

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THANH HÓA  
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 23/2022/DS -ST

Ngày: 19/8/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HÓA - TỈNH THANH HÓA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Tân

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Văn Luận

Ông Lê Văn Tám

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Hà Thị Yến - Thư ký Tòa án thành phố Thanh Hóa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thanh Hóa tham gia phiên tòa:***

Bà Hoàng Thị Ngọc An - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2021/TLST- DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 về việc : “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2022/QĐXXST - DS ngày 03 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự :

***Nguyên đơn:*** Công ty Cổ phần M

Địa chỉ: Số 119, đường T, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn Đ - Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: - Ông Lê Văn T - Sinh năm 1967

Địa chỉ: Đông H, Đông S, Thanh Hóa; Địa chỉ liên hệ: Công ty Cổ phần M; Số 119, đường T, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa;

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*** Bà: Hoàng Thị Bích A- Luật sư; Công ty Luật TNHH N, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thanh Hóa

Địa chỉ: Số 76, đường T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1964

Chị Đoàn Thị Thùy L - Sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Số 119 đường T, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

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

1. Cháu Nguyễn Gia B - Sinh năm 2016

Người đại diện cho cháu B: Chị Đoàn Thị Thùy L ( Mẹ đẻ)

Địa chỉ: Số 119 đường T, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

2. Chị Đoàn Thị Như Q - Sinh năm 1986

Địa chỉ: Số 66 L, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trình bày:*

Xí nghiệp may xuất khẩu Thanh Hóa là doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất được giao tại phường Lam Sơn, thị xã Thanh Hóa (nay là phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa) vào mục đích sản xuất, kinh doanh hàng may mặc. Trong các công trình xây dựng trên đất, có một Khu ki-ốt.

Năm 1993, Xí nghiệp may xuất khẩu Thanh Hóa được đổi tên thành Công ty M. Năm 1997, Công ty M được UBND tỉnh Thanh Hóa quyết định cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Năm 2003, Công ty M cổ phần hóa thành Công ty cổ phần M.

Năm 2009, Công ty cổ phần M được UBND tỉnh Thanh Hóa cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng (bao gồm cả diện tích đất tại các ki-ốt).

Trước đó, vào năm 1997, Công ty M đã cho ông Nguyễn Văn Ch thuê ki-ốt để ở (Thông tin ki-ốt theo Hợp đồng: vị trí là gian số 17 và 18 theo sơ đồ cho thuê; nhà cấp 04 có diện tích sử dụng là 43,8 m<sup>2</sup> thuộc lô đất có tổng diện tích 93 m<sup>2</sup>) với giá thuê là 34.000.000đ, thời hạn cho thuê 25 năm tính từ ngày 03/01/1997.

Năm 2003 do ông Nguyễn Văn Ch không có nhu cầu sử dụng Ki ốt nữa nên ông C có làm đơn gửi đến Ban giám đốc về việc xin chuyển nhượng ki ốt lại cho ông Đoàn Ngọc C tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê theo thời gian còn lại, đơn đề nghị của ông Ch và ông C đã được Công ty thống nhất đồng ý cho ông C được tiếp tục thuê theo hợp đồng đã ký kết giữa Công ty và ông C. Công ty M không biết việc thỏa thuận hoàn trả nghĩa vụ giữa ông Ch và ông C.

Ông Đoàn Ngọc C đã chết, ông C có vợ là bà Nguyễn Thị H và có hai người con là chị Đoàn Thị Như Q và chị Đoàn Thị Thùy L. Hiện này tại ki ốt có bà H, chị L và cháu B ăn ở, sinh hoạt.

Do Hợp đồng thuê ki - ốt giữa Công ty M và ông Đoàn Ngọc C vô hiệu bởi lẽ việc cho thuê ki-ốt để ở là trái với mục đích sử dụng đất, trái với Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh Thanh Hóa và hợp đồng thuê đất ký với Sở Địa chính tỉnh Thanh Hóa.

Do đó, Công ty cổ phần M đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa giải quyết các nội dung sau:

**1.** Đề nghị tuyên hợp đồng thuê ki-ốt giữa Công ty M và ông Đoàn Ngọc C vô hiệu.

**2.** Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị H chấm dứt việc chiếm hữu, quản lý, sử dụng ki-ốt, nhà đất nêu trên; di dời toàn bộ tài sản ra khỏi khu vực ki-ốt, nhà đất nêu trên và bàn giao lại toàn bộ ki-ốt, nhà đất nêu trên cho Công ty cổ phần M.

