

Bản án số: 406/2025/DS-PT
Ngày: 04-8-2025
“V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất; đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Ông Đinh Tiền Phương
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 267/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 279/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH T3 (gọi tắt là Công ty T3).

Địa chỉ trụ sở chính: Số A đường số H, Khu phố H, chợ T4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu G – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm 1992.

Địa chỉ thường trú: Tổ A ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là tổ A ấp A xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Địa chỉ liên hệ: Số A Đ, xã P, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An (nay là số 12A Đỗ Tường P, xã T, tỉnh Tây Ninh).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phan Thị N, sinh năm 1967.

2.2. Ông Bùi Hồng T, sinh năm 1987.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Bùi Hồng T, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp Đ, xã C, tỉnh Tây Ninh).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2023).

2.3. Ông Bùi Thành Đ1, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số C ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là số C ấp Đ, xã C, tỉnh Tây Ninh).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần An T1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số B N, ấp B, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh A (nay là 274/25/37 N, ấp A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty TNHH T3.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ngày 29/8/2023, ngày 10/6/2024, ngày 23/9/2024 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Vào ngày 26/4/2022, Công ty TNHH T3 có ký hợp đồng thuê đất với bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T để thuê thửa đất số 2277 (mpt), tờ bản đồ số 03, diện tích là 900m², tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Thửa đất này do ông Bùi Văn T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông T2 đã chết nên bà N là vợ và ông T là con ruột đại diện ký tên trên hợp đồng thuê đất. Thời hạn thuê đất là 20 năm được tính từ ngày 26/04/2022 đến ngày 26/4/2042; giá thuê đất là 1.080.000.000 đồng/20 năm; phương thức thanh toán là trả 01 lần sau khi ký hợp đồng; mục đích thuê đất là xây dựng nhà xưởng. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê đất, Công ty TNHH T3 biết bà N, ông T không phải người đứng tên thửa đất số 2277 và cũng biết là mục đích đích sử dụng đất của thửa đất số 2277 là đất trồng lúa nhưng do Công ty TNHH T3 có nhu cầu thuê đất, làm thủ tục xây dựng nhà xưởng nhanh và phía ông T cũng nói là sẽ làm thủ tục kê khai di sản thừa kế để ông T được đứng tên nên Công ty TNHH T3 và phía bà N, ông T mới ký hợp đồng thuê đất ngày 26/4/2022. Sau khi ông T được đứng tên thì các bên sẽ tiến hành ký hợp đồng và công chứng hợp đồng theo quy định.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty TNHH T3 đã thanh toán cho phía bà N, ông T được 1.050.000.000 đồng, trong đó ông T nhận 600.000.000 đồng tiền mặt do ông Trần An T1 giao trực tiếp cho ông T nhưng không có làm biên bản giao nhận tiền. Tuy nhiên, ông T1 là người đại diện theo pháp luật trước đây của Công ty TNHH T3 đã xác nhận có giao cho ông T số tiền 600.000.000 đồng; còn lại số tiền 450.000.000 đồng thì Công ty TNHH T3 chuyển khoản cho ông Đ1 để ông Đ1 giao lại cho ông T, bà N vì ông Đ1 là người giới thiệu cho Công ty TNHH T3 thuê đất và ông Đ1 là con rể của bà N nên Công ty TNHH T3 và chuyển tiền cho ông Đ1. Nhưng thời điểm này Công ty TNHH T3 không có thông báo cho phía bà N, ông T biết là chuyển tiền cho ông Đ1 mà sự việc này sau này mới được các bên

xác nhận lại thông qua tin nhắn điện thoại. Còn số tiền 450.000.000 đồng là chuyển khoản từ tài khoản cá nhân ông Nguyễn Hữu G số tài khoản là 19020693481017 tại Ngân hàng TMCP K chuyển vào tài khoản cá nhân của ông Bùi Thành Đ1 có số tài khoản 9299999989 tại Ngân hàng TMCP N2, cụ thể như sau:

- Ngày 04/10/2022, ông G chuyển khoản 46.000.000 đồng, có ghi nội dung là thanh toán bổ sung tiền thuê đất.

- Ngày 12/10/2022, ông G chuyển khoản 194.000.000 đồng, có ghi nội dung là thanh toán bổ sung tiền thuê đất.

- Ngày 22/10/2022, ông G chuyển khoản số tiền 30.000.000 đồng, không có ghi rõ nội dung chuyển khoản tiền gì.

