

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 129/2019/DS-PT

Ngày 24-10-2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất,  
tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà :* Ông Trần Văn Lực

*Các Thẩm phán:*

Ông Trịnh Hữu Bình

Ông Lê Thành Trung

**- Thư ký phiên toà:** Bà Huỳnh Bích Nhân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà:**  
Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2019/TLPT- DS ngày 20 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 244/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Chị Huỳnh Thị P, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện T, tỉnh L.

2. Chị Huỳnh Thị Phần, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện K, tỉnh T.

*- Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng T (viết tắt là Công ty T); địa chỉ trụ sở chính: Số E, ấp M, xã T, thành phố L1, tỉnh V.

*Người đại diện theo pháp luật:* Anh Trần Ngọc T; chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Số E, ấp M, xã T, thành phố L1, tỉnh V (có mặt).

*- Người kháng cáo:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng T là bị đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 8 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10 tháng 5 năm 2019 và trong quá trình tố tụng các nguyên đơn chị Huỳnh Thị P và chị Huỳnh Thị P1 trình bày:*

Ngày 23 tháng 9 năm 2013 chị P và chị P1 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng T chi nhánh tại huyện K, tỉnh T thuê diện tích đất 186,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện K, tỉnh T. Thời hạn thuê 05 năm (từ ngày 18/4/2013 đến ngày 18/4/2018) với giá 12.000.000 đồng/năm, tổng số tiền cho thuê 05 năm bằng 60.000.000 đồng chia làm 02 đợt thanh toán. Công ty T đã nhận đất thuê và thanh toán đủ tiền thuê đất cho chị P1, chị P theo hợp đồng.

Lúc cho thuê là đất trống, sau khi thuê Công ty T có xây dựng một căn nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, mái lợp tôn, nền lót gạch men, vách tường.

Đến hết thời hạn cho thuê, chị P1 và chị P có gặp anh Trần Ngọc T là giám đốc Công ty T để thỏa thuận tiếp tục cho thuê đất, hai bên đã thống nhất về giá cho thuê đất và thời hạn cho thuê nhưng đến khi anh T soạn thảo hợp đồng thì có những điều khoản gây bất lợi nên hai chị không đồng ý.

Nay chị P1 và chị P yêu cầu Công ty T phải tháo dỡ và di dời phần tài sản và các trang thiết bị của Showroom để trả lại đất thuê như đã nêu trên. Đối với căn nhà cấp 4 (kết cấu bê tông cốt thép, mái lợp tôn, nền lót gạch men, vách tường) do Công ty T xây dựng trên đất, chị P1 và chị P yêu cầu được hưởng theo như thỏa thuận trong hợp đồng đã ký. Do thời hạn thuê đã hết, Công ty T không giao trả đất mà tiếp tục kinh doanh, nên chị P1 và chị P yêu cầu Công ty T phải bồi thường thiệt hại mỗi người bằng 11.000.000 đồng.

*\* Anh Trần Ngọc T là người đại diện theo pháp luật của Công ty T trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:*

Thông nhất với lời trình bày của chị P và chị P1 về quá trình ký kết hợp đồng thuê đất ngày 23/9/2013 và khẳng định hợp đồng đã thực hiện xong. Khi hết thời hạn hợp đồng thì Công ty T đề nghị ký hợp đồng 05 năm tiếp theo thì chị P1 và chị P1 vẫn đồng ý, nhưng sau đó chị P1 và chị P tăng giá thuê đất lên bằng 4.000.000 đồng/tháng. Sau nhiều lần thỏa thuận thì chị P và chị P1 đồng ý hạ giá thuê đất xuống như ban đầu và Công ty T đã soạn thảo hợp đồng để hai bên tiếp tục ký kết. Tuy nhiên, chị P1 và chị P không đồng ý với một số nội dung trong hợp đồng nên phát sinh tranh chấp.

