sẽ thanh toán cho Công ty TNHH C số tiền đầu tư là 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*), không đồng ý với số tiền yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C, nên các bên chưa đi đến thỏa thuận được.

Theo đơn yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Công ty TNHH C Phát và trình bày của ông Nguyễn Huy C là người đại diện theo pháp luật của bị đơn thì: Công ty TNHH C đồng ý hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Đỗ Minh T và đồng ý chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh bằng miệng như yêu cầu của ông Đỗ Minh T.

Khi Công ty TNHH C ký hợp đồng thuê đất với ông Đỗ Minh T thì phần đất còn trống, không có công trình xây dựng gì trên đất, sau khi thuê đất thì công ty đã đầu tư cải tạo xây dựng toàn bộ công trình trên đất như hiện trạng thực tế hiện nay, khi thuê đất ký thời hạn 10 năm (kể từ ngày 09/11/2018), giá thuê là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*)/năm, quá trình công ty đã thanh toán tiền thuê đất cho ông T nhưng thanh toán được bao nhiêu tháng thì phía công ty không nhớ, không nhớ thời điểm nào thì không còn thanh toán tiền thuê đất nữa, do thời điểm ban đầu mới kinh doanh thì đại dịch covid nên Công ty TNHH C không hoạt động kinh doanh được mà đóng cửa nên không có thu nhập, nên công ty TNHH C không đóng tiền thuê đất cho ông T. Từ sau khi công ty hoạt động kinh doanh trở lại thì công ty đã chia phần lợi nhuận kinh doanh nhiều lần

và đã chuyển tiền lợi nhuận bằng hình thức chuyển khoản thông qua tài khoản của bà PHm Đan H là vợ của ông T. Hiện nay công ty TNHH C vẫn đang hoạt động kinh doanh.

Mặt khác, khi công ty TNHH C thuê đất của ông T thì giữa công ty và ông T đã thỏa thuận bằng miệng về việc góp vốn hoạt động kinh doanh, thì ông T và công ty có thỏa thuận mỗi bên sẽ góp 50% vốn để đầu tư vào hoạt động kinh doanh. Nhưng ông T chỉ mới góp 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*) và ông T chuyển qua số tài khoản 0071002564040 của Ngân hàng Vietcombank chủ tài khoản Nguyễn Huy C, ngoài chuyển khoản số tiền nêu trên thì bên ông T không đưa khoản tiền mặt nào cho phía công ty TNHH C như trình bày của ông T.

Công ty C khởi kiện phản tố yêu cầu ông Đỗ Minh T phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền do Công ty TNHH C đã đầu tư trên đất là 2.483.896.800đ (*Hai tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm đồng*) và yêu cầu bồi thường thu nhập bị mất do chấm dứt thỏa thuận hợp tác trước thời hạn số tiền là 1.864.350.000đ (20.715.000đ/tháng x 90 tháng), tổng cộng số tiền công ty TNHH C yêu cầu ông T phải hoàn trả và bồi thường là 4.348.246.800đ (*Bốn tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn tám trăm đồng*).

Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà PHm Đan H và trình bày của ông Nguyễn Đăng Tư là người đại diện theo ủy quyền của bà H thì: Tài sản quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 565 và 566, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại lô 16 QH chi tiết phân lô khu dân cư 51, Đống Đa, Phường C, thành phố Đ đứng tên trên giấy chứng nhận thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Đỗ Minh T và bà PHm Đan H.