- Ngày 17/11/2022, ông G chuyển khoản số tiền 100.000.000 đồng, ghi nội dung là Công ty T&G thanh toán phí mua hàng cho Miền T. Mục đích ông G ghi như vậy là để ông Đ1 có thông tin để quảng cáo về Công ty M của ông Đ1, thực tế đây là đây là khoản tiền ông G thanh toán tiền thuê đất cho phía bị đơn, chứ giữa Công ty TNHH T3 và Công ty M thời điểm này không có phát sinh đơn hàng.

- Ngày 22/11/2022, ông G chuyển khoản 30.000.000 đồng, không ghi rõ nội dung chuyển khoản tiền gì.

- Ngày 22/12/2022, ông G chuyển khoản 30.000.000 đồng, không ghi rõ nội dung chuyển khoản tiền gì.

- Ngày 28/12/2022, ông G chuyển khoản 20.000.000 đồng, không ghi rõ nội dung tiền gì.

Tổng cộng số tiền chuyển khoản cho ông Đ1 là 450.000.000 đồng.

Nhưng trong quá trình trao đổi giữa các bên và quá trình giải quyết vụ án thì phía bà N, ông T chỉ thừa nhận đã nhận được tiền thuê đất là 730.000.000 đồng, trong đó là 600.000.000 đồng do ông T1 giao và 130.000.000 đồng là do ông Đ1 giao lại. Ông Đ1 vẫn còn giữ lại số tiền là 320.000.000 đồng.

Thời điểm giao tiền cho ông Đ1 thì các bên không làm văn bản hay giấy tờ thể hiện việc bà N, ông T đồng ý để cho ông Đ1 nhận tiền thay nhưng sau khi giao tiền xong phía Công ty TNHH T3 có đến gặp bà N, ông T và ông Đ1 cùng làm việc lại với nhau về việc giao nhận tiền thì phía bà N, ông T, ông Đ1 xác nhận là ông Đ1 có nhận số tiền 320.000.000 đồng và phía Công ty TNHH T3 có tiến hành lập Vi bằng để ghi nhận sự việc này và thể hiện tại Vi bằng số 322/2023/ViB-TPL.LA ngày 02/8/2023 và phát hành ngày 24/8/2023.

Tuy nhiên, khi hai bên tiến hành công chứng hợp đồng thuê đất thì phát hiện rằng phía bên bà N, ông T chưa làm thủ tục kê khai di sản thừa kế đối với thửa đất số 2277 và thửa đất số 2277 là đất lúa nên Công ty không thể tiến hành xây nhà xưởng được, do mục đích thuê đất không thực hiện được nên phía Công ty muốn chấm dứt hợp đồng thuê đất và yêu cầu phía bà N, ông T trả lại số tiền đã nhận là 1.050.000.000 đồng nhưng sau nhiều lần trao đổi phía bà N, ông T không đồng ý trả tiền nên mới phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký vào ngày 26/4/2022 giữa Công ty TNHH T3 và bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T vô hiệu.

- Yêu cầu bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T có trách nhiệm liên đới trả Công ty TNHH T3 số tiền thuê đất là 730.000.000 đồng; tiền lãi với lãi suất là 10%/năm tạm tính từ ngày 26/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 121.666.000 đồng.

- Yêu cầu ông Bùi Thành Đ1 trả cho Công ty TNHH T3 số tiền 320.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất là 10%/năm tạm tính từ ngày 26/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 53.000.000 đồng.

Bị đơn ông Bùi Hồng T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà N là mẹ ruột của ông T; trước khi ông T, bà N ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với phía nguyên đơn, ông T có thông báo cho phía nguyên đơn biết là thửa đất số 2277, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Đ, xã T vẫn do ông Bùi Văn T2 là cha của ông T đứng tên; gia đình chưa làm xong thủ tục kê khai thửa kể để sang tên cho ông T đứng tên nhưng phía nguyên đơn vẫn đồng ý ký hợp đồng thuê đất. Thời điểm đó, ông Trần An T1 là người trực tiếp đến gặp ông T thương lượng thỏa thuận thuê đất với ông T, ông T thông báo trực tiếp với ông T1 thửa đất số 2277 vẫn do ông T2 đứng tên, còn đối với mục đích sử dụng đất là loại đất trồng lúa đã được thể hiện trên hợp đồng cho thuê đất ngày 26/4/2022.

Vì phía nguyên đơn vẫn đồng ý ký hợp đồng thuê đất mặc dù ông T chưa được đứng tên và loại đất là đất lúa nên ngày 26/4/2022, ông T và bà N đã ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với phía nguyên đơn để cho nguyên đơn thuê thửa đất số 2277 (mpt), tờ bản đồ số 03, diện tích là 900m², tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Mặc dù tại trang số 01 mục bên cho thuê (bên A) chỉ có tên bà N nhưng trang 4 của hợp đồng này bên cho thuê gồm có bà N và ông T. Do ông T2 đã chết nên bà N là vợ của ông T2 và ông T là con ruột ông T2 cùng ký tên trên hợp đồng thuê đất.