Công ty sẽ tự nguyện hoàn trả cho gia đình bà H số tiền thuê nhà 34.000.000đ; tiền giá trị tài sản gắn liền trên đất theo kết quả định giá là 69.246.855đ; tiền lãi 10%/năm tính từ 08/10/1996 đến ngày xét xử 19/8/2022 là 89.212.222đ. Tổng cộng, Công ty M tự nguyện thanh toán cho hộ gia đình bà H tổng số tiền 192.459.077đ (

Một trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, không trăm bảy mươi bảy đồng).

***Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Vào năm 2003 chồng bà là ông Đoàn Ngọc C có thuê Ki ốt số 17 và 18 của Công ty M (gia đình thuê lại từ ông Ch), từ ngày thuê thì vợ chồng và các con bà là Đoàn Thị Như Q và chị Đoàn Thị Thùy L sinh sống trên Ki ốt này, đến năm 2016 thì ông C chết. Hiện nay bà và chị L và cháu B đang sinh sống tại nhà đất thuê của Công ty, còn chị Q đã lấy chồng và ở nơi khác. Việc ký kết hợp đồng, bà là người dân không biết hợp đồng vô hiệu, việc xác định hợp đồng vô hiệu là lỗi của Công ty M.

Hiện hoàn cảnh gia đình bà rất khó khăn nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty M phải bồi thường cho gia đình bà số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng). Tại phiên tòa bà H đồng ý trả lại nhà đất cho Công ty nhưng Công ty phải bồi thường cho gia đình bà số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

***Chị Đoàn Thị Thùy L:*** Thống nhất với trình bày của bà H, chị L đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty M phải bồi thường cho gia đình chị số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng). Tại phiên tòa chị L thống nhất với ý kiến của bà H đồng ý trả lại nhà đất cho Công ty nhưng Công ty phải bồi thường cho gia đình bà số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Đoàn Thị Như Q trình bày:***

Chị Q thống nhất với phần trình bày của bà H và chị L, chị Q đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty M phải bồi thường cho gia đình chị số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng). Tại phiên tòa chị Q thống nhất với ý kiến của bà H đồng ý trả lại nhà đất cho Công ty nhưng Công ty phải bồi thường cho gia đình bà số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên bố đồng thuê ki-ốt giữa Công ty M và ông Đoàn Ngọc C vô hiệu. Buộc gia đình bà Nguyễn Thị H chấm dứt việc chiếm hữu, quản lý, sử dụng Ki-ốt, nhà đất; di dời toàn bộ tài sản và bàn giao lại toàn bộ ki-ốt, nhà đất cho Công ty CP M. Công ty sẽ tự nguyện hoàn trả cho gia đình bà H số tiền thuê Ki ốt 34.000.000đ; tiền giá trị tài sản gắn liền trên đất theo kết quả định giá là 69.246.855đ; tiền lãi 10%/năm tính từ 08/10/1996 đến ngày xét xử 19/8/2022 là 89.212.222đ. Tổng cộng, Công ty M tự nguyện thanh toán cho gia đình bà H tổng số tiền 192.459.077đ (Một trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, không trăm bảy mươi bảy đồng).

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn và bị đơn, kể từ khi toà án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, theo hướng: Tuyên bố hợp đồng cho thuê ki ốt đề ở và kinh doanh số 36 HĐ/CTM ngày 03 tháng 01 năm 1997 được ký kết giữa Công ty cổ phần M và ông Nguyễn Văn Ch ( năm 2003 hợp đồng được Công ty đồng ý cho ông Đoàn Ngọc C thuê lại theo hợp đồng mà ông Ch đã ký kết với Công ty) là vô hiệu.

Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị H phải trả cho Công ty cổ phần M quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có diện tích 93m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 420609 do UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 18/8/2009 người sử dụng đất là Công ty cổ phần M, tại thửa số 269, tờ bản đồ số 18, địa chỉ số 119 T, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Công ty cổ phần May Thanh Hóa có trách nhiệm thanh toán cho gia đình bà Nguyễn Thị H tổng số tiền 192.459.077đ (Một trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, không trăm bảy mươi bảy đồng).