Việc giao dịch làm ăn giữa ông Đỗ Minh T và với ông Nguyễn Huy C chủ yếu do ông T đứng ra giao dịch, vì thời điểm đó bà H nuôi con nhỏ chủ yếu ở nhà nội trợ, nên việc hợp tác làm ăn giữa ông T và ông C thì bà H không nắm rõ cụ thể. Tuy nhiên, bà H thừa nhận trong quá trình hợp tác làm ăn thì ông C có nhiều lần chuyển tiền lợi nhuận kinh doanh mặt bằng vào tài khoản cho bà H. Nay ông Đỗ Minh T khởi kiện Công ty TNHH C thì bà H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T và không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huyền T thì: Với tư cách là vợ của ông Nguyễn Huy C và trước đây bà là người đại diện theo pháp luật cho công ty TNHH C thì bà hoàn toàn đồng ý thống nhất với yêu cầu của Công ty TNHH C và trình bày của ông Nguyễn Huy C. Do bà bận công việc nên xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã triệu tập hợp lệ các bên đương sự để tiếp cận chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Ông Lê Văn N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn ông Đỗ Minh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01 ngày 09/11/2018 ký giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C và yêu cầu chấm dứt thỏa thuận hợp tác kinh doanh bằng miệng giữa ông Đỗ Minh T và ông Nguyễn Huy C là người đại diện theo pháp luật cho Công ty TNHH C. Ông Đỗ Minh T yêu cầu Công ty TNHH C bàn giao mặt bằng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các thửa đất số 565 và 566, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô 16, quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư 51, Đống Đa, Phường 3, thành phố Đ (bao gồm toàn bộ tài sản được mô tả liệt kê theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai), ông T thống nhất thỏa thuận đồng ý thanh toán lại cho Công ty TNHH C giá trị tiền đầu tư trên đất số tiền là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*), thời gian để hai bên thực hiện thỏa thuận như nêu trên trong vòng 01 năm kể từ ngày 20/5/20225 đến hết ngày 20/5/2026. Trong thời gian ông Đỗ Minh T chưa thanh toán tiền đầu tư trên đất cho Công ty TNHH C thì công ty TNHH C vẫn tiếp tục được kinh doanh trên phần đất đang thuê. Ông Đỗ Minh T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện so với yêu cầu khởi kiện ban đầu về việc yêu cầu Công ty TNHH C thanh toán tiền thuê đất, tiền lãi đến thời điểm khởi kiện là 574.770.000đ (*Năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi bảy ngàn đồng*). Về chi phí tố tụng: Ông T thống nhất chịu 1/2 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá đã chi phí trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Về án phí: Ông T thống nhất nhận chịu 1/2 tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Ông Nguyễn Huy C là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH C trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Minh T về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01 ngày 09/11/2018 ký giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C và yêu cầu chấm dứt thỏa thuận hợp tác kinh doanh bằng miệng giữa ông Đỗ Minh T và ông Nguyễn Huy C. Công ty TNHH C sẽ có trách nhiệm bàn giao mặt bằng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 565 và 566, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô 16, quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư 51, Đống Đa, Phường 3, thành phố Đ (bao gồm toàn bộ tài sản được mô tả liệt kê theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai) như yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Minh T. Công ty TNHH C thống nhất đồng ý nhận số tiền 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) đã đầu tư trên đất như ý kiến của nguyên đơn.

Công ty TNHH C xin rút một phần yêu cầu khởi kiện so với ban đầu đối với số tiền đầu tư trên đất là 983.896.800đ (*Chín trăm tám mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm đồng*) và Công ty TNHH C xin rút yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu ông T bồi thường thiệt Hi số tiền là

1.864.350.000đ (*Một tỷ tám trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng*).

Thông nhất thời gian để các bên tự nguyện thực hiện các thỏa thuận trên trong vòng 01 năm kể từ ngày 20/5/2025 đến hết ngày 20/5/2026, nếu hết thời gian một năm một trong hai bên không thực hiện đúng cam kết thì sẽ được làm đơn yêu cầu Thi hành án theo đúng quy định. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH C thống nhất chịu 1/2 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá đã chi phí trong quá trình giải quyết vụ án. Về án phí: Công ty TNHH C thống nhất nhận chịu 1/2 tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án của Thẩm phán, đương sự và Hội Đồng xét xử.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định pháp luật ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Đỗ Minh T và bị đơn Công ty TNHH C về việc Hủy hợp đồng thuê đất số 01 ký giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C vào ngày 09/11/2018 và chấm dứt hợp đồng miệng về việc thỏa thuận góp vốn kinh doanh giữa ông Đỗ Minh với Công ty TNHH C.