Sau khi ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, ông T có nhận 600.000.000 đồng từ cá nhân ông T1 với mục đích là để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2277 mà ông T đang vay tiền ở Ngân hàng ra và để làm giấy tờ đất sang tên cho ông T. Ông T xác định tiền này không phải là tiền thuê đất của Công ty TNHH T3; còn hợp đồng thuê đất ngày 26/4/2022 ông T, bà N ký với Công ty TNHH T3 là hợp đồng tạm thời để ông T1 làm giấy tờ dự án của phía ông T1. Sau khi hoàn tất việc sang tên cho ông T thì ông T mới ký hợp đồng thuê đất chính thức và công chứng phù hợp với mục đích sử dụng đất trong giấy tờ, thỏa thuận này được thể hiện tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022.

Sau khi ký hợp đồng, ông T có liên lạc bằng điện thoại với ông T1 là giám đốc Công ty TNHH T3 thì phía đại diện Công ty hẹn một đến hai tháng sẽ thanh toán tiền cho bà N và ông T. Sau hai tháng, phía Công ty TNHH T3 vẫn không thanh toán tiền cho bà N, ông T. Ông T tiếp tục liên lạc với ông T1 bằng điện thoại thì được ông T1 thông báo là ông T1 không còn làm giám đốc Công ty TNHH T3 nữa. Ông T không biết cách nào để liên lạc với Công ty TNHH T3 nên ông T cứ để hợp đồng như vậy, coi như là phía Công ty TNHH T3 bỏ ngang hợp đồng. Sau đó,

khoảng nửa năm thì phía Công ty TNHH T3 liên lạc lại với ông T, người liên lạc với ông T là ông Nguyễn Hữu G.

Nhưng Công ty TNHH T3 vẫn không thanh toán tiền thuê như thỏa thuận tại hợp đồng thuê đất mà yêu cầu ông T sang tên cho ông T; ông T cũng làm theo yêu cầu ông G làm thủ tục sang tên thửa đất 2277, khi thủ tục gần hoàn thành thì phía ông G nói là hủy bỏ hợp đồng thuê đất và yêu cầu ông T trả số tiền đã nhận của ông T1 trước đây. Lúc đó ông T không đồng ý, bởi ông T nhận tiền từ ông T1 nên không thể trả tiền cho ông G được. Trong thời gian chờ Công ty TNHH T3 thanh toán tiền thuê đất thì ông Đ1 có đưa cho ông T số tiền là 130.000.000 đồng để ông T làm bờ bao đối với khu đất cho thuê để chuẩn bị giao đất cho phía Công ty TNHH T3 theo yêu cầu của Công ty; số tiền 130.000.000 đồng này ông T xác định không phải là tiền thuê đất mà do ông Đ1 cho ông T mượn để làm bờ bao.

Ông T xác định chỉ có nhận tiền từ cá nhân ông T1 là 600.000.000 đồng và cá nhân ông Đ1 là 130.000.000 đồng. Việc nhận số tiền này là trước ngày ký hợp đồng thuê đất ngày 26/4/2022, trước khoảng vài ngày. Đối với số tiền 320.000.000 đồng phía nguyên đơn cho rằng trả tiền thuê đất thông qua ông Đ1 thì ông T hoàn toàn không biết số tiền này. Ông T cũng không có xác nhận đồng ý cho phía Công ty TNHH T3 trả tiền thuê đất thông qua ông Đ1.

Ông T đồng ý vô hiệu hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với phía nguyên đơn; còn đối với việc trả lại số tiền thuê đất 730.000.000 đồng và tiền lãi, ông T không đồng ý vì việc khởi kiện của Công ty TNHH T3 là không có căn cứ. Công ty TNHH T3 không đưa ra bằng chứng xác thực về việc ông T, bà N có nhận số tiền 730.000.000 đồng từ Công ty TNHH T3.

Bị đơn ông Bùi Thành Đ1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Trước đây ông Đ1 là thành viên góp vốn của Công ty TNHH T3, ông Đ1 là con rể của bà Phan Thị N. Năm 2022, Công ty TNHH T3 có nhu cầu mở nhà xưởng tại huyện C, thời điểm này ông Đ1 với tư cách thành viên Công ty đã cùng với ông T1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T3 đi tìm đất để thuê và thống nhất chọn thuê thửa đất số 2277 của gia đình ông T.

Ngày 26/4/2022, ông Đ1 đã cùng với ông T1 đến gặp ông T và bà N để thỏa thuận và thống nhất đi đến khi ký hợp đồng thuê đất ngày 26/4/2022. Các nội dung thỏa thuận về việc thuê đất được thể hiện tại hợp đồng thuê đất ngày 26/4/2022. Tuy nhiên, thời điểm này phía Công ty TNHH T3 đang thuê một đơn vị dịch vụ để làm giấy tờ nhà xưởng nên phía Công ty TNHH T3 yêu cầu bà N, ông T ký hợp đồng thuê đất ngày 26/4/2022 để Công ty TNHH T3 có cơ sở làm hồ sơ giấy tờ cho nhà xưởng.

Còn việc giao dịch giữa các bên về các khoản tiền thì đều là tiền cá nhân của ông T1, ông Đ1. Theo ông Đ1, số tiền là 600.000.000 đồng ông T1 giao cho ông T là tiền cá nhân của ông T1 chứ không phải tiền của Công ty; ông Đ1 cũng có đưa cho ông T số tiền 130.000.000 đồng để ông T làm bờ bao thửa đất nhằm mục đích xây dựng nhà xưởng, nhưng tiền này là tiền cá nhân của ông Đ1; thời điểm giao tiền là có mặt ông Đ1 và ông T1.

Đối với việc Công ty TNHH T3 yêu cầu ông Đ1 có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH T3 số tiền 320.000.000 đồng tiền thuê đất, ông Đ1 không đồng ý bởi vì ông Đ1 không có nhận khoản tiền này. Ông Đ1 có số tài khoản 9299999989 tại Ngân hàng TMCP N2 và ông Đ1 có nhận tiền do ông G chuyển khoản nhưng do ông Đ1 chưa kiểm tra được chứng từ chuyển khoản nên không xác định được số tiền có chính xác như nguyên đơn trình bày không. Tuy nhiên, dựa vào lời trình bày của nguyên đơn thì các khoản tiền này không phải là tiền thuê thửa đất số 2277 như phía nguyên đơn trình bày. Đây là giao dịch giữa cá nhân ông G và cá nhân ông Đ1, các thông tin chuyển khoản không có nội dung rõ ràng và đều không có liên quan đến nội dung phía nguyên đơn đang khởi kiện trong vụ án này. Kể cả hai lần chuyển khoản có ghi nội dung là thanh toán bổ sung tiền thuê đất nhưng cũng không thể hiện thuê đất là đất nào hay hợp đồng nào. Trong khi đó, giữa ông G và ông Đ1 làm ăn kinh doanh rất nhiều lần và nhiều loại khác nhau. Do đó, ông Đ1 xác định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần An T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2024 như sau:

Trước đây ông T1 là thành viên góp vốn của Công ty TNHH T3, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T3. Vào ngày 26/4/2022, ông T1 với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T3 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2277 (mpt), tờ bản đồ số 03, diện tích 900m², tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An với phía bị đơn bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T.

Ông T1 có xuống hiện trạng đất để xem đất thì hiện trạng đất đã san nền không có trồng lúa; thời điểm này ông T1 chưa xem được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thời điểm xem đất là trước thời điểm ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022.

Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 do bên phía Công ty TNHH T3, với giá là 1.080.000.000 đồng/20 năm. Phương thức thanh toán là tiền thuê đất thành 02 lần:

- Thanh toán lần 1: 600.000.000 đồng ngay sau khi 02 bên ký hợp đồng.
- Thanh toán lần 2: 480.000.000 đồng sau 120 ngày kể từ ngày nhận thanh toán lần 1.

Ông T1 là người trực tiếp thanh toán cho phía bà N, ông T số tiền 600.000.000 đồng vào ngày 26/4/2022, ông T1 căn cứ vào nội dung thỏa thuận về việc thanh toán tại hợp đồng nên không có làm biên nhận tiền. Việc ông T1 thanh toán số tiền 600.000.000 đồng cho bà N, ông T là với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T3 thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 giữa Công ty TNHH T3 và bà N, ông T.

Trong số tiền 600.000.000 đồng ông T1 thanh toán bà N, ông T thì toàn bộ là tiền của Công ty TNHH T3. Ông T1 đại diện cho Công ty TNHH T3 thanh toán cho bà N, ông T một lần với số tiền là 600.000.000 đồng. Sau đó, ông T1 rút vốn khỏi Công ty TNHH T3 và bàn giao lại toàn bộ tài liệu có liên quan cho Công ty

TNHH T3 nên những sự việc sau đó ông T1 không biết. Đối với những nội dung trao đổi qua lại giữa các bên gồm ông T1, ông Đ1, ông G bằng hình thức trao đổi miệng hay tin nhắn zalo do quá lâu rồi nên ông T1 không còn nhớ rõ nữa. Vì ông T1 không còn liên quan đến Công ty TNHH T3 nên ông T1 yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 91; Điều 147; khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 169, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T3 đối với bị đơn bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T, ông Bùi Thành Đ1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản.

Vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 giữa Công ty TNHH T&G và bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T.

Buộc bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T có trách nhiệm liên đới trả lại cho Công ty TNHH T3 số tiền 730.000.000 (Bảy trăm ba mươi triệu) đồng.

Buộc ông Bùi Thành Đ1 có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH T3 số tiền là 220.000.000 (Hai trăm hai mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T3 về việc yêu cầu bị đơn bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T liên đới trả tiền là 121.666.000 (Một trăm hai mươi một triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T3 về việc yêu cầu bị đơn ông Bùi Thành Đ1 trả tiền là 153.000.000 (Một trăm năm mươi ba triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

- Bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T phải liên đới chịu án phí sơ thẩm là 33.500.000 (Ba mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Ông Bùi Thành Đ1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.000.000 (Mười một triệu) đồng.

- Công ty TNHH T3 phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 13.733.300 (Mười ba triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm) đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.150.000 (Hai mươi bốn triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0006153, 0006154 cùng ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức. H lại cho Công ty TNHH T3 tiền tạm ứng án phí còn thừa là 10.416.700 (Mười triệu bốn trăm mười sáu nghìn bảy trăm) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 25/02/2025, nguyên đơn Công ty TNHH T6 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/3/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức ban hành Quyết định số 32/QĐ-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số 11/2025/DS-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An theo hướng: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn ông Bùi Thành Đ1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty TNHH T6 số tiền 320.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Ông Nguyễn Phước Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH T6 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn ông Bùi Thành Đ1 có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH T6 số tiền 320.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật trên số tiền 730.000.000 đồng mà bà N và ông T nhận kể từ ngày 26/5/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 121.666.000 đồng; ông Đ1 trả lãi cho Công ty T6 trên số tiền 320.000.000 đồng tính từ ngày 26/5/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 53.000.000 đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 32/QĐ-VKS-DS ngày 03/3/20-25 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức đối với bản án số 11/2025/DS-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Ông Bùi Hồng T không đồng ý đối với bản án sơ thẩm, ông T chỉ nhận 600.000.000 đồng từ ông Trần An T1 và nhận 130.000.000 đồng từ cá nhân ông Bùi Thành Đ1 để làm bờ bao đối với khu đất cho Công ty TNHH T3 thuê.

Ông Bùi Thành Đ1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3 vì số tiền 320.000.000 đồng ông Đ1 nhận từ ông G là giao dịch làm ăn riêng của ông G và ông Đ1, không liên quan đến giao dịch thuê đất giữa Công ty TNHH T3 và bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH T3 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 32/QĐ-VKS-DS ngày 03/3/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức được làm trong thời gian luật quy định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH T3 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 32/QĐ-VKS-DS ngày 03/3/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, thấy rằng:

Nguyên đơn Công ty TNHH T3 đã thanh toán cho bà N và ông T 1.050.000.000 đồng gồm 600.000.000 đồng tiền mặt do ông Trần An T1 đưa cho ông T. Số tiền 450.000.000 đồng do ông Nguyễn Hữu G chuyển khoản cho ông Bùi Thành Đ1 07 lần qua số tài khoản 19020693481017 vào các ngày 04/10/2022, số tiền 46.000.000 đồng; ngày 12/10/2022 số tiền 194.000.000 đồng; ngày 22/10/2022 số tiền 30.000.000 đồng; ngày 17/11/2022 số tiền 100.000.000 đồng; ngày 22/11/2022 số tiền 30.000.000 đồng; ngày 22/12/2022 số tiền 30.000.000 đồng; ngày 28/12/2022 số tiền 20.000.000 đồng. Riêng lần chuyển khoản ngày 17/11/2022 số tiền 100.000.000 đồng ghi nội dung “Công ty T&G thanh toán phí mua hàng cho Miền T”, nguyên đơn xác định là để giúp cho ông Đ1 có thông tin quảng bá về Công ty M của ông Đ1, thực tế đây là thanh toán tiền thuê đất vì thời điểm này không phát sinh đơn hàng giữa Công ty T3 và Công ty M.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ1 trình bày số tài khoản 9299999989 tại Ngân hàng TMCP N2 là của ông Đ1 và thừa nhận ông Giàu C chuyển khoản nhưng chưa kiểm tra được chứng từ chuyển khoản nên không xác định được số tiền có chính xác như nguyên đơn trình bày hay không. Ông Đ1 xác định không phải là tiền thuê đất mà là các khoản kinh doanh khác giữa ông Đ1 và ông G nhưng ông Đ1 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Số tiền 100.000.000 đồng ông G chuyển khoản cho ông Đ1 ngày 17/11/2022 phù hợp với tổng số tiền 450.000.000 đồng còn lại mà nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê đất cho bị đơn nên có cơ sở xác định số tiền 100.000.000 đồng này là tiền thuê đất. Như vậy, tổng số tiền ông G chuyển khoản tiền thuê đất cho ông Đ1 là 450.000.000 đồng, trong đó có 130.000.000 đồng ông Đ1 đưa cho ông T đã được ông T thừa nhận. Như vậy, ông Đ1 còn giữ lại số tiền 320.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm nhận định ông Đ1 chỉ nhận tiền thuê đất từ ông G 350.000.000 đồng mà không tính số tiền 100.000.000 đồng chuyển khoản ngày 17/11/2022 là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, Công ty TNHH T6 kháng cáo yêu cầu ông Bùi Thành Đ1 trả số tiền 320.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi vì lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên; hai bên cũng không có thỏa thuận phải trả lãi khi hợp đồng thuê đất không thực hiện được. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH T3 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 32/QĐ-VKS-DS ngày 03/3/20-25 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh): Buộc bị đơn ông Bùi Thành Đ1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty TNHH T3 số tiền 320.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH T3 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 32/QĐ-VKS-DS ngày 03/3/20-25 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An được thực hiện đúng quy định tại Điều 272, 279 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần An T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T1.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 26/4/2022, Công ty TNHH T3 có ký hợp đồng với bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T để thuê thửa đất số 2277 (mpt), tờ bản đồ số 03, diện tích là 900m², tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An; thửa đất này do ông Bùi Văn T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông T2 đã chết nên bà N (vợ) và ông T (con ruột ông T2) đại diện ký tên hợp đồng thuê đất; thời hạn thuê đất là 20 năm; giá thuê đất là 1.080.000.000 đồng/20 năm; phương thức thanh toán là trả 01 lần sau khi ký hợp đồng; mục đích thuê đất là xây dựng nhà xưởng. Hai bên thỏa thuận, sau khi ông T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên sẽ tiến hành ký hợp đồng và công chứng theo quy định. Sau khi ký hợp đồng, Công ty T3 đã thanh toán cho bà N, ông T được 1.050.000.000 đồng; trong đó ông T nhận từ ông T1 600.000.000 đồng tiền mặt, ông Đ1 giao cho ông T 130.000.000 đồng là 730.000.000 đồng (đã được bà N, ông T thừa nhận); ông Đ1 giữ số tiền 320.000.000 đồng. Tuy nhiên, do bà N và ông T chưa kê khai thủ tục thửa kế và là đất lúa nên Công ty TNHH T3 không xây dựng nhà xưởng được nên yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền đã nhận nhưng các bị đơn không đồng ý nên Công ty TNHH T3 khởi kiện các bị đơn đến Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 giữa Công ty TNHH T3 và bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T. Buộc bà N, ông T có trách nhiệm liên đới trả lại cho Công ty TNHH T3 số tiền 730.000.000 đồng. Buộc ông Bùi Thành Đ1 có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH T3 số tiền là 220.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3 về việc yêu cầu bị đơn bà N, ông T liên đới trả tiền là 121.666.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3 về việc yêu cầu bị đơn ông Bùi Thành Đ1 trả số tiền 153.000.000 đồng. Công ty TNHH T3 kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức kháng nghị, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung liên quan đến yêu cầu kháng cáo

của Công ty TNHH T3 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH T3, thấy rằng:

[4.1] Ngày 26/4/2022, Công ty TNHH T3 có ký hợp đồng với bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T để thuê thửa đất số 2277 (mpt), tờ bản đồ số 03, diện tích là 900m², tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An; thửa đất này do ông Bùi Văn T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông T2 đã chết nên bà N (vợ) và ông T (con ruột ông T2) đại diện ký tên hợp đồng thuê đất; thời hạn thuê đất là 20 năm; giá thuê đất là 1.080.000.000 đồng/20 năm; phương thức thanh toán là trả 01 lần sau khi ký hợp đồng; mục đích thuê đất là xây dựng nhà xưởng. Hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 gồm có bà N, ông T và bà Ái N1 (sinh năm 1992); các đương sự chưa kê khai di sản thừa kế, hợp đồng thuê đất của bên cho thuê chỉ có bà N và ông T ký là chưa đáp ứng yêu cầu về điều kiện chủ thể theo Điều 117 Bộ luật dân sự. Công ty TNHH T3 thuê thửa đất số 2277 (mpt), loại đất lúa với mục đích là xây dựng nhà xưởng sản xuất ống hút cỏ bàng. Căn cứ khoản 2 Điều 501 Bộ luật Dân sự thì “*Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng*”...; thửa đất hai bên ký kết hợp đồng thuê là đất lúa là trái với quy định của pháp luật. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 giữa Công ty TNHH T3 và bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T chưa được công chứng, chứng thực theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 giữa Công ty TNHH T3 và bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T là có căn cứ.

[4.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thấy rằng:

[4.2.1] Tại các biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2024, biên bản hòa giải ngày 04/9/2024, ngày 04/11/2024, phía bà N, ông T xác nhận có nhận từ ông Trần An T1 là số tiền 600.000.000 đồng và nhận từ ông Bùi Thanh Đ2 số tiền 130.000.000 đồng với tư cách cá nhân của ông T1 và ông Đ2. Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2024, ông T1 xác định ông T1 là người đại diện theo pháp luật trước đây của Công ty TNHH T3, ông T1 đã đại diện cho Công ty TNHH T3 thanh toán cho phía bà N, ông T số tiền thuê đất là 600.000.000 đồng. Đối với khoản tiền 130.000.000 đồng, Công ty TNHH T3 cho rằng thanh toán cho bà N, ông T thông qua ông Đ2, nhưng phía bà N, ông T không thừa nhận. Công ty TNHH T3 cung cấp Vi bằng số 322/2023/ViB.TPL.LA ngày 02/8/2023 phát hành ngày 24/8/2023, nội dung thể hiện trong Vi bằng tại các tin nhắn zalo giữa ông G và ông T thì ông T có thừa nhận có nhận 730.000.000 đồng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đối với ông T, ông T thừa nhận có nhận số tiền 130.000.000 đồng từ ông Đ2 để làm bờ bao thửa đất số 2777 cho bên Công ty TNHH T3, ông T cũng xác định số tiền này là bà N và ông T sử dụng chung. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty TNHH T3 số tiền 730.000.000 đồng là có căn cứ.

[4.2.2] Đối với yêu cầu ông Bùi Thành Đ1 trả cho Công ty TNHH T3 số tiền 320.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất là 10%/năm tính từ ngày 26/5/2023 đến

ngày xét xử sơ thẩm là 53.000.000 đồng, thấy rằng: Nguyên đơn cung cấp bảng liệt kê giao dịch tài khoản ngân hàng của chủ tài khoản Nguyễn Hữu G, số tài khoản 19020693481017 chuyển khoản cho ông Bùi Thành Đ1 07 lần: Ngày 04/10/2022 chuyển khoản 46.000.000 đồng; ngày 12/10/2022 chuyển khoản 194.000.000 đồng; ngày 22/10/2022 chuyển khoản 30.000.000 đồng; ngày 17/11/2022 chuyển khoản 100.000.000 đồng; ngày 22/11/2022 chuyển khoản 30.000.000 đồng; ngày 22/12/2022 chuyển khoản 30.000.000 đồng và ngày 28/12/2022 chuyển khoản 20.000.000 đồng. Trong 07 lần chuyển khoản này thì lần 04/10/2022 số tiền 46.000.000 đồng và lần 12/10/2022, số tiền 194.000.000 đồng ông G ghi nội dung chuyển khoản tiền thuê đất; bốn lần không ghi nội dung chuyển khoản; lần chuyển khoản ngày 17/11/2022 số tiền 100.000.000 đồng ghi nội dung “Công ty T&G thanh toán phí mua hàng cho Miền T”. Ông G trình bày nhằm để cho ông Đ1 có thông tin quảng cáo về công ty M của ông Đ1 vì thời gian này không phát sinh đơn hàng giữa Công ty TNHH T3 và Công ty M. Ông Đ1 trình bày số tài khoản 9299999989 tại Ngân hàng TMCP N2 là của ông Đ1 và thừa nhận ông Giàu C chuyển khoản nhưng chưa kiểm tra được chứng từ chuyển khoản nên không xác định được số tiền có chính xác như nguyên đơn trình bày hay không. Ông Đ1 xác định không phải là tiền thuê đất mà là các khoản kinh doanh khác giữa ông Đ1 và ông G nhưng ông Đ1 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Số tiền 100.000.000 đồng ông G chuyển khoản cho ông Đ1 ngày 17/11/2022 phù hợp với tổng số tiền 450.000.000 đồng còn lại mà nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê đất cho bị đơn nên có cơ sở xác định số tiền 100.000.000 đồng này là tiền thuê đất. Bản án sơ thẩm nhận định ông Đ1 chỉ nhận tiền thuê đất từ ông G 350.000.000 đồng mà không cộng số tiền 100.000.000 đồng ngày 17/11/2022 là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH T3. Như vậy, tổng số tiền ông G chuyển khoản tiền thuê đất cho ông Đ1 là 450.000.000 đồng, trong đó có 130.000.000 đồng ông Đ1 đưa cho ông T đã được ông T thừa nhận. Như vậy, ông Đ1 còn giữ lại số tiền 320.000.000 đồng. Do đó, kháng cáo của Công ty TNHH T3 yêu cầu ông Bùi Thành Đ1 có trách nhiệm trả cho Công ty T6 trên số tiền 320.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu tính lãi của Công ty TNHH T3, thấy rằng: Công ty TNHH T3 yêu cầu bà Phan Thị N và ông Bùi Hồng T có trách nhiệm trả tiền lãi trên số 730.000.000 đồng với mức lãi suất là 10%/năm thời gian tạm tính từ ngày 26/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 121.666.000 đồng. Yêu cầu ông Bùi Thành Đ1 trả lãi trên số tiền 320.000.000 đồng với lãi suất là 10%/năm tạm tính từ ngày 26/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 53.000.000 đồng, thấy rằng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “...*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”... Tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Trong trường hợp này hai bên đều có lỗi ngang nhau, Công ty TNHH T3 và bà N, ông T biết điều kiện chủ thể ký hợp đồng thuê không đủ điều kiện; đất thuê không đủ điều kiện để xây dựng nhà xưởng và hợp đồng thuê không đảm bảo về mặt hình thức. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên không có điều khoản

thỏa thuận về việc bồi thường thiệt hại là tiền lãi, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trả tiền lãi của Công ty TNHH T3 là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của Công ty TNHH T3 yêu cầu bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T và ông Bùi Thành Đ1 có trách nhiệm trả tiền lãi cho Công ty TNHH T6 (như đơn khởi kiện) là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An, thấy rằng: Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 32/QĐ-VKS-DS ngày 03/3/20-25 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An: Kháng nghị một phần bản án số 11/2025/DS-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh) xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn ông Bùi Thành Đ1 có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH T3 số tiền 320.000.000 đồng đã được Hội đồng xét xử chấp nhận trong yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH T3 nên không nhận định lại. Từ đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 32/QĐ-VKS-DS ngày 03/3/20-25 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích đã nêu trong Quyết định kháng nghị.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu

lực pháp luật đề thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Lời trình bày của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH T3 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH T3.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 32/QĐ-VKS-DS ngày 03/3/20-25 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh).

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh).

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 91; Điều 147; khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 169, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T3 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản*” đối với các bị đơn bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T, ông Bùi Thành Đ1.

1.1. Vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 giữa Công ty TNHH T3 và bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T.

1.2. Buộc bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T có trách nhiệm liên đới trả lại cho Công ty TNHH T3 số tiền 730.000.000 (Bảy trăm ba mươi triệu đồng).

1.3. Buộc ông Bùi Thành Đ1 có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH T3 số tiền là 320.000.000 (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T3 về việc yêu cầu bị đơn bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T liên đới trả số tiền lãi 121.666.000 (Một trăm hai mươi một triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T3 về việc yêu cầu bị đơn ông Bùi Thành Đ1 trả tiền số tiền lãi 53.000.000 (Năm mươi ba triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Phan Thị N, ông Bùi Hồng T phải liên đới chịu án phí sơ thẩm là 33.200.000 (Ba mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng).

4.2. Ông Bùi Thành Đ1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.000.000 (Mười sáu triệu đồng).

4.3. Công ty TNHH T3 phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận là 8.733.300 (Tám triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.150.000 (Hai mươi bốn triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0006153, 0006154 cùng ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức. H lại cho Công ty TNHH T3 tiền tạm ứng án phí còn thừa là 15.416.700 (Mười lăm triệu bốn trăm mười sáu nghìn bảy trăm đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH T3 không phải chịu án phí. Hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho Công ty TNHH T3 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018269 ngày 25/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

6. 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 quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 6 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Đinh Thị Ngọc Yến