

Bản án số: 27/2018/DS-PT
Ngày: 03/4/2018
V/v: “ T/C hợp đồng thuê
QSDĐ và kiện đòi tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Nguyễn Đình Loan.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2017/TLPT-DS ngày 23/11/2017 về việc: “ *Tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất và kiện đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2017/DS-ST ngày 08-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1960

Bà Dương Thị S, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã T, huyện C, Bình Phước

2. Bị đơn: Ông Phạm K, sinh năm 1982

Bà Lê Thị H, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp H 01, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Ông Vũ Thành L, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã T, C, tỉnh Bình Phước

Anh Đặng Tiến V, sinh năm 1991

Chị Đặng Thị T1, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp H, T, C, Bình Phước

4. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn K, bà Lê Thị H: Anh Trần Văn N, sinh năm 1992

Địa chỉ: Công ty Luật S, đường Đ, khu1, P. H, TP. T, tỉnh Bình Dương.

H: 5. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn K, bà Lê Thị

Luật sư: Nguyễn Thiện Đ – Thuộc Công ty Luật T
Địa chỉ: 451/1C B, phường 2, quận B, TP. Hồ Chí Minh

6. Người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967

Địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước

Ông Trần Văn V, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ 2, ấp H 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước

Ông Đại Ngọc H1, sinh năm 1956

Địa chỉ: Tổ 1, ấp H 1, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước

Ông Trần Văn H2, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước

7. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Phạm K, Bà Lê Thị H

8. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Dương Thị S trình bày:

Vào ngày 10/6/2010, giữa ông T và ông Phạm K có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nội dung của hợp đồng thể hiện: Ông T cho ông K thuê diện tích đất là 15m x 50 m, đất tọa lạc tại tổ 4, ấp H I, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất này là 01 phần trong tổng diện tích đất 1.403,9 m², thửa số 196, tờ bản đồ số 19, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA xxxxxx, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH xxxxx do UBND huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/01/2010, mang tên hộ ông Đặng Văn T và bà Dương Thị S. Tài sản trên đất có 04 căn nhà trọ, mỗi căn rộng 20 m² và 02 gian nhà mộc, có diện tích là 05m x 10m = 50 m², nền đúc bê tông; 80 cây gió bầu 06 năm tuổi đã được cấy tràm (thuốc) 03 tháng; 02 căn nhà vệ sinh; 01 bể nước và 80 cây cao su 08 năm tuổi. Tài sản trên đất có giá khoảng 150.000.000 đồng.

Giá thuê đất là 35.000.000 đồng/năm, việc thanh toán được thực hiện theo phương thức trả trước hàng năm và trả vào đầu năm của hợp đồng (tức ngày 10/6) cho năm tiếp theo. Thời hạn thuê 10 năm, khi cho thuê quyền sử dụng đất thì giữa các bên chỉ làm hợp đồng mà không có công chứng hay chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ông K đã trả được 03 năm tiền thuê quyền sử dụng đất cho đến hết ngày 10/6/2013.

Ngày 10/6/2013, ông K phải thanh toán tiền thuê đất cho năm tiếp theo nhưng ông K không trả tiền thuê đất. Hiện nay, trên diện tích đất ông K thuê của ông T có: 05 máy sản xuất mộc và toàn bộ nhà xưởng, xây bằng các vật liệu gạch, xi măng, thép và mái lợp tôn do ông K xây dựng, trong số vật liệu ông K xây dựng nhà xưởng có vật liệu ông K lấy từ việc phá dỡ 4 căn nhà trọ và 02 gian nhà mộc của ông T.

Do ông K và bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà ông T và ông K đã ký kết, gây thiệt hại cho vợ chồng ông T. Do đó, vợ chồng

ông T khởi kiện yêu cầu ông K và bà H có nghĩa vụ trả tiền thuê đất là 35.000.000đồng (tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/6/2013 đến ngày 10/6/2014) và tiền lãi phát sinh từ ngày 11/6/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm; bồi thường giá trị các tài sản gồm: 04 căn nhà trọ, mỗi căn rộng 20 m² và 02 gian nhà mộc, có diện tích là 05m x 10m = 50 m², nền đúc bê tông; 80 cây gió bầu 06 năm tuổi đã được cấy trâm (thuốc) 03 tháng; 02 căn nhà vệ sinh; 01 bể nước và 80 cây cao su 08 năm tuổi. Tài sản trên đất có giá khoảng 150.000.000 đồng. Đồng thời ông T cũng có ý kiến yêu cầu ông K, bà H phải tháo dỡ toàn bộ các công trình nhà xưởng mà ông K đã xây dựng trên phần đất thuê của vợ chồng ông, trả lại cho ông nguyên hiện trạng đất như lúc chưa thuê.

