

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 102/2025/DS-PT
Ngày 14 tháng 5 năm 2025
V/v “*Tranh chấp Hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Ông Vũ Việt Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 210/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần L1; địa chỉ trụ sở: Số B đường V, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án: Ông Trịnh Anh H, sinh năm: 1973; nơi cư trú: Số G đường B, Tổ C phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền ngày 14/3/2023 của ông Phan Minh T, chức vụ: Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần L1. (ông T, ông H có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Xuân T1, sinh năm: 1966 và bà Dương Thị H1, sinh năm: 1974; cùng trú tại: BT A, đường H, phường H, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. (ông T1 có mặt, bà H1 vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là: Luật sư Nguyễn Mai H2, sinh năm 1959, thẻ luật sư số 718/LS thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ, thuộc Văn

phòng L2, địa chỉ: Số A đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (LS H2 có mặt).

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Ma Văn L, sinh năm: 1975; nơi cư trú: Số K đường Ô, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt).

4. **Người kháng cáo:** Ông Trần Xuân T1 - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Công ty cổ phần L1 có nhu cầu thuê đất để đầu tư dự án nhà biểu diễn đa năng. Thông qua người môi giới là ông Ma Văn L, Công ty cổ phần L1 đã thuê của ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 02 lô đất với diện tích tổng cộng 1.745m² tại địa chỉ: 04+06 Khu đất dịch vụ thương mại cao tầng ký hiệu A2 vệt khai thác quỹ đất đường P, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

Lô 1: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số A2-KH, diện tích 970m², mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn lâu dài, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 656372 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 22/9/2012.

Lô 2: Thửa đất số 6, tờ bản đồ số A2-KH, diện tích 775m², mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn lâu dài, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 659291 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 03/10/2012.

Ngày 20/6/2019, các bên xác lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có người làm chứng là ông Ma Văn L và ông Phan Minh T (không có công chứng). Đến ngày 24/6/2019, trên cơ sở của hợp đồng ngày 20/6/2019, các bên tiếp tục ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Phòng C Đà Nẵng chứng nhận, số công chứng 4526. Theo đó, bên A: ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 cho bên B: Công ty cổ phần L1 thuê 02 thửa đất trên, với mục đích thuê: xây dựng nhà biểu diễn đa năng, thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày công chứng, giá thuê: 60.000.000đ/tháng (Tuy nhiên, giá thuê thực tế các bên thừa nhận thực hiện theo Hợp đồng ký ngày 20/6/2019 là: 170.000.000đ/tháng), tổng cộng tiền thuê của 05 năm là: 170.000.000đ/tháng x 60 tháng = 10.200.000.000đ, ông Ma Văn L hưởng dịch vụ môi giới từ phía ông T1 bà H1 với số tiền là 600 triệu đồng thông qua hợp đồng thuê ngày 16/6/2019 giữa ông T1 bà H1 với ông L.

Ngày 19/6/2019, Công ty cổ phần L1 đặt cọc 170.000.000đ. Ngày 24/6/2019, Công ty cổ phần L1 (nguyên đơn) đã chuyển khoản đủ cho chủ đất bà H1, ông T1 (bị đơn) số tiền còn lại là 10.030.000.000đ.

Tuy nhiên, việc triển khai thi công nhà biểu diễn đa năng không thực hiện được, do Sở Xây dựng thành phố Đ không cấp phép xây dựng cho Công ty cổ phần L1, nguyên nhân là: Vương Kết luận 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012 của Thanh

tra Chính Phủ. Do đó, UBND thành phố Đ và Sở T đã có văn bản yêu cầu chủ sử dụng đất thứ cấp là ông T1 bà H1 (bị đơn) phải phối hợp với Công ty cổ phần K (chủ sử dụng đất sơ cấp) nộp lại tiền thất thu và giảm 10% tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước. Đồng thời, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thời hạn sử dụng đất lâu dài thành 50 năm. Do chủ sử dụng đất chưa thực hiện, nên Sở Xây dựng không cấp phép cho bên thuê đất là Công ty cổ phần L1.

Do đó, bên thuê đất Công ty cổ phần L1 (nguyên đơn) đã khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký ngày 20/6/2019 và ngày 24/6/2019 giữa ông Trần Xuân T1, bà Dương Thị H1 với Công ty cổ phần L1.