Ghi nhận sự thỏa thuận về việc ông Đỗ Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH C số tiền đầu tư xây dựng trên đất là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*). Công ty TNHH C được tiếp tục kinh doanh khi ông Đỗ Minh T chưa thanh toán xong số tiền 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) như đã cam kết và Công ty TNHH C Phát có trách nhiệm tiến hành bàn giao mặt bằng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 565, 566, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô 16, quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư 51, Đống Đa, Phường 3, thành phố Đ và bàn giao lại toàn bộ tài sản hình thành trên đất.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Minh T về việc yêu cầu Công ty TNHH C có trách nhiệm phải thanh toán số tiền thuê đất, tiền lãi là 574.770.000đ (*Năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng*).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Công ty TNHH C về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T có trách nhiệm thanh toán đối với số tiền đầu tư trên đất là 983.896.800đ (Chín trăm tám mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm đồng) so với yêu cầu khởi kiện phản tố là ban đầu.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty TNHH C về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T bồi thường tiền thu nhập bị mất do chấm dứt thỏa thuận trước thời hạn cho thuê số tiền bồi thường là 1.864.350.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xuất phát từ việc giữa nguyên đơn ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C đã xác lập giao dịch cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất thể hiện theo nội dung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01 ký giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C vào ngày 09/11/2018, đồng thời quá trình giữa hai bên có thỏa thuận miệng về việc góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh trên phần đất cho thuê như trình bày của các bên đương sự; do quá trình thực hiện thỏa thuận hai bên đã xảy ra tranh chấp nên nguyên đơn ông Đỗ Minh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký và yêu cầu chấm dứt thỏa thuận miệng về hợp đồng góp vốn hợp tác kinh doanh; bị đơn Công ty TNHH C có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn ông T có trách nhiệm thanh toán tiền đầu tư trên đất và bồi thường thiệt Hi do vi pHm cam kết; căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là *“Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng góp vốn và yêu cầu bồi thường thiệt Hi”*. Do bị đơn cư trú và nơi thực hiện hợp đồng tại thành phố Đ nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh L có thẩm quyền giải quyết tranh chấp nói trên.

[2] Về tố tụng: Tòa án đã tổng Đ hợp lệ các thủ tục tố tụng cho các bên đương sự, tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vắng mặt; ông Nguyễn Đăng Tư là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà PHm Đan H vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nhuận, bà Nguyễn Thị Huyền T đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và các đương sự theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung:

[3.1] Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Vào ngày 09/11/2018 giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C đã ký với nhau Hợp đồng thuê đất số 01 theo nội dung hợp đồng thể hiện ông Đỗ Minh T cho Công ty TNHH C thuê phần diện tích 403m² thuộc thửa đất số 565 và 566, tờ bản đồ số 29, thời Hn thuê là 10 năm kể từ ngày ký, với giá đất cho thuê là 100.000.000đ/1 năm, tiền thuê được tính kể từ ngày ký (BL số 59, 60). Ngoài ra giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C đại diện là ông Nguyễn Huy C còn có thỏa thuận miệng với nhau về việc góp vốn đầu tư xây dựng công trình trên đất để hoạt động kinh

doanh Homestay. Hai bên thỏa thuận thống nhất chia đôi tiền đầu tư và chia đôi lợi nhuận thu được trong quá trình kinh doanh.

Do sau khi hoạt động kinh doanh hai bên xảy ra tranh chấp nên ông Đỗ Minh T đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên và yêu cầu chấm dứt thỏa thuận miệng về việc góp vốn kinh doanh với Công ty TNHH C; yêu cầu Công ty TNHH C trả lại mặt bằng đã cho thuê và có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất, tiền lãi chậm thanh toán tính đến thời điểm khởi kiện tổng cộng là 574.770.000đ. Bị đơn Công ty TNHH C khởi kiện phản tố về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T thanh toán số tiền đầu tư trên đất là 2.483.896.800đ và yêu cầu bồi thường thiệt hại bị mất do ông T chấm dứt thỏa thuận hợp tác trước thời hạn với số tiền yêu cầu bồi thường là 1.864.350.000đ (20.715.000đ/tháng x 90 tháng), tổng cộng yêu cầu ông Đỗ Minh T phải hoàn trả và bồi thường số tiền là 4.348.246.800đ (*Bốn tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn tám trăm đồng*).