Bác yêu cầu của bà H, chị L và chị Q buộc Công ty cổ phần M phải bồi thường số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu của bị đơn được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí tương ứng đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

**[1] Về tố tụng:** Đây là tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản (thuê nhà - ki ốt) giữa tổ chức và cá nhân, tài sản tranh chấp có địa chỉ tại phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, bị đơn có địa chỉ tại phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Do đó đây là tranh chấp về dân sự, trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

**[2] Xem xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu:**

**Thứ nhất:** Xem xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số Số 119, đường T, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa, thấy rằng:

Ngày 31/01/1997 Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 200/QĐ/UBND về việc: Cho Công ty M thuê đất. Tại Hợp đồng thuê đất số 82 HĐ/TĐ ngày 19 tháng 02 năm 1997 giữa Sở Địa chính tỉnh Thanh Hóa và Công ty M đã ký kết hợp đồng thuê đất, theo đó Công ty M được thuê diện tích 9768m<sup>2</sup> đất tại phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa với mục đích sản xuất kinh doanh hàng May mặc, thời hạn thuê 30 năm kể từ ngày 01/01/1996.

Tại Điều 3 của hợp đồng thuê đất quy định: Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên B không được chuyển giao khu đất cho tổ chức, cá nhân khác dưới bất kỳ hình thức nào, kể cả hình thức cho thuê lại đất nếu chưa được Sở Địa chính tham mưu trình UBND tỉnh Thanh Hóa cho phép.

Ngày 18/8/2009 Công ty Cổ phần M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, mục đích sử dụng sản xuất hàng may mặc xuất khẩu tiêu dùng nội địa và kinh doanh nhà nghỉ khách sạn.

Xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất là Công ty M được Nhà nước cho thuê đất thời hạn 30 năm kể từ 01/01/1996 với mục đích sử dụng sản xuất hàng may mặc xuất khẩu tiêu dùng nội địa và kinh doanh nhà nghỉ khách sạn. Tuy nhiên sau khi được thuê

quyền sử dụng đất, Công ty M đã vi phạm nguyên tắc sử dụng đất, không sử dụng đúng mục đích, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai năm 1993.

Theo hợp đồng cho thuê ki ốt để ở và kinh doanh số 36 HĐ/CTM ngày 03 tháng 01 năm 1997 được ký kết giữa Công ty M và ông Nguyễn Văn Ch, Công ty M cho ông Ch thuê ki ốt gian số 17 và Ki ốt số 18, tổng diện tích 93m<sup>2</sup>; trong đó có nhà cấp 4 diện tích 43,8m<sup>2</sup>. Thời hạn thuê 25 năm với số tiền thuê là 34.000.000đ. Năm 2003 do ông Nguyễn Văn Ch không có nhu cầu sử dụng Ki ốt nữa nên ông Ch có làm đơn gửi đến Ban giám đốc về việc xin chuyển nhượng ki ốt lại cho ông Đoàn Ngọc C tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê theo thời gian còn lại, đơn đề nghị của ông Ch và ông C đã được Công ty thống nhất đồng ý cho ông C được tiếp tục thuê theo hợp đồng đã ký kết giữa Công ty và ông Ch.

Tại Điều 3 của hợp đồng thuê đất số 82 HĐ/TĐ ngày 19/02/1997 giữa Sở Địa Chính tỉnh Thanh Hóa và Công ty M quy định: Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên B không được chuyển giao khu đất cho tổ chức, cá nhân khác dưới bất kỳ hình thức nào, kể cả hình thức cho thuê lại đất. Như vậy: Việc Công ty M cho ông Đoàn Ngọc C thuê ki ốt để ở và kinh doanh trái với mục đích sử dụng theo hợp đồng thuê đất cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Thanh Hóa cấp cho Công ty.

**Thứ hai:** Tại Điều 3 của hợp đồng cho thuê ki ốt quy định: Hợp đồng này có giá trị pháp lý cùng với quy chế số 36 VP/CTM (kèm theo phiếu thu tiền cho thuê nhà, ki ốt của Công ty phát hành).

Xem xét quy chế số 36 VP/CTM ngày 22 tháng 4 năm 1996, tại Điều 6 của Quy chế quy định: Hết thời hạn hợp đồng, bên thuê nhà, ki ốt được toàn quyền hưởng dụng nhà và nếu Công ty không có nhu cầu sử dụng đất thì các hộ tiếp tục được sử dụng và nộp tiền thuê đất cho nhà nước hoặc trong thời gian hợp đồng mà Công ty được Nhà nước cho thanh lý nhà và quy hoạch đất thành khu dân cư theo khối phố thì các hộ thuê được xét thanh lý và cấp đất ở lâu dài theo luật đất đai.