- Buộc bị đơn ông Trần Xuân T1, bà Dương Thị H1 trả lại số tiền 10.030.000.000đ và bồi thường thiệt hại bằng tiền lãi ngân hàng từ ngày ký hợp đồng thuê đến ngày xét xử sơ thẩm cho Công ty cổ phần L1.

Sau đó tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn Công ty cổ phần L1 rút yêu cầu tính lãi.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Toà án nhân dân quận Sơn Trà đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, 131, 408, 472 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/6/2019 và ngày 24/6/2019; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần L1 đối với bị đơn ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 về yêu cầu tính tiền lãi phát sinh theo lãi suất Ngân hàng N quy định đối với toàn bộ số tiền đã chuyển cho bị đơn từ 20/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần L1 đối với bị đơn ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 20/6/2019 giữa ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 với Công ty cổ phần L1 có người làm chứng là ông Ma Văn L và ông Phan Minh T và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 24/6/2019 giữa ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 với Công ty cổ phần L1 được chứng nhận tại Phòng C thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

2. Buộc bị đơn ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận cho nguyên đơn Công ty cổ phần L1 là 10.030.000.000đồng (Mười tỷ không trăm ba mươi triệu đồng).

3. 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm 118.030.000đồng bị đơn ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty cổ phần L1 số tiền 59.015.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 0006597 ngày 13 tháng 12 năm 2022.

4.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng nguyên đơn Công ty cổ phần L1 tự nguyên chịu (đã nộp và đã chi).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/9/2024, bị đơn ông Trần Xuân T1 có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, vì cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không có căn cứ, bởi vì:

Nghĩa vụ nộp tiền thất thu và giảm 10% tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo Kết luận 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính Phủ là nghĩa vụ của Công ty cổ phần K chứ không phải của ông T1 bà H1, do ông T1 bà H1 chưa hề biết Kết luận 2852/KL-TTCP về việc yêu cầu ông bà nộp tiền thất thu. Ngoài ra, việc xác định sai giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mức giảm tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần K là lỗi của UBND thành phố Đ và Công ty cổ phần K chứ không phải lỗi của ông T1 bà H1.

Ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là người thứ ba ngay tình nên cần được bảo vệ. Hiện nay, đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án nên đủ điều kiện để cho thuê theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai.

Sau khi ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, ông T1 bà H1 đã bàn giao cho nguyên đơn Công ty cổ phần L1 thửa đất để quản lý và sử dụng nhưng Toà án cấp sơ thẩm không thẩm định xác minh quá trình sử dụng đất, thu lợi của phía nguyên đơn để bù trừ tiền thuê mà tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc ông T1 bà H1 trả lại toàn bộ số tiền cho thuê là 10.030.000.000đ là hoàn toàn không đúng. Ngoài ra, quá trình thuê quyền sử dụng đất do dịch Covid bùng phát, việc kinh doanh không thuận lợi nên phía nguyên đơn viện có nợ thuế để yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo,

không ai cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm và các bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phúc thẩm như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Xuân T1, sửa Bản án sơ thẩm số: 59/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo hướng: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên kể từ ngày 15/01/2021, bên thuê là Công ty cổ phần L1 phải chịu tiền thuê trong thời gian 16 tháng tương ứng với số tiền 2.720.000.000đ, ông T1 bà H1 phải hoàn trả lại cho bên thuê Công ty cổ phần L1 số tiền 7.310.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Xuân T1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn có mặt, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ma Văn L vắng mặt. Xét thấy, hồ sơ đã thu thập đầy đủ chứng cứ, việc vắng mặt của ông Ma Văn L không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, các đương sự có mặt và đại diện Viện kiểm sát đều đồng ý vẫn tiến hành xét xử. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung được quy định trong Bộ luật dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Xuân T1 thì thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất cho thuê: Theo hồ sơ vụ án thể hiện, thửa đất số 04 diện tích 970m² và thửa đất số 06 diện tích 775m², tờ bản đồ A2-KH thuộc khu đất dịch vụ thương mại cao tầng A2 vệt khai thác quỹ đất đường P, quận S, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 143304 ngày 16/3/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 143306 ngày 16/3/2012 thuộc sở hữu của Công ty cổ phần K, mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Sau đó, Công ty cổ phần K chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất nêu trên cho ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ chỉnh lý biến động sang tên và cấp đổi lại Giấy chứng nhận số BG 656372 ngày 22/9/2012 và Giấy chứng nhận số BG 659291 ngày 03/10/2012 đứng tên chủ sử dụng đất là ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1.