[3.2] Tại phiên tòa xét xử: Các bên đương sự đã thống nhất thỏa thuận giải quyết vụ án, cụ thể hai bên thống nhất hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01 ký giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C vào ngày 09/11/2018, thống nhất chấm dứt thỏa thuận miệng về việc góp vốn đầu tư kinh doanh giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C. Ông Đỗ Minh T thống nhất có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty TNHH C số tiền đã đầu tư xây dựng trên đất là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*); Công ty TNHH C có trách nhiệm bàn giao mặt bằng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 565 và 566, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô 16, quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư 51, Đống Đa, Phường 3, thành phố Đ đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 802092 và AĐ 802093 được cấp ngày 29/11/2006, đồng thời Công ty TNHH C có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ tài sản được mô tả liệt kê theo chứng thư thẩm định giá số 4957/CT - ĐNI ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai cho ông Đỗ Minh T. Hai bên thống nhất thực hiện các thỏa thuận trên trong vòng 01 năm tính kể từ ngày 20/5/2025 đến hết ngày 20/5/2026. Trong thời gian ông Đỗ Minh T chưa thanh toán xong số tiền 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) cho Công ty TNHH C thì công ty vẫn được quyền tiếp tục kinh doanh tại địa chỉ lô 16 QH chi tiết phân lô khu dân cư 51, Đống Đa, Phường 3, thành phố Đ.

Nguyên đơn ông Đỗ Minh T đồng ý rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty TNHH C có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê đất, tiền lãi là 574.770.000đ (*Năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng*).

Bị đơn Công ty TNHH C đồng ý rút một phần yêu cầu khởi kiện phản tố về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T có trách nhiệm thanh toán tiền đầu tư trên đất so với yêu cầu khởi kiện phản tố là ban đầu là 983.896.800đ (*Chín trăm tám mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm đồng*) và xin rút yêu cầu khởi

kiện phản tố về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T có trách nhiệm thanh toán số tiền bồi thường thiệt Hi do chấm dứt thỏa thuận trước thời Hn là 1.864.350.000đ (*Một tỷ tám trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng*).

Về chi phí tố tụng và án phí: Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thống nhất mỗi bên sẽ chịu 1/2 chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Xét thấy việc thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội nên cần chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Minh T về việc yêu cầu Công ty TNHH C có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê đất, tiền lãi tính đến ngày khởi kiện là 574.770.000đ (*Năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng*).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Công ty TNHH C về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T có trách nhiệm thanh toán tiền đầu tư trên đất so với yêu cầu khởi kiện phản tố ban đầu là 983.896.800đ (*Chín trăm tám mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm đồng*) và đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Công ty TNHH C về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T bồi thường thiệt Hi số tiền là 1.864.350.000đ (*Một tỷ tám trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng*).

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Đỗ Minh T và bị đơn Công ty TNHH C về việc Hủy hợp đồng thuê đất số 01 ký giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C vào ngày 09/11/2018 và chấm dứt hợp đồng thỏa thuận miệng về việc góp vốn kinh doanh giữa ông Đỗ Minh với Công ty TNHH C. Nguyên đơn ông Đỗ Minh T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH C số tiền chi phí đầu tư xây dựng trên đất là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*). Bị đơn Công ty TNHH C có trách nhiệm bàn giao mặt bằng là quyền sử dụng thửa đất số 565 và 566, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô 16, quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư 51, Đống Đa, Phường 3, thành phố Đ và bàn giao lại toàn bộ tài sản hình thành trên đất như mô tả liệt kê theo chứng thư thẩm định giá số 4957/CT - ĐNI ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai cho ông Đỗ Minh T.

Thời gian các bên thực hiện các thỏa thuận nêu trên trong vòng 01 năm kể từ ngày 20/5/2025 đến hết ngày 20/5/2026.