Ngày 08/6/2017 ông T, bà S có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông K và bà H phải trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 11/6/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm trên số tiền 35.000.000đồng (Tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/6/2013 đến ngày 10/6/2014), các phần yêu cầu khởi kiện ông T vẫn giữ nguyên như trước đây.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA xxxxxx (photo), Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bản chính), Bản tường trình của ông Đặng Văn T, Đơn xin xác nhận của ông Trần Văn H2, Bản tường trình ông Phạm Văn Hoàng, 01 ảnh có chữ ký ông T và bản giải trình về bức ảnh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm K, bà Lê Thị H là anh Trần Văn N trình bày:

Anh N thống nhất về nội dung ông T trình bày về việc thuê đất, thời gian thuê đất, giá thuê đất và mục đích sử dụng đất thuê. Tuy nhiên, anh N cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng ông K đã nhiều lần yêu cầu ông T hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với việc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc kinh doanh nhưng ông T không thực hiện. Từ tháng 12 năm 2012 ông K đã thông báo cho ông T biết việc ông K sẽ trả lại diện tích đất ông K thuê của ông T nói trên và đến ngày 10/6/2013 ông K đã trả lại diện tích đất ông K thuê cho ông T, ông K đã trả đủ số tiền thuê đất đến ngày 10/6/2013.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông K, bà H có nghĩa vụ trả đất tiền thuê đất là 35.000.000đ (tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/6/2013 đến ngày 10/6/2014) và tiền lãi phát sinh từ ngày 11/6/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm và bồi thường các tài sản gắn liền với đất gồm: 04 căn nhà trọ, mỗi căn rộng 20 m² và 02 gian nhà mộc, có diện tích là 05m x 10m = 50 m², nền đúc bê tông; 80 cây gió bầu 06 năm tuổi đã được cấy trâm (thuốc) 03 tháng; 02 căn nhà vệ sinh; 01 bể nước và 80 cây cao su 08 năm tuổi. Tài sản trên đất có giá khoảng 150.000.000 đồng thì ông K, bà H không đồng ý.

Đồng thời ông K, bà H có yêu cầu phản tố như sau: Khi thuê đất của ông T, ông K có xây dựng trên đất thuê một dãy nhà xưởng bằng tường gạch, mái tôn, nền xi măng gồm 4 phòng trọ để cho thợ ở và 01 khu nhà để sản xuất. Khi bàn giao đất thuê cho ông T thì ông T, bà S có giữ lại của ông K 05 máy làm mộc và không bồi hoàn lại phần giá trị dãy nhà xưởng đã xây.

Vì vậy nay ông K yêu cầu ông T, bà S phải trả lại những tài sản mà ông K đã đầu tư, xây dựng mà ông T đã cản trở không cho ông K đưa đi bao gồm: 01 nhà xưởng tường gạch nền xi măng khung thép mái tôn có diện tích khoảng 300m² và 05 máy cửa gỗ (gồm: 01 máy lạng, 01 máy Tubi và 03 máy cửa liên hợp)

Đối với yêu cầu phản tố của ông Phạm K, bà Lê Thị H nguyên đơn Đặng Văn T, Dương Thị S trình bày:

Ông T, bà S thống nhất với lời trình bày của anh N về tài sản mà ông K đã xây dựng trên phần đất thuê của vợ chồng ông cũng như 05 máy làm mộc mà anh N vừa trình bày. Tuy nhiên, trước yêu cầu phản tố của ông K thì ông T không đồng ý với lý do ông K là người vi phạm hợp đồng, tự ý chấm dứt hợp đồng là lỗi của ông K, ông T bà S không có lỗi trong việc hủy bỏ hợp đồng. Còn đối với 05 máy làm mộc (gồm: 01 máy lạng, 01 máy Tubi và 03 máy cửa liên hợp) thì ông K đã tự bỏ lại trên đất của ông T, ông T bà S không giữ các máy móc nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Đặng Thị T1, và Anh Đặng Tiến V trình bày: Chị T1, anh V là con ruột của ông T, bà S, hai anh chị có ý kiến việc tài sản cho thuê là của bố mẹ, ông T, bà S toàn quyền quyết định, chị T1, anh V không có ý kiến tranh chấp hay yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

Ngoài ra còn có lời khai của các nhân chứng thể hiện trong hồ sơ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 08-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Dương Thị S về việc buộc ông Phạm K, bà Lê Thị H phải bồi thường giá trị 04 căn nhà trọ, mỗi căn rộng 20 m² và 02 gian nhà mộc, có diện tích là 05m x 10m = 50 m², nền đúc bê tông; 80 cây gió bầu 06 năm tuổi đã được cấy trâm (thuốc) 03 tháng; 02 căn nhà vệ sinh; 01 bể nước và 80 cây cao su 08 năm tuổi. Buộc ông Phạm K, bà Lê Thị H phải bồi thường cho ông T, bà S số tiền 127.761.000 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi một ngàn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà S về việc yêu cầu ông K, bà H có nghĩa vụ trả tiền thuê đất 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

- Buộc ông K, bà H phải tháo dỡ, di dời các tài sản xây dựng trên đất của ông T, bà S gồm:

+ 01 Khối nhà chính kết cấu tường xây không tô, móng xây gạch, mái lợp tôn xà gồ sắt, cột gạch không cửa đi, cửa sổ, nền tráng xi măng. Diện tích 4,1m x 29,1m = 119,72m²

+ 01 Khối nhà tạm: kết cấu một phần bao che xây gạch dày 10cm, không tô trát, móng gạch, cột sắt, lợp tôn, xà gồ thép, nền có 1 phần tráng xi măng, 1 phần nền bê tông. Trong đó phần nhà tạm nền xi măng có diện tích: 15,3 m x (5,1m + 3,8m) = 136,17m²

+ Diện tích nhà tạm nền bê tông: 21,2 m x 5,1m = 108.12m²

+ 01 Phần diện tích nền bê tông: 4,8m x 5,9m = 28,32m²

+ 01 Nền bê tông diện tích 10m x 5,6m = 56m²

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Dương Thị S về việc yêu cầu ông K và bà H phải trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 11/6/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm trên số tiền 35.000.000đ (Tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/6/2013 đến ngày 10/6/2014)

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông K, bà H về việc yêu cầu ông T, bà S phải trả lại những tài sản mà ông K đã đầu tư, xây dựng bao gồm: 01 nhà xưởng tường gạch nền xi măng khung thép mái tôn có diện tích khoảng 300m² và 05 máy cưa gỗ (gồm: 01 máy lạng, 01 máy Tubi và 03 máy cưa liên hợp).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 21/9/2017, bị đơn Ông Phạm K, Bà Lê Thị H nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 08-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông T, bà S bồi hoàn giá trị tài sản trên đất mà bị đơn đã xây dựng.

Ngày 06/10/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm về việc xem xét lại thiệt hại thu nhập thực tế bị mất của phía nguyên đơn khi phía bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất và đề nghị sửa án sơ thẩm về phần áp dụng pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm về phần áp dụng pháp luật.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét đầy đủ những tài liệu, chứng cứ được thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên và của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa, ông K, bà H vắng mặt, Người đại diện theo ủy quyền của phía bị đơn đưa ra hai căn cứ để lập luận lỗi làm cho hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/6/2010 giữa ông T và ông K bị vô hiệu là do lỗi của phía nguyên đơn nên không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 127.761.000 đồng và đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[1.1] Người kháng cáo cho rằng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA xxxxxx, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH xxxxx do UBND huyện C cấp cho ông T ngày 25/01/2010 là cấp cho hộ gia đình. Ông T một mình ký hợp đồng thuê đất

với ông K là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà S vợ ông T và các con của ông T và bà S.

Xét thấy anh Đặng Tiến M và chị Đặng Thị T1 là hai con của ông T và bà S đã thể hiện ý chí của mình tại biên bản tự khai ngày 07/10/2015 (BL 171 và 173) có nội dung diện tích đất cho thuê thuộc quyền sở hữu của cha mẹ, anh chị không liên quan. Bà S trong quá trình giải quyết vụ án cũng ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng cũng không khiếu nại hoặc tranh chấp gì đến việc ông T một mình ký hợp đồng thuê đất. Thể hiện quyền lợi của bà S và ông T thống nhất. Vì vậy lý do mà phía bị đơn cho rằng việc ông T một mình ký hợp đồng thuê đất với ông K xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà S, anh M và chị T1 là không có căn cứ.

[1.2] Lý do thứ hai người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đưa ra do ông T không đăng ký hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật nên làm cho hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 705 Bộ luật Dân sự thì nghĩa vụ đăng ký thuộc về người cho thuê đất như phía bị đơn nêu ra là đúng, tuy nhiên xét trong vụ án này, các bên đương sự không yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu. Hơn nữa thời hạn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 là hai năm, do đó lý do này của người kháng cáo không có cơ sở để xem xét.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông T trình bày đầu năm 2010, ông K và ông L thuê xưởng mộc và bốn phòng trọ của ông để kinh doanh mua đồ gỗ từ Bắc vào Nam để bán, thấy làm ăn được nên ông K và ông L và ông thỏa thuận thuê đất vào ngày 10 tháng 6 năm 2010. Lời trình bày này của ông T được ông L xác nhận tại bản tự khai ngày 01/10/2015(BL175) và bản tự khai ngày 10/6/2016 (BL176)

[2.1] Số tài sản có trên đất của ông T trước khi cho ông K thuê được xác định gồm một xưởng mộc, 04 căn nhà trọ, nhà vệ sinh, bể nước, 80 cây cao su, 80 cây giá dầu, số tài sản này ông K đã tháo dỡ đối với nhà xưởng, và một số cây cối để giải phóng mặt bằng xây dựng nhà xưởng mới. Trong hợp đồng được lập giữa các bên không T hiện nội dung này, nhưng quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa phúc thẩm hai bên đương sự đều xác nhận số tài sản của ông T là có thật. Sau khi tháo dỡ thì ông K và ông L sử dụng tôn, đòn tay, cánh cửa vào việc xây dựng xưởng mới.

Phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại là trị giá tài sản bị tháo dỡ và chặt bỏ do phía bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng. Xét hợp đồng được ký kết giữa các bên ngày 10/6/2010 tuy không đăng ký theo quy định nhưng được các bên tự nguyện thực hiện trên thực tế. Theo thỏa thuận tại hợp đồng này thì thời hạn thuê đất là mười năm. Ngày 10 tháng 6 năm 2013 ông K đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy ông K đã báo trước với ông T. Những lý do mà trước sau ông K vẫn thừa nhận do làm ăn không hiệu quả nên ông K đề nghị chấm dứt hợp đồng. Do ông K chấm dứt hợp đồng nên thu nhập của gia đình ông T được hình thành trong tương lai bị mất 07 năm theo hợp đồng đã ký. Do ông T không kháng cáo về yêu cầu ông đòi ông K phải trả 35.000.000 đồng tiền thuê đất năm 2013 - 2014 nên không có cơ sở để xem xét. Việc ông T yêu cầu ông K phải thanh toán giá trị tài sản

đã bị tháo dỡ và cây cối bị chặt bỏ với số tiền 127.761.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 707, điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày hiện tại nhà xưởng của ông K đã xuống cấp không còn giá trị sử dụng, hơn nữa toàn bộ vật liệu như nhựa xà gồ, tôn khi tháo dỡ nhà xưởng của ông thì ông K đã tận dụng để làm nhà xưởng hiện tại của ông K. Việc sử dụng lại nguyên liệu vật liệu cũ của ông T trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không tranh chấp, hiện trạng nhà xưởng của ông K đã xuống cấp được đại diện của ông K xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm.

Như trên đã đề cập, việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất là do ông K thực hiện, lỗi không phải do ông T. Vì vậy, ông K yêu cầu ông T phải thanh toán giá trị nhà xưởng trên đất do ông K xây dựng là không có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm phía người kháng cáo cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo này, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc ông T phải trả lại 05 máy làm mộc, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, phía người kháng cáo không chứng minh được số tài sản này gửi lại hoặc bị ông T chiếm giữ, theo xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm thì số máy móc này ông K để lại nhà xưởng của ông K trên đất thuê, nên không có căn cứ để buộc ông T giao trả số máy móc này, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc áp dụng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ – UBTVQH ngày 30/12/2016 để tính án phí trong khi vụ án được thụ lý trước ngày 01/01/2017 là áp dụng pháp luật không đúng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 137 Bộ luật Dân sự xác định hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu để giải quyết là mâu thuẫn với nhận định của Bản án sơ thẩm về việc công nhận hợp đồng trên thực tế. Và như trên đã phân tích, việc giải quyết yêu cầu của đương sự yêu cầu bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng cần áp dụng qui định tương ứng của BLDS về quyền và nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng, hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng để giải quyết; Từ phân tích trên xét thấy kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước là có căn cứ được chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Phạm K, Bà Lê Thị H.
Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 08-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

Áp dụng khoản 5 Điều 707, điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng vào Điều 128 Luật Đất đai năm 2003.

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL - UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Dương Thị S về việc buộc ông Phạm K, bà Lê Thị H phải bồi thường giá trị 04 căn nhà trọ, mỗi căn rộng 20 m² và 02 gian nhà mộc, có diện tích là 05m x 10m = 50 m², nền đúc bê tông; 80 cây gió bầu 06 năm tuổi đã được cấy trầm (thuốc) 03 tháng; 02 căn nhà vệ sinh; 01 bể nước và 80 cây cao su 08 năm tuổi, tương đương với số tiền 127.761.000 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi một ngàn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà S về việc yêu cầu ông K, bà H có nghĩa vụ trả tiền thuê đất 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

- Buộc ông K, bà H phải tháo dỡ, di dời các tài sản xây dựng trên đất của ông T, bà S gồm:

+ 01 Khối nhà chính kết cấu tường xây không tô, móng xây gạch, mái lợp tôn xà gồ sắt, cột gạch không cửa đi, cửa sổ, nền tráng xi măng. Diện tích 4,1m x 29,1m = 119,72m²

+ 01 Khối nhà tạm: kết cấu một phần bao che xây gạch dày 10cm, không tô trát, móng gạch, cột sắt, lợp tôn, xà gồ thép, nền có 1 phần tráng xi măng, 1 phần nền bê tông. Trong đó phần nhà tạm nền xi măng có diện tích: 15,3 m x (5,1m + 3,8m) = 136,17m²

+ Diện tích nhà tạm nền bê tông: 21,2 m x 5,1m = 108.12m²

+ 01 Phần diện tích nền bê tông: 4,8m x 5,9m = 28,32m²

+ 01 Nền bê tông diện tích 10m x 5,6m = 56m²

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Dương Thị S về việc yêu cầu ông K và bà H phải trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 11/6/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm trên số tiền 35.000.000đ (Tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/6/2013 đến ngày 10/6/2014)

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông K, bà H về việc yêu cầu ông T, bà S phải trả lại những tài sản mà ông K đã đầu tư, xây dựng bao gồm: 01 nhà xưởng tường gạch nền xi măng khung thép mái tôn có diện tích khoảng 300m² và 05 máy cửa gỗ (gồm: 01 máy lạng, 01 máy Tubi và 03 máy cửa liên hợp).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án có cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền

còn phải thi hành theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì 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 thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn T, bà Dương Thị S phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T, bà S đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước là 3.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 014076 ngày 27/6/2013 và 6.125.000 đồng theo biên lai thu tiền số 014586 ngày 28/7/2016. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho ông T, bà S số tiền còn lại là 8.125.000 đồng (Tám triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Ông Phạm K, bà Lê Thị H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 11.740.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008134 ngày 07/6/2016. Ông K, bà H phải nộp tiếp là 10.490.000 đồng (Mười triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông K, bà H phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông K, bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008905 ngày 27/9/2017 Nộp tại Chi cục thuế huyện C.

- Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Hớn Quản;
- CCTHADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TNV, TDS).

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

Nguyễn Đình Loan

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

Nguyễn Đình Loan

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Hớn Quản;
- CCTHADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TNV, TDS).

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

Nguyễn Đình Loan