[2.2] Về tính pháp lý của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì thấy, do có nhu cầu thuê quyền sử dụng đất để xây dựng nhà biểu diễn đa năng nên Công ty cổ phần L1 đã thuê 02 thửa đất nêu trên của ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1, thời gian thuê đất là 05 năm kể từ ngày 20/6/2019.

Để hợp thức giao dịch thuê quyền sử dụng đất, các bên lập 02 hợp đồng: Hợp đồng ngày 20/6/2019, có xác nhận của 02 người làm chứng là ông Ma Văn L và ông Phan Minh T, không qua thủ tục công chứng thể hiện giá thuê là 170.000.000đ/tháng và Hợp đồng ngày 24/6/2019, được công chứng tại Văn phòng C1 thành phố Đà Nẵng số công chứng 4526 quyền số TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung không khác gì so với hợp đồng đã thoả thuận vào ngày 20/6/2024, chỉ thay đổi về giá thuê quyền sử dụng đất là 60.000.000đ/tháng.

Mặc dù có 02 hợp đồng với 02 giá thuê khác nhau, nhưng các bên thực hiện theo giá thuê quyền sử dụng đất là 170.000.000đ/tháng. Ngày 24/6/2019, Công ty cổ phần L1 đã chuyển vào tài khoản của bà Dương Thị H1 số tiền thuê của 05 năm là 10.030.000.000đ (sau khi đã trừ đi tiền cọc) và ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 đã bàn giao thửa đất 04,06 thuộc khu đất dịch vụ thương mại cao tầng A2, đường P quận S thành phố Đà Nẵng cho Công ty cổ phần L1 để triển khai dự án.

Xét thấy, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bên A (bên cho thuê) ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 với bên B (bên thuê) Công ty cổ phần L1 đảm bảo về mặt hình thức, thửa đất cho thuê đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng đất nên chủ sử dụng đất là ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 có đầy đủ quyền năng của người sử dụng đất là được cho thuê quyền sử dụng đất của chính mình theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai. Đồng thời, các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền và tài sản thuê theo đúng thoả thuận nên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực kể từ ngày 20/6/2019 là phù hợp với các quy định tại Điều 117, 500 của Bộ luật dân sự và điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai nên cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở.

[2.3] Xét sự kiện pháp lý ảnh hưởng đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì thấy: Khi Công ty cổ phần L1 xin phép xây dựng để triển khai dự án trên thửa đất thuê, mới được biết Kết luận số 2852/KL-TTCTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính Phủ có đề cập đến sai phạm của Công ty cổ phần K (nhà đầu tư sơ cấp) nằm trong các trường hợp sai phạm về xác định giá thu tiền sử dụng đất, giảm tiền sử dụng đất làm thất thu ngân sách nước. Triển khai thực hiện Kết luận số 2852/KL-TTCTP của Thanh tra Chính Phủ, ngày 16/8/2019 UBND thành phố Đ đã ban hành Công văn số 5531/UBND-STC về việc yêu cầu Công ty cổ phần K (nhà đầu tư sơ cấp) phải có trách nhiệm nộp số tiền thất thu và tiền giảm 10% tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước, trường hợp Công ty cổ phần K (nhà đầu tư sơ cấp) đã chuyển nhượng lại một phần hay toàn bộ diện tích cho nhà đầu tư thứ cấp và nhà đầu tư thứ cấp có văn bản đề nghị được nộp số tiền thất thu...và có cam kết không khiếu

nại...thì thông báo cho tổ chức, cá nhân có nguyện vọng được nộp tiền vào ngân sách nhà nước đảm bảo quy định.