Như đã phân tích nêu trên. Nguồn gốc đất là do Công ty M được UBND tỉnh cho thuê để sản xuất kinh doanh, Công ty M không có quyền cho thuê lại. Do hợp đồng hợp đồng cho thuê ki ốt đã vi phạm các điều khoản trong hợp đồng thuê đất của Công ty M nên việc quy định tại Quy chế số 36 cũng không có giá trị, không có hiệu lực pháp luật, bởi kể cả hết thời hạn thuê đất của Công ty M thì việc có tiếp tục cho Công ty thuê nữa hay không là thuộc quyền của UBND tỉnh Thanh Hóa chứ không phải quyền của Công ty M.

**Thứ ba:** Xét về thời hạn thuê giữa Công ty M và ông Đoàn Ngọc C có thời hạn 25 năm kể từ ngày 03/01/1997 đến 03/01/2022 cũng đã hết hiệu lực. Trong số 16 Ki ốt mà Công ty cho các hộ dân thuê, đến nay đều đã hết thời hạn thuê, hiện có 11 hộ dân đã tự nguyện thỏa thuận bàn giao lại nhà đất cho Công ty cổ phần M.

\* Từ những phân tích đánh giá nêu trên thấy rằng: Hợp đồng cho thuê ki ốt giữa Công ty cổ phần M và ông Nguyễn Văn Ch ( năm 2003 Hợp đồng được Công ty M đồng ý cho ông Đoàn Ngọc C thuê lại theo hợp đồng mà ông Ch đã ký kết), việc ký kết hợp đồng đã vi phạm các quy định của pháp luật do đó xác định hợp đồng cho thuê ki ốt để ở và kinh doanh giữa các bên là hợp đồng vô hiệu.

**[3] Xem xét về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:**

\* Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng giá trị thành tiền.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên hòa giải ngày 11/5/2022 bà H, chị L, chị Q yêu cầu Công ty cổ phần M phải bồi thường cho gia đình số tiền 1.600.000.000đ. Tại phiên hòa giải ngày 11/5/2022 Công ty M đưa ra quan điểm thanh toán cho gia đình bà H số tiền 136.246.855 đ.

Tại phiên tòa, bà H, chị L và chị Q đồng ý trả lại nhà đất cho Công ty nhưng Công ty phải bồi thường cho gia đình số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Công ty Cổ phần M chỉ đồng ý tự nguyện thanh toán cho gia đình bà H tổng số tiền 192.459.077đ (Một trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, không trăm bảy mươi bảy đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi cho ông Ch thuê ki ốt (năm 2003 ông C được Công ty cho thuê lại theo hợp đồng mà ông Ch đã ký kết với Công ty) với giá 34.000.000đ trong thời hạn 25 năm, thì phân diện tích xây dựng ki ốt 43,8m<sup>2</sup> là do Công ty cổ phần M xây dựng. Tại biên bản định giá tài sản ngày 27/4/2022 của Hội đồng định giá đã xác định toàn bộ công trình tài sản xây dựng trên diện tích đất mà Công ty cho gia đình bà H thuê có tổng giá trị là 69.246.855đ (Sáu mươi chín triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn, tám trăm năm mươi lăm đồng).

Về nguyên tắc khi giải quyết hợp đồng vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng giá trị thành tiền, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong trường hợp này các bên đã thực hiện xong về thời hạn hợp đồng. Tuy nhiên do Công ty M xác định việc cho thuê lại ki ốt là vi phạm pháp luật, và nhận toàn bộ lỗi và trách nhiệm thuộc về Công ty, mặc dù theo hợp đồng thể hiện việc xây dựng ki ốt là của Công ty nhưng nay Hội đồng định giá toàn bộ tài sản trên đất, Công ty cũng đồng ý giao lại cho gia đình bà H, ngoài ra Công ty còn tự nguyện thanh toán cho gia đình toàn bộ tài sản giá trị trên đất theo Hội đồng đã định giá với số tiền là 69.246.855đ; tiền thuê 34.000.000đ; tiền lãi phát sinh của số tiền thuê 34.000.000đ, lãi suất 10%/năm tính từ thời điểm ông Nguyễn Văn Chính nộp tiền thuê lần đầu ngày 08/10/1996 đến ngày xét xử 19/8/2022 với số tiền 89.212.222đ. Tổng cộng, Công ty cổ phần M tự nguyện thanh toán cho hộ gia đình bà H tổng số tiền 192.459.077đ ( Một trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, không trăm bảy mươi bảy đồng).

Xét việc tự nguyện thanh toán cho gia đình bà H tổng số tiền 192.459.077đ ( Một trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, không trăm bảy mươi bảy đồng) trên cơ sở tự nguyện và phù hợp pháp luật và có lợi cho bên thuê nên được chấp nhận.

Việc bà H, chị L và chị Q yêu cầu Công ty cổ phần M phải bồi thường số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu), gia đình không có chứng cứ để chứng minh cho thiệt hại do Công ty gây nên, do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của gia đình bà

H. Mặt khác Công ty cho gia đình bà thuê Ki ốt thời hạn 25 năm, đến ngày 03/01/2022 thì thời hạn hợp đồng thuê đã hết; Toàn bộ công trình xây dựng trên đất thuê định giá được 69.246.855đ (bao gồm cả công trình Ki ốt do Công ty May xây dựng và công trình do gia đình coi nói thêm), nhưng Công ty không yêu cầu bóc tách mà thống nhất sẽ thanh toán cho gia đình bà Hồng, ngoài ra toàn bộ tiền thuê 34.000.000đ Công ty cũng đồng ý trả lại, đồng thời tính cả tiền lãi của 25 năm với lãi suất 10%/năm của số tiền thuê 34 triệu bằng 89.212.222đ. Sự tự nguyện của phía Công ty là đã thể hiện thiện chí và hỗ trợ cho gia đình bà H. Gia đình cũng không chứng minh được thiệt hại gì về việc thuê tài sản. Do đó yêu cầu của gia đình bà H không có căn cứ xem xét.

Tuy nhiên Công ty tự nguyện thanh toán gia đình bà H tổng số tiền 192.459.077đ ( Một trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, không trăm bảy mươi bảy đồng). Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của gia đình bà Hồng đối với số tiền 607.540.923đ.

[4] **Về án phí:** Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch về tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của bị đơn được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí tương ứng đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 480, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 271; Điều 273; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

**Xử:** Chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng cho thuê ki ốt để ở và kinh doanh số 36 HĐ/CTM ngày 03 tháng 01 năm 1997 được ký kết giữa Công ty M (nay là Công ty cổ phần M) và ông Nguyễn Văn Ch ( năm 2003 Hợp đồng được Công ty May đồng ý cho ông Đoàn Ngọc C thuê lại theo hợp đồng mà ông Ch đã ký kết) là vô hiệu.

Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị H( gồm bà Nguyễn Thị H, chị Đoàn Thị Thùy L và cháu Nguyễn Gia B) phải trả cho Công ty cổ phần M quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (bao gồm cả phần tài sản gia đình bà H đã sửa chữa, xây dựng thêm), quyền sử dụng đất có diện tích 93m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 420609 do UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 18/8/2009 người sử dụng đất là Công ty cổ phần M, tại thửa số 269, tờ bản đồ số 18, địa chỉ số 119 T, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Công ty cổ phần M có trách nhiệm thanh toán cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H tổng số tiền 192.459.077đ (Một trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, không trăm bảy mươi bảy đồng), trong đó bao gồm (tiền thuê 34.000.000đ; tiền

lãi phát sinh từ thời điểm nộp tiền thuê lần đầu đến ngày xét xử 89.212.222đ; tiền giá trị tài sản trên đất do Hội đồng định giá tài sản xác định 69.246.855đ).

Bà Nguyễn Thị H, chị Đoàn Thị Thùy L và chị Đoàn Thị Như Q buộc Công ty cổ phần May Thanh Hóa phải bồi thường số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), được chấp nhận số tiền 192.459.077đ (Một trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, không trăm bảy mươi bảy đồng). Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, chị Đoàn Thị Thùy L và chị Đoàn Thị Như Q buộc Công ty cổ phần May Thanh Hóa phải bồi thường số tiền 607.540.923đ (Sáu trăm lẻ bảy triệu, năm trăm bốn mươi ngàn, chín trăm hai mươi ba đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, bà H, chị Q, chị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty cổ phần M không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì hàng tháng, Công ty cổ phần M còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự cho đến khi thanh toán xong.

**Về án phí:** Công ty cổ phần M phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí không giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ( làm tròn số) với số tiền là 9.622.000đ (Chín triệu, sáu trăm hai mươi hai ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0001470 ngày 30/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa, Công ty cổ phần M còn phải nộp số tiền 9.622.000đ(Chín triệu, sáu trăm hai mươi hai ngàn đồng).

Bà H, chị L và chị Q phải chịu án phí tương ứng với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, với số tiền án phí (Làm tròn số) là 28.301.000đ (Hai mươi tám triệu, ba trăm lẻ một ngàn đồng).

*Người được thi hành án, 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 theo quy định tại Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.*

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND TP.Thanh hóa;
- Chi cục THATP Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
( Đã ký)**

**Lê Thị Tân**