[5] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án đã chi phí hết số tiền 26.502.000đ (*Hai mươi sáu triệu năm trăm linh hai ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá do ông Đỗ Minh T đã tạm ứng và quyết toán xong.

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thống nhất mỗi bên chịu 1/2 chi phí tố tụng nêu trên, nên công ty TNHH C có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đỗ Minh T số tiền 13.251.000đ (*Mười ba triệu hai trăm năm mươi một*

ngàn đồng) chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Về án phí: Nguyên đơn ông Đỗ Minh T và bị đơn Công ty TNHH C thống nhất mỗi bên chịu 1/2 số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 158, Điều 166; Điều 227, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 385, Điều 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng góp vốn và yêu cầu bồi thường thiệt Hi*” giữa nguyên đơn ông Đỗ Minh T và bị đơn Công ty TNHH C cụ thể:

1.1 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Minh T về việc yêu cầu Công ty TNHH C có trách nhiệm phải thanh toán số tiền thuê đất, tiền lãi là 574.770.000đ (*Năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng*).

1.2 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Công ty TNHH C về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T có trách nhiệm thanh toán tiền đầu tư trên đất so với yêu cầu khởi kiện phản tố ban đầu đối với số tiền là 983.896.800đ (*Chín trăm tám mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm đồng*).

1.2 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Công ty TNHH C về việc yêu cầu ông Đỗ Minh T có trách nhiệm bồi thường thiệt Hi số tiền là 1.864.350.000đ (*Một tỷ tám trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng*).

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Đỗ Minh T và bị đơn Công ty TNHH C cụ thể như sau:

2.1. Hủy hợp đồng thuê đất số 01 ký giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C vào ngày 09/11/2018 và chấm dứt hợp đồng thỏa thuận bằng miệng về việc góp vốn kinh doanh giữa ông Đỗ Minh T và Công ty TNHH C.

2.2. Ông Đỗ Minh T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH C số tiền đầu tư xây dựng trên đất là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*).

2.3. Công ty TNHH C có trách nhiệm bàn giao mặt bằng là quyền sử dụng thửa đất số 565 và thửa số 566, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô 16, quy hoạch chi

tiết phân lô khu dân cư 51, Đồng Đa, Phường 3, thành phố Đ và bàn giao lại toàn bộ tài sản hình thành trên đất như mô tả liệt kê theo chứng thư thẩm định giá số 4957/CT - ĐNI ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai cho ông Đỗ Minh T.

2.4. Công ty TNHH C tiếp tục được hoạt động kinh doanh tại địa chỉ lô 16, quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư 51, Đồng Đa, Phường 3, thành phố Đ cho đến khi ông Đỗ Minh T thanh toán xong số tiền 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*).

Thời gian các bên thực hiện các thỏa thuận nêu trên trong vòng 01 năm kể từ ngày 20/5/2025 đến hết ngày 20/5/2026.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH C có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đỗ Minh T số tiền chi phí tố tụng là 13.251.000đ (*Mười ba triệu hai trăm năm mươi một ngàn đồng*) mà ông T đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án.

4. Về án phí:

3.1. Ông Đỗ Minh T chịu 28.800.000đ (*Hai mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp là 22.121.500đ (*Hai mươi hai triệu một trăm hai mươi một ngàn năm trăm đồng*) theo biên lai thu số 0002402 ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, ông T còn phải nộp thêm 6.678.500đ (*Sáu triệu sáu trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

3.2. Công ty TNHH C chịu 28.800.000đ (*Hai mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH C đã nộp là 56.174.123đ (*Năm mươi sáu triệu một trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm hai mươi ba đồng*) theo biên lai thu số 0011412 ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH C số tiền 27.374.123đ (*Hai mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm hai mươi ba đồng*) tạm ứng án phí còn thừa.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 20/5/2025). Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày niêm yết Bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh L xét xử phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh L;
- VKSND tp. Đ;
- Chi cục THADS tp.Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Trần Thị Lan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh Mai Phú

Trần Thị Lan