Do Công ty cổ phần K chưa khắc phục được tiền thất thu vào ngân sách nên Sở Xây dựng thành phố Đ không cấp phép xây dựng cho Công ty cổ phần L1 để triển khai dự án. Vì vậy, mục đích thuê đất của Công ty cổ phần L1 không đạt được nên ngày 12/12/2022, Công ty cổ phần L1 khởi kiện yêu cầu Toà án chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T1, bà H1.

Xét thấy, việc không cấp phép xây dựng cho Công ty cổ phần L1 không xuất phát từ nguyên nhân vi phạm của ông T1, bà H1 mà là quan hệ hành chính giữa bên xin phép xây dựng với cơ quan cấp phép xây dựng, không liên quan đến hợp đồng thuê, đáng lý ra bên xin giấy phép xây dựng là Công ty cổ phần L1 có thể khởi kiện việc không cấp phép để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình mà lựa chọn phương án khởi kiện ông T1, bà H1 để chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn.

Nhận thấy, Kết luận số 2852/KL-TTCTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính Phủ có trước khi các bên ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nhưng sau khi giao kết hợp đồng thuê, khi Công ty cổ phần L1 xin phép xây dựng, UBND thành phố Đ mới ban hành Công văn số 5531/UBND-STC ngày 16/8/2019, sau đó Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ ban hành Công văn 3460/STNMT-CCQLĐĐ ngày 10/10/2019 thì phía bên cho thuê là ông T1 bà H1 và phía bên thuê là Công ty cổ phần L1 mới biết trở ngại pháp lý của thửa đất.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên không lường trước được sự việc này, nếu biết trước có sự trở ngại này thì bên thuê sẽ không giao kết hợp đồng hoặc giao kết nhưng với nội dung hoàn toàn khác. Chính hoàn cảnh thay đổi cơ bản (trở ngại pháp lý của thửa đất nhưng các bên không biết trước) nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên không thể thực hiện được. Sau khi biết trở ngại của việc xin cấp phép xây dựng, Công ty cổ phần L1 đã cố gắng liên hệ với ông T1 bà H1 để sửa đổi hợp đồng nhằm cân bằng lợi ích của các bên, cụ thể là: Công ty cổ phần L1 sẽ trả thay tiền thất thu và tiền giảm 10% tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước, đồng thời ông T1 bà H1 sẽ bù trừ vào số tiền cho thuê đất kéo dài thời gian cho thuê tương ứng với số tiền Công ty cổ phần L1 đã bỏ ra. Bên cạnh đó, Công ty cổ phần L1 có văn bản số 01/2019/CV-LDOME ngày 11/10/2019 gửi ông T1 bà H1 đề nghị thương thảo lại nội dung hợp đồng. Tuy nhiên, phía ông T1 bà H1 không đồng ý vì cho rằng ông bà hoàn toàn không biết các sai phạm trước đây của Công ty cổ phần K, việc khắc phục nếu có là trách nhiệm của Công ty cổ phần K chứ không phải của ông bà, do đó các bên không thể thoả thuận được.

Mặc dù, đến ngày 05/01/2024, Sở Xây dựng mới có văn bản số 116/SXD-CPXD chính thức trả lời cho Công ty cổ phần L1 liên quan đến việc cấp phép xây dựng nhưng trước đó ngày 12/12/2022, Công ty cổ phần L1 đã khởi kiện ông T1 bà H1 để đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu ông T1 bà H1 trả lại tiền thuê là 10.030.000.000đồng. Xét thấy, như phân tích trên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

giữa các bên đã phát sinh hiệu lực từ ngày 20/6/2019, tuy nhiên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản, các bên đã cố gắng đàm phán hợp đồng nhưng không được, nên phía bên có lợi ích bị ảnh hưởng là Công ty cổ phần L1 đã khởi kiện đề nghị Toà án chấm dứt hợp đồng thuê. Vì vậy, cần căn cứ quy định tại Điều 420, khoản 6 Điều 422 của Bộ luật dân sự tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên kể từ ngày bên thuê Công ty cổ phần L1 cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm và khởi kiện ra Toà án là ngày 12/12/2022. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu tại phiên toà xác định ngày chấm dứt hợp đồng là ngày 15/01/2021 là không phù hợp. Vì ngày 15/01/2021 là ngày các bên nhấn tin qua lại để bàn phương án gặp nhau trao đổi thương lượng, tháo gỡ trở ngại pháp lý. Nên việc xác định ngày chấm dứt hợp đồng phải là ngày khởi kiện ra Toà án (ngày 12/12/2022) mới đảm bảo đúng pháp luật phù hợp với thoả thuận của các bên tại Điều 7 và 8 của hợp đồng.

