

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 03/2022/KDTMST

Ngày: 21-9-2022

V/v Tranh chấp về hợp đồng thuê đất,
nhà xưởng và bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Độ.

Ông Nguyễn Quốc Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kiều Vĩnh Phong, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Giang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2020/TLST-KDTM ngày 01 tháng 7 năm 2020 về việc tranh chấp về hợp đồng thuê đất, nhà xưởng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2022/QĐXXST-KDTM ngày 25 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2022/QĐST-KDTM ngày 09 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2022/QĐST-KDTM ngày 25 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08-3-2022), có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn N; địa chỉ: B, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thanh B, sinh năm 1995 và ông Võ Thanh S, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: số X, khu phố Y, phường Z,

thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19-4-2021), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Trần Thúy L, sinh năm 1964; địa chỉ: khu H, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Trần Thanh B1, sinh năm 1963; địa chỉ: khu H, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29-6-2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 17-11-2020, bản tự khai, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ là ông Lê Việt H trình bày:

Ngày 05-12-2018, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn N (sau đây gọi tắt là Công ty N) ký Hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ 2018 và Phụ lục Hợp đồng 05/12 HĐTĐ 2018 thuê đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 05-12-2018 (Sau đây gọi tắt là HĐ05-12) và các phụ lục hợp đồng, với nội dung: Công ty Đ (Bên A) cho Công ty N (Bên B) thuê diện tích đất 23.302m² trong đó có 1.000m² đất SKC xây nhà xưởng là 1.000m², nhà văn phòng 100m², nhà kho 430m², sân bê tông khoảng 2.000m², nhà bảo vệ, hàng rào tường bao xung quanh, trạm điện 320KVA -ĐD220KV tại địa chỉ thửa đất 243, tờ bản đồ 33, ấp Bưng Thuốc, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Mục đích thuê: sản xuất, kho bãi cấu kiện ngành xây dựng; Thời hạn thuê 05 năm, từ ngày 05-12-2018 đến ngày 05-12-2023; giá thuê cố định hai năm đầu từ ngày 05-12-2018 đến ngày 05-12-2020 là 55.000.000 đồng/tháng (bao gồm thuế GTGT); hai tháng đầu giảm 50% còn 27.500.000 đồng/tháng (có thuế GTGT); từ ngày 05-12-2020 đến ngày 05-12-2023 là 63.000.000 đồng/tháng (có thuế GTGT); tiền thuê trả định kỳ 1 tháng 1 lần vào ngày 10 mỗi tháng; bên B chuyển tiền xong thì bên A xuất và giao hóa đơn. Công ty N đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (chuyển tiền cọc vào ngày 10-12-2018 tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng vì hợp đồng đã ký ngày 05-12-2018)); Công ty Đ bàn giao đất, nhà xưởng, tài sản trên đất ngày 05-12-2018; Hợp đồng có thỏa thuận chấm dứt trước hạn tại Điều 2.4, nếu bên B chấm dứt trước hạn thì bên A có trách nhiệm hoàn lại tiền mà bên B trả trước (nếu có) sau khi đã trừ các khoản tiền thuê, bên B được tháo dỡ mang đi trang thiết bị bên B mua sắm; nếu bên A lấy lại mặt bằng trước hạn bên A phải đền bên B tiền xây dựng và di dời. Hợp đồng cũng có quy định Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên A tại Điều 6.1.a là bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất nếu bên B thanh toán tiền thuê đất chậm 3 (ba) tháng trở lên so với thời điểm thanh toán đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên A. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký (Điều 9).

Quá trình thực hiện hợp đồng từ ngày 05-12-2018 đến tháng 05-10-2019 hai bên thực hiện tốt, mặc dù bên Công ty N có thường xuyên chậm trả nhưng chưa vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Sau 10-10-2019 đến nay, Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất và tài sản gắn liền trên đất được quy định tại Điều 6.1.a trong hợp đồng, Công ty Đ đã nhiều lần yêu cầu Công ty N trả tiền thuê nhưng Công ty N vẫn không thực hiện. Cụ thể vào ngày 14-11-2019, 18-11-2019, Công ty Đ đã gửi thông báo lần 1 về việc nhắc nợ và đòi nợ tiền thuê tháng 11-2019, ngày 12-12-2019, tiếp tục gửi thông báo lần 2 về việc nhắc nợ và đòi nợ tiền thuê 2 tháng từ 05-11 đến 05-12-2019, ngày 11-01-2020 Công ty Đ đã gửi thông báo lần 3 về việc nhắc nợ và đòi nợ 3 tháng từ 05-11-2019 đến 05-01-2020, tiếp tục gửi thông báo ngày 15-01-2020, 18-01-2020 về việc bên Công ty N không trả tiền thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán vi phạm hợp đồng nên phải đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất. Đến nay, Công ty N không có phản hồi qua điện thoại hay bằng văn bản gì về việc trả tiền thuê đất hay về việc chấm dứt hợp đồng do vi phạm, vẫn cố tình không chịu trả tiền thuê đất và tài sản trên đất cho Công ty Đ.

Hiện Công ty N không có sản xuất nhưng vẫn khóa cổng và quản lý đất thuê và tài sản trên đất của bên A, riêng tài sản của Công ty N đầu tư lắp ráp thì Công ty N đã tháo dỡ đi hết rồi, chỉ còn lại một lớp bê tông tươi phun thêm dày khoảng từ 10cm đến 20cm trên nền sân bê tông cũ ($2.000m^2$) của bên A. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp, Công ty Đ quyết định làm đơn khởi kiện chấm dứt hợp đồng thuê đất.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề:

Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018 và các phụ lục kèm theo, huỷ hợp đồng thuê đất 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018 và các phụ lục kèm theo.

Công ty Đ yêu cầu Công ty N thanh toán số tiền thuê đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng thuê đất 05-12/HĐTĐ2018 từ ngày 05-11-2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền tổng cộng là 1.890.000.000 (một tỷ tám trăm chín mươi triệu) đồng.

Số tiền đặt cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, Công ty Đ sẽ trừ vào các tháng tiền thuê mà Công ty còn phải thanh toán.

Đối với tài sản là sân bê tông mà Công ty N đầu tư, xây dựng tại đất của nguyên đơn thì nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn phản tố đề ngày 30-11-2020, bản tự khai, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty N là trình bày:

Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng thuê đất 05-12/HĐTĐ 2018 ngày 05-12-2018 và các phụ lục kèm theo. Trước yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn, bị đơn chỉ đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất 05-12/HĐTĐ 2018 ngày 05-12-2018 và các phụ lục kèm theo, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì:

Thứ nhất, Công ty Đ không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02294 nhưng vẫn ký kết hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 05-12-2018 ngày 05-12-2018.

Thứ hai, Sau khi Công ty N phát hiện sự việc đã yêu cầu hai bên xử lý để hợp thức hóa hợp đồng nhưng Công ty N không hợp tác. Ngày 31-10-2019 tại UBND xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng hai bên đã đồng ý chấm dứt hợp đồng, có sự xác nhận qua quá trình trao đổi tin nhắn và gửi hợp đồng nhưng phía Công ty Đ cố tình viện nhiều lý do để không chấm dứt, tuy nhiên các bên chưa có văn bản chấm dứt hợp đồng thuê.

Thứ ba, Công ty N đã đầu tư rất lớn vào diện tích đất mà Công ty Đ không có quyền cho thuê nhưng vẫn cho thuê và tìm cách cản trở, gây thiệt hại cho Công ty N. Những khoản đầu tư và thiệt hại này Công ty N đều có thể chứng minh được.

Thứ tư, Công ty Đ cản trở Công ty N lắp đặt máy móc thiết bị để sản xuất, việc này có xác nhận của các đơn vị trực tiếp thi công bị phía Công ty Đ cản trở, đe dọa, bản thân Công ty Đ cũng xác nhận việc cản trở Công ty N lắp đặt máy móc thiết bị để sản xuất.

Ngay từ đầu hợp đồng ký kết đã vô hiệu, Công ty N khi biết được hợp đồng vô hiệu đã đưa ra thiện chí hợp thức hóa hợp đồng nhưng Công ty Đ cố tình không hợp tác. Công ty Đ ngăn cản không cho Công ty N thực hiện mục đích của hợp đồng, hậu quả là Công ty N thiệt hại quá lớn. Do đó, Công ty Đ không có quyền yêu cầu Công ty N thanh toán tiền thuê đất từ 05-11-2019 đến ngày Tòa án xét xử. Công ty Đ không thể chấm dứt các ràng buộc pháp lý khi chưa bồi thường thiệt hại, chưa chi trả tiền đặt cọc cho Công ty N.

Bị đơn Công ty N có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn Công ty N như sau:

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng HĐ 05-12-2018 vô hiệu, Công ty Đ là bên có lỗi ngay từ đầu và xuyên suốt quá trình diễn ra sự việc, là nhân tố tác động dẫn đến sự trầm trọng của sự việc kể từ sau ngày 31-10-2019 và đỉnh điểm là việc Tòa án thụ lý vụ án, trong khi Công ty N luôn thể hiện thiện chí thương lượng, hòa giải, Công ty N thiệt hại nghiêm trọng cả về chi phí đầu tư lẫn lợi nhuận mất đi do không sản xuất kinh doanh được.

Do đó, Công ty N khởi kiện yêu cầu phản tố yêu cầu Công ty Đ phải bồi thường giá trị mà Công ty N đã đầu tư trên đất và thiệt hại do không thể sản xuất, kinh doanh, trả lại tiền cọc như sau:

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05-12-2018 giữa Công ty Đ và Công ty N là vô hiệu; buộc Công ty Đ phải trả lại cho Công ty N số tiền cọc thuê là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng;

Buộc Công ty Đ phải bồi thường thiệt hại từ khoản chi phí đầu tư giai đoạn 1 cho Công ty N số tiền là 2.745.597.000 (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn) đồng;

Buộc Công ty Đ phải bồi thường thiệt hại trong thời gian không sản xuất cho Công ty N số tiền là 549.119.400 (năm trăm bốn mươi chín triệu một trăm mười chín nghìn bốn trăm) đồng.

Đối với tài sản là sàn bê tông mà Công ty N đầu tư, xây dựng tại đất của nguyên đơn thì bị đơn không tranh chấp, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Đối với tài sản 13 trụ bê tông bị mất là tài sản của Công ty N để lại trên đất của nguyên đơn thì bị đơn không tranh chấp, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Tại bản tự khai, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thúy L trình bày:

Bà L không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, Công ty N tự thực hiện dự án nên phải tự chịu trách nhiệm cho toàn bộ việc làm, chi phí của Công ty N, không liên quan đến vợ chồng ông B1, bà L đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà L vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình tại đơn khởi kiện.

Tại bản tự khai, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh B1 trình bày:

Ông B1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, Công ty N tự thực hiện dự án nên phải tự chịu trách nhiệm cho toàn bộ việc làm, chi phí của Công ty N, không liên quan đến vợ chồng ông B1, bà L đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ nguyên đơn xuất trình là hợp đồng thuê ngày 05-12-2018, các phụ lục hợp đồng, các hoá đơn.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18-5-2021, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 243, 704, tờ bản đồ số 33 (theo bản đồ địa chính đang lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng thì thuộc thửa đất số 243, 704, tờ bản đồ số 32), tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Tài sản trên đất tranh chấp gồm: nhà xưởng là 1.000m², nhà văn phòng 100m², nhà kho 430m², sân bê tông khoảng 2.000m², nhà bảo vệ, hàng rào tường bao xung quanh, trạm điện (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18-5-2021).

Tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 11-2021 ngày 24-02-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thể hiện: khu đất tranh chấp thuộc thửa đất số 243, 704, tờ bản đồ số 33 (theo bản đồ địa chính đang lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng thì thuộc thửa đất số 243, 704, tờ bản đồ số 32), diện tích khu đất là 22.054,8m² tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Giá trị tài sản tranh chấp được xác định theo Biên bản định giá ngày 11-11-2021.

Các đương sự thống nhất với: kết quả xem xét thẩm định, thống nhất với Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 11-2021 đề ngày 24-02-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Biên bản định giá ngày 11-11-2021, không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Đ cung cấp thông tin số tiền thuê đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng thuê đất 05-12/HĐTD2018 từ ngày 05-11-2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền tổng cộng là 1.890.000.000 (một tỷ tám trăm chín mươi triệu) đồng, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ý kiến đã trình bày và người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, ý kiến đã trình bày.

Đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án đúng theo quy định, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về trình tự thụ lý đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự, thông báo thụ lý cho đương sự và Viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ một phần, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng: Công ty Đ khởi kiện Công ty N về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất, nhà xưởng, Công ty N có yêu cầu phản tố yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Nguyên đơn chọn khởi kiện tại nơi thực hiện hợp đồng tại huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Do vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng thuê đất, nhà xưởng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt và có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có trình bày nội dung bị mất tài sản gồm 13 trụ bê tông là thành phẩm của Công ty N và một số tài sản khác đã trình báo Công an xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng để được giải quyết theo thẩm quyền, các đương sự cũng không tranh chấp liên quan đến các tài sản trên, do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[3] Về đối tượng tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 29-6-2020, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng, buộc bị đơn trả lại diện tích nhà xưởng, đất. Quá trình đo đạc, các đương sự xác định ranh giới tài sản tranh chấp trên toàn bộ diện tích là 22.054,8m², trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã ký phụ lục hợp đồng với nội dung Công ty N trả lại phần đất có diện tích 10.000m² đất không sử dụng cho Công ty Đ (các bên không xác định được ranh mốc chỉ tính là phần đất phía sau không sử dụng), như vậy phần đất thực tế mà bị đơn thuê có diện tích là 12.054,8m², tuy nhiên các bên chưa thực hiện bàn giao phần đất trả lại, trong quá trình tố tụng và đo đạc các bên không xác định được phần đất cụ thể tranh chấp để đo đạc. Vì vậy, Mảnh trích lục địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng thể hiện khu đất tranh chấp là 22.054,8m², trong đó có phần đất, nhà xưởng theo hợp đồng thuê là 1.000m², còn lại là phần đất và các công trình khác.

[4] Xét hình thức của hợp đồng thuê: hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018, ký ngày 05-12-2018 được lập thành văn bản đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự. Quá trình tham gia tố tụng, các đương sự cùng xác định có giao kết, ký kết hợp đồng giữa hai bên là ngày 05-12-2018, việc giao kết hợp đồng là có thật, được các đương sự thừa nhận là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về nội dung: Ngày 05-12-2018, Công ty Đ và Công ty Ngũ Đại ký Hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 và Phụ lục Hợp đồng số 05/12 HĐTĐ 2018 thuê đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 05-12-2018, kèm phụ lục hợp đồng số 05/12 HĐTĐ 2018 (sau đây gọi tắt là HĐ05-12), với nội dung: Công ty Đ (Bên A) cho Công ty N (Bên B) thuê diện tích đất 23.302m², trong đó có

1.000m² đất SKC xây nhà xưởng, nhà văn phòng 100m², nhà kho 430m², sân bê tông khoảng 2.000m², nhà bảo vệ, hàng rào tường bao xung quanh, trạm điện 320KVA-ĐD220KV tại địa chỉ: thửa đất số 243, tờ bản đồ 33 thuộc ấp Bung Thuộc, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Mục đích thuê: sản xuất, kho bãi cấu kiện ngành xây dựng; Thời hạn thuê 05 năm, từ ngày 05-12-2018 đến ngày 05-12-2023; giá thuê cố định hai năm đầu từ ngày từ ngày 05-12-2018 đến ngày 05-12-2020 là 55.000.000 đồng/tháng (bao gồm thuế giá trị gia tăng); hai tháng đầu giảm 50% còn 27.500.000 đồng/tháng (có thuế giá trị gia tăng); từ ngày 05-12-2020 đến ngày 05-12-2023 là 63.000.000 đồng/tháng (có thuế giá trị gia tăng); tiền thuê trả định kỳ 1 tháng 1 lần vào ngày 10 mỗi tháng; bên B chuyển tiền xong thì bên A xuất và giao hóa đơn. Công ty N đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (chuyển tiền cọc vào ngày 10-12-2018 tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng vì hợp đồng đã ký ngày 05-12-2018). Công ty Đ bàn giao đất nhà xưởng, tài sản trên đất ngày 05-12-2018. Công ty Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, sau đó Công ty Đ cho thuê lại. Công ty Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số: CT22214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05-12-2017 và bà Trần Thuý L (là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số: 02294 QSDĐ/1512 QĐ-UB do UBND huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31-3-2004.

Theo Điều 475 Bộ luật Dân sự quy định “*Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý*”. Công ty Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho thuê đất theo Quyết định số 3204/QĐ-UBND, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23-6-2032. Tuy nhiên, quá trình tổ tụng, nguyên đơn có thừa nhận không lập các thủ tục đăng ký việc cho thuê lại đất với cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Theo khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định việc cho thuê lại đất, nhà xưởng và quyền sử dụng đất gắn liền với đất là loại hình kinh doanh bất động sản có điều kiện. Theo khoản 1 Điều 8 Luật Doanh nghiệp 2014 quy định doanh nghiệp phải “*Đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh khi kinh doanh ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư và bảo đảm duy trì đủ điều kiện đầu tư kinh doanh đó trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh*”.

Tại Văn bản số 684/ĐKKD ngày 14-6-2021 của Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương xác định: Công ty chế biến mủ cao su Đ hiện tại không đăng ký kinh doanh ngành nghề: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty Đ và bà L đã bàn giao mặt bằng cho Công ty N sử dụng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày khi bàn giao nhà xưởng các bên không có lập văn bản bàn giao, tuy nhiên Công ty Đ và bà L đã bàn giao toàn bộ nhà xưởng (xây sẵn có kết cấu cột sắt mái lợp tole, nền bê

tông) theo phụ lục hợp đồng, lúc bàn giao thì trong nhà xưởng không có tài sản gì. Quá trình sử dụng, các tài sản bên trong nhà xưởng này là của Công ty N. Từ 10-10-2019 đến nay, Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất và tài sản gắn liền trên đất được quy định tại Điều 6.1.a trong hợp đồng, Công ty Đ đã nhiều lần yêu cầu Công ty N trả tiền thuê nhưng Công ty N vẫn không thực hiện.

Hợp đồng giữa hai bên có thỏa thuận chấm dứt trước hạn tại Điều 2.4, nếu bên B chấm dứt trước hạn thì bên A có trách nhiệm hoàn lại tiền mà bên B trả trước (nếu có) sau khi đã trừ các khoản tiền thuê, bên B được tháo dỡ mang đi trang thiết bị bên B mua sắm; nếu bên A lấy lại mặt bằng trước hạn bên A phải bồi thường bên B tiền xây dựng và di dời. Hợp đồng cũng có quy định Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên A tại Điều 6.1.a là bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất nếu bên B thanh toán tiền thuê đất chậm 3 (ba) tháng trở lên so với thời điểm thanh toán đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên A. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký (Điều 9).

Theo Điều 401 của Bộ luật Dân sự, trường hợp hợp đồng giữa các bên có hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

Khi ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tham gia ký kết hợp đồng một cách tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, tuy nhiên Công ty Đ không có đủ điều kiện cho thuê lại đất, nhà xưởng do không có đăng ký thủ tục cho thuê lại và không có đăng ký chức năng kinh doanh bất động sản với cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng cho thuê là ngày 05-12-2018, bên cạnh đó trong hợp đồng cho thuê đất, Công ty Đ cho thuê luôn cả phần đất không thuộc sở hữu của Công ty Đ mà thuộc sở hữu của bà Trần Thuý L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số: 02294 QSDĐ/1512 QĐ-UB do UBND huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31-3-2004, bà L là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ, bà L biết việc ký kết hợp đồng trên và đồng ý, không có ý kiến gì.

Theo Điều 188 Luật Đất đai quy định điều kiện khi cho thuê lại đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn trong thời hạn sử dụng đất. Việc cho thuê lại đất phải lập thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Tuy nhiên sau đó, các bên không ký kết hợp đồng thuê nào khác, mà Công ty N vẫn tiếp tục sử dụng đất, nhà xưởng của Công ty Đ và đất của bà L để sản xuất kinh doanh và có chuyển khoản thanh toán tiền thuê đất, nhà xưởng theo hợp đồng đã ký kết. Xét về ý chí giữa các bên cho thấy, Công ty N vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng từ khi ký kết cho đến thời điểm tranh chấp và cho đến nay. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018 bị vô hiệu.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018 giữa Công ty Đ với Công ty N.

[7] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê: Như phân tích ở trên, hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018 bị vô hiệu nên điều khoản

về đơn phương chấm dứt hợp đồng bị vô hiệu, do đó nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và không phát sinh nghĩa vụ thanh toán khoản tiền phạt hợp đồng đối với việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê theo cam kết tại hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, Công ty Đ phải hoàn trả lại cho Công ty N số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Công ty N phải giao trả phần đất có diện tích 1000m² (nhà xưởng 642m² có kết cấu cột kèo thép, mái lợp tole, tường gạch, nền bê tông, cửa cuốn, theo bản vẽ) thuộc thửa đất số 704, tờ bản đồ số 33 (theo bản đồ địa chính đang lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng thì thuộc thửa đất số 704, tờ bản đồ số 32), tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cho Công ty Đ theo hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018.

Công ty N phải giao trả phần đất có diện tích 21.054,8m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 33 (theo bản đồ địa chính đang lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng thì thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 32), tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cho bà Trần Thúy L (người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ) theo hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018.

Công ty N đã di dời các tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty N ra khỏi đất, nhà xưởng của Công ty Đ, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18-5-2021 thì hiện trạng trên phần đất của Công ty N và L thì không có tài sản gì của Công ty N (trừ 13 trụ bê tông đã báo mất tại Công an xã Long Nguyên) và các bên cũng không tranh chấp liên quan gì đến tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[8] Về tiền thuê đất: Tuy hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018 bị vô hiệu như đã phân tích ở trên nhưng xét về ý chí, Công ty N biết rằng hợp đồng bị vô hiệu từ thời điểm ký kết nhưng vẫn tiếp tục sử dụng đất, nhà xưởng của Công ty Đ, đất của bà L để sản xuất kinh doanh và có chuyển khoản thanh toán tiền thuê nhà xưởng, đất theo hợp đồng đã ký kết nhưng còn nợ lại một số tháng, theo chứng cứ cho thấy Công ty N đã thanh toán tiền thuê cho Công ty Đ từ tháng 01 năm 2019 đến tháng 10 năm 2020. Do đó, có căn cứ xác định Công ty N đã đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với mức giá thuê theo hợp đồng đã ký kết và Công ty Đ thống nhất yêu cầu tính tiền thuê theo giá thuê thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Công ty N tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng và sử dụng đất, nhà xưởng của Công ty Đ để sản xuất kinh doanh thì phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất, nhà xưởng cho Công ty Đ với giá thuê theo hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018 là phù hợp theo quy định tại Điều 473, Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này thuộc về nguyên đơn và bị đơn, do đó Hội đồng xét xử chỉ xét tiền thuê đất thực tế tại thời điểm Công ty N có sử dụng đất, nhà xưởng của Công ty Đ để sản xuất kinh doanh. Công ty Đ cung cấp thông tin biết được đến thời điểm khởi kiện vào tháng 6 năm 2020 thì Công ty N không còn sử dụng phần đất trên, Công ty N không cung cấp được thời điểm rời

đi khỏi phần đất của Công ty Đ. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận tính tiền thuê đất, nhà xưởng mà Công ty N thuê Công ty Đ là từ thời điểm chưa thanh toán là tháng 11-2019 đến tháng 6 năm 2020 (thời điểm khởi kiện) là 07 tháng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chỉ yêu cầu thanh toán tiền thuê đất là 50.000.000 đồng/tháng (đã trừ thuế giá trị gia tăng), số tiền này thấp hơn số tiền thỏa thuận trong hợp đồng thuê là 55.000.000 đồng/tháng, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của nguyên đơn.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty N phải thanh toán cho Công ty Đ số tiền thuê đất, nhà xưởng là 07 tháng x 50.000.000 đồng/tháng = 350.000.000 đồng.

Đối với việc bị đơn sử dụng thửa đất 243, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số CT22214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05-12-2017 cho bà Trần Thuý L, bà L không có ý kiến, yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05-12-2018 giữa Công ty Đ và Công ty N là vô hiệu; buộc Công ty Đ phải trả lại cho Công ty N số tiền cọc thuê là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, yêu cầu này đã được Hội đồng xét xử giải quyết tại phần trên.

Đối với yêu cầu phản tố buộc Công ty Đ phải bồi thường thiệt hại cho Công ty N khoản chi phí đầu tư giai đoạn 1 với số tiền là 2.745.597.000 (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn) đồng, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của bị đơn. Bị đơn có cung cấp 02 hợp đồng thi công xây dựng và hợp đồng kinh tế, tuy nhiên bị đơn không cung cấp các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến các hợp đồng trên về việc thanh toán, trả tiền, nguyên nhân thiệt hại, thiệt hại gồm những gì để xác định có liên quan hay không và không xác định được thiệt hại thực tế xảy ra gồm những gì. Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18-5-2021 thì hiện trạng trên phần đất của Công ty N và và L thì không có tài sản, công trình đầu tư gì của Công ty N. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, thông tin tại sao có thiệt hại xảy ra với số tiền là 2.745.597.000 (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn) đồng.

Đối với yêu cầu phản tố buộc Công ty Đ phải bồi thường thiệt hại trong thời gian không sản xuất cho Công ty N số tiền là 549.119.400 (năm trăm bốn mươi chín triệu một trăm mười chín nghìn bốn trăm) đồng. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của bị đơn, cũng không biết rõ thời gian không sản xuất của Công ty N, cũng không cung cấp được thông tin tại sao

có thiệt hại xảy ra với số tiền là 549.119.400 năm trăm bốn mươi chín triệu một trăm mười chín nghìn bốn trăm) đồng.

Xét thấy thời điểm giao kết hợp đồng, bị đơn đã biết và thừa nhận hợp đồng bị vô hiệu, do đó không phát sinh quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 117, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại Văn bản số 53/UBND-KT ngày 25-10-2019 của UBND xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng có ý kiến đối với thửa đất 243, tờ bản đồ 33 hiện tiếp giáp đường DH 619 hiện quy hoạch đất ở nông thôn, gần trường tiểu học Long Nguyên và gần khu dân cư sinh sống nên không thể thực hiện được hiện thành lập nhà xưởng cầu kiện bê tông.

Xét hợp đồng thuê giữa các bên với mục đích thuê là thuê đất, nhà xưởng để sản xuất kinh doanh, việc Công ty N đăng ký ngành nghề kinh doanh không được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận là lỗi của Công ty N.

Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty N yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại xảy ra trên thực tế với số tiền là 2.745.597.000 (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn) đồng và 549.119.400 năm trăm bốn mươi chín triệu một trăm mười chín nghìn bốn trăm) đồng là không có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 163, Điều 164 Bộ luật Dân sự 2015.

[10] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu 6.476.664 (sáu triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bốn) đồng theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[12] Về án phí: Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì phần yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, các Điều 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 3, Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 500, Điều 501 Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Luật phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mù cao su Đ đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn N về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất, nhà xưởng.

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018 và các phức lục kèm theo là Phụ lục hợp đồng số 05/12 HĐTĐ 2018 thuê đất và tài sản gắn liền với đất (không đề ngày), Phụ lục hợp đồng PL01/2019-05-12/HĐTĐ2018 ngày 05 tháng 01 năm 2019, Phụ lục hợp đồng PL02/2019-05-12/HĐTĐ2018 ngày 05 tháng 9 năm 2019, giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mù cao su Đ với Công ty Trách nhiệm hữu hạn N.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải giao trả phần đất có diện tích 1000m², trong đó: nhà xưởng 642m² có kết cấu cột kèo thép, mái lợp tole, tường gạch, nền bê tông, cửa cuốn thuộc thửa đất số 704, tờ bản đồ số 33 (theo bản đồ địa chính đang lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng thì thuộc thửa đất số 704, tờ bản đồ số 32), tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (vị trí theo bản vẽ) cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mù cao su Đ theo hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018.

Buộc Công ty N phải giao trả phần đất có diện tích 21.054,8m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 33 (theo bản đồ địa chính đang lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng thì thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 32), tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cho bà Trần Thúy L (là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ) theo hợp đồng thuê đất số 05-12/HĐTĐ2018 ngày 05-12-2018.

(có bản vẽ kèm theo)

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mù cao su Đ phải hoàn trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn N số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mù cao su Đ số tiền thuê đất, nhà xưởng là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn N về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ tiền thuê đất từ tháng 7 năm 2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 1.540.000.000 (một tỷ năm trăm bốn mươi triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn N đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ phải bồi thường thiệt hại từ khoản chi phí đầu tư giai đoạn 1 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn N số tiền là 2.745.597.000 (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn) đồng và bồi thường thiệt hại trong thời gian không sản xuất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn N số tiền là 549.119.400 (năm trăm bốn mươi chín triệu một trăm mười chín nghìn bốn trăm) đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ phải chịu 6.476.664 đồng (sáu triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bốn) đồng chi phí tố tụng. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ đã nộp xong.

5. Về án phí:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải chịu 133.376.116 (một trăm ba mươi ba triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm mười sáu) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ phải chịu 58.200.000 (năm mươi tám triệu hai trăm nghìn) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ đã nộp là: 10.300.000 (mười triệu ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2016/0038910 ngày 19-6-2020 và 8.750.000 (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2016/0039167 ngày 25-11-2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chế biến mủ cao su Đ còn phải nộp số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 39.150.000 (ba mươi chín triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Dũng