Nay chị P và chị P1 khởi kiện thì Công ty T đồng ý trả lại diện tích đất đã thuê nhưng không đồng ý thanh toán tiền thuê đất phát sinh. Yêu cầu chị P1 và chị P bồi thường số tiền 265.000.000 đồng gồm các khoản cụ thể như sau:

- Chi phí san lấp mặt bằng 20.000.000 đồng.
- Chi phí công nhân công tháo dỡ 10.000.000 đồng.
- Tiền xe di dời nhà xưởng, showroom về đến Vĩnh Long 10.000.000 đồng.
- Đối với căn nhà đã xây dựng trên đất đồng ý cho chị P1 và chị P1 được quyền sở hữu nhưng yêu cầu bồi thường 50% chi phí xây dựng bằng 225.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện K đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị P và chị Huỳnh Thị P1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T về việc yêu cầu chị P, chị P1 bồi thường thiệt hại số tiền là 265.000.000 đồng.

Buộc Công ty T phải trả lại cho chị Huỳnh Thị P và chị Huỳnh Thị P1 phần đất theo như kết quả khảo sát đo đạc do Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện K cung cấp sau khi đã tiến hành khảo sát, đo đạc phần đất có diện tích là 186,6m<sup>2</sup> chiết từ 02 thửa đất như sau:

Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 2, diện tích 87,7 m<sup>2</sup> và có 4,3 m<sup>2</sup> thuộc tỉnh lộ 906 theo tài liệu đo đạc năm 2005 nằm trong tổng diện tích 256m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện K, tỉnh T của chị Huỳnh Thị P.

Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 2, diện tích 86,9m<sup>2</sup> và có 7,7 m<sup>2</sup> thuộc tỉnh lộ 906 theo tài liệu đo đạc năm 2005 nằm trong tổng diện tích 300m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện K, tỉnh T của chị Huỳnh Thị P1.

Buộc Công ty T phải tháo dỡ và di dời các loại tài sản có trên đất gồm: 04 cửa đi (cửa nhôm); 02 cửa chính (cửa lùa sắt); hệ thống điện, đèn chiếu sáng, bóng đèn, kệ trưng bày; 01 phòng làm việc (vách nhôm kính); đầu phát internet; Thiết bị văn phòng; Mái che phía trước hành lang bằng tôn có kết cấu đỡ bằng thép; Hệ thống pano áp phích; quạt máy; hàng rào lưới B40 di động, khung thép và các sản phẩm trưng bày, trang thiết bị là hàng hóa buôn bán của Showroom.

Đối với hoà mạng lưới điện quốc gia, hợp đồng mua nước sinh hoạt Công ty T sẽ tự chấm dứt hợp đồng với bên cung cấp.

Giao cho chị Huỳnh Thị P1, chị Huỳnh Thị P1 được quyền sử dụng 01 căn nhà cấp 4, có kết cấu khung bê tông cốt thép, mái lợp tôn, nền gạch men, có trần cùng hệ thống nước sinh hoạt đã được lắp đặt gắn liền.

Buộc Công ty T bồi thường cho chị Huỳnh Thị P1 và chị Huỳnh Thị P mỗi người là 11.000.000 đồng là tiền thiệt hại do hết hợp đồng thuê đất tính từ ngày 01/7/2018 cho đến nay là 11 tháng mỗi tháng là 1.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/7/2019 anh Trần Ngọc T là người đại diện hợp pháp của bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T, buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho Công ty T bằng 265.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị P1 và chị P yêu cầu Tòa án giải quyết không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Anh Trần Ngọc T đồng ý rút một phần kháng cáo đối với quyết định của án sơ thẩm về phần bồi thường cho chị Huỳnh Thị P1 và chị Huỳnh Thị P mỗi người là 11.000.000 đồng. Về yêu cầu chị P1 và chị P1 bồi thường thiệt hại tổng cộng

bằng 265.000.000 đồng, anh T xin rút lại câu bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí nhân công tháo dỡ và chi phí tiền xe di dời nhà xưởng, Showroom.

Đối với căn nhà cấp 4 do Công ty T1 đã trên đất thuê, anh T cho rằng do nguyên đơn vi phạm thỏa thuận không chịu tiếp tục ký hợp đồng nên anh đồng ý giao căn nhà cho nguyên đơn sử dụng, nhưng yêu cầu nguyên đơn hoàn trả bằng 50% giá trị của căn nhà đã được Tòa án định giá (368.752.440 đồng x 50% = 184.376.220 đồng).

*\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Tại phiên tòa anh Trần Ngọc T rút yêu cầu kháng cáo phần bồi thường của nguyên đơn, rút yêu cầu khởi kiện về chi phí san lấp, chi phí công nhân, chi phí di dời. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về giá trị căn nhà trên đất thuê, hồ sơ vụ án thể hiện sau khi kết thúc hợp đồng các bên có thỏa thuận tiếp tục ký hợp đồng là thể hiện việc đầu tư của bị đơn là có mục đích dài hạn, nay phải chấm dứt là có lỗi của các bên, đề nghị sửa án sơ thẩm giao tài sản trên đất là căn nhà cho nguyên đơn được sử dụng, buộc nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn 50% giá trị căn nhà theo định giá.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phần tố của bị đơn, từ đó xác định tư cách của đương sự, quan hệ pháp luật tranh chấp phải giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật tố tụng. Đơn kháng của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút một phần yêu cầu phần tố về yêu cầu nguyên đơn bồi thường chi phí san lấp, chi phí công nhân, chi phí xe vận chuyển với tổng số tiền 40.000.000 đồng và được bị đơn đồng ý, căn cứ vào Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bị đơn đã rút. Cũng tại phiên tòa bị đơn rút kháng cáo quyết định của án sơ thẩm về phần bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn với tổng số tiền 22.000.000 đồng, căn cứ vào Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo đã rút.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường 50% giá trị căn nhà xây dựng trên đất thuê (Showroom) bằng 184.376.220 đồng (368.752.440 đồng x 50%), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Tại Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bút lục số 06) có ghi: Nếu bên B (*bên chị P1 và chị P*) tự ý chấm dứt hợp đồng trước 05 năm và sau 05 năm sử dụng thì bên B không được tháo dỡ phần xây dựng, trừ phần tài sản và các thiết bị của Showroom. Như vậy, thỏa thuận này không chỉ rõ tài sản tranh chấp hiện nay là thuộc quyền sở hữu của bên nào. Theo quy định của pháp luật khi kết

thúc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì bên thuê phải trả đất cho bên cho thuê và di dời tài sản trên đất, nếu các bên không có thỏa thuận khác.

[5] Tài sản tranh chấp trên đất thuê là căn nhà cấp 4 thuộc sở hữu của bị đơn, tài sản này có giá trị lớn và không thể di dời đi nơi khác, nếu buộc bị đơn tháo dỡ thì sẽ gây thiệt hại cho bị đơn, còn nếu giao cho nguyên đơn thì vẫn đảm bảo được giá trị sử dụng và khả năng sinh lợi. Vì vậy để đảm bảo lợi ích hài hòa của các bên trong vụ án và trên cơ sở ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, giao căn nhà trên đất thuê cho nguyên đơn được quyền sử dụng, buộc nguyên đơn trả giá trị cho bị đơn 30% giá trị thực tế của căn nhà.

[6] Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm;
- Áp dụng các Điều 289, Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T do anh Trần Ngọc T là người đại diện theo pháp luật, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện K về yêu cầu phản tố của bị đơn đối với căn nhà trên đất.

Đình chỉ giải quyết vụ án về yêu cầu phản tố của bị đơn đòi nguyên đơn thanh toán tiền chi phí san lấp mặt bằng là 20.000.000 đồng, chi phí nhân công tháo dỡ là 10.000.000 đồng, chi phí tiền xe di dời mà là 10.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Trần Ngọc T là người đại diện hợp pháp của Công ty T về phần bồi thường cho chị Huỳnh Thị P1 và chị Huỳnh Thị P mỗi người là 11.000.000 đồng.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Giao cho chị Huỳnh Thị P1 và chị Huỳnh Thị P được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp 4, có kết cấu khung bê tông cốt thép, mái lợp tôn, nền gạch men, có trần cùng hệ thống nước sinh hoạt đã được lắp đặt gắn liền được xây dựng trên tích đất 186,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 169 và 170 tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện K, tỉnh T.

**2.** Buộc chị Huỳnh Thị P và chị Huỳnh Thị P1 có nghĩa vụ trả 30% giá trị căn nhà cho anh Trần Ngọc T với số tiền bằng 