[2.4] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê: Tại khoản 4 Điều 422 của Bộ luật dân sự quy định: “Trong quá trình đàm phán sửa đổi, chấm dứt hợp đồng, Toà án giải quyết vụ việc, các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng, trừ trường hợp có thoả thuận khác”. Theo đó, Công ty cổ phần L1 vẫn phải trả tiền thuê đất cho ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 trong khoảng thời gian từ ngày hợp đồng thuê phát sinh hiệu lực là ngày 20/6/2019 nhưng trừ đi 03 tháng không thu tiền thuê (tức tiền thuê được tính từ ngày 20/9/2019 theo thoả thuận tại Điều 2 của hợp đồng) đến ngày khởi kiện ra Toà án là ngày 12/12/2022, tổng thời gian là 38 tháng 23 ngày (làm tròn 39 tháng) nhưng được trừ đi tổng thời gian giãn cách xã hội do Covid 19 dẫn đến trở ngại trong việc khởi kiện của nguyên đơn là 06 tháng. Như vậy, tổng thời gian bên thuê phải gánh chịu là 39 tháng – 06 tháng = 33 tháng, số tiền thuê tương ứng phải trả là: 33 tháng x 170.000.000đ/tháng = 5.610.000.000đ, khấu trừ với số tiền 10.030.000.000đ bên thuê là Công ty cổ phần L1 đã chuyển trả, ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 phải hoàn trả lại cho Công ty cổ phần L1 số tiền 10.030.000.000đ - 5.610.000.000đ = 4.420.000.000đ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Xuân T1, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

[4] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí sơ thẩm cũng phải tính lại cho phù hợp. Theo đó, nguyên đơn Công ty cổ phần L1 phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 5.610.000.000đ, tiền án phí sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là 113.610.000đ. Bị đơn ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu

của nguyên đơn đối với bị đơn được Toà án chấp nhận là 4.420.000.000đ, số tiền án phí bị đơn phải chịu là 112.420.000đ chia phần ông T1, bà H1 mỗi người phải chịu 56.210.000đ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên đương sự kháng cáo ông Trần Xuân T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.
- Điều 117, 420, 422, Điều 500 của Bộ luật dân sự và điểm b khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Xuân T1.

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần L1.

Tuyên xử:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 24/6/2019, số công chứng 4526 quyền số TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 thành phố Đà Nẵng và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/6/2019 có 02 người làm chứng là ông Ma Văn L và ông Phan Minh T giữa: Bên cho thuê (bên A) ông Trần Xuân T1, bà Dương Thị H1 với Bên thuê (bên B) Công ty cổ phần L1 kể từ ngày 12/12/2022.

2. Buộc ông Trần Xuân T1, bà Dương Thị H1 phải trả lại cho Công ty cổ phần L1 số tiền 4.420.000.000đ (bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm hai mươi triệu đồng).

3. Buộc Công ty cổ phần L1 phải bàn giao lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 04 và thửa đất số 06, tờ bản đồ A2-KH thuộc khu đất dịch vụ thương mại cao tầng A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường P, quận S thành phố Đà Nẵng và các giấy tờ pháp lý về thửa đất (nếu có) cho ông Trần Xuân T1, bà Dương Thị H1.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.610.000đ khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp là 59.015.000đồng theo biên lai thu số 0006597 ngày 13/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Công ty cổ phần L1 phải nộp thêm số tiền án phí sơ thẩm là 54.595.000đ

- Ông Trần Xuân T1 và bà Dương Thị H1 phải chịu án phí sơ thẩm là 112.420.000đ, chia phần ông T1, bà H1 mỗi người phải chịu 56.210.000đ.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng nguyên đơn Công ty cổ phần L1 tự nguyên chịu (đã nộp và đã chi).

III. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Xuân T1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho các ông T1 số tiền án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002868 ngày 19/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

IV. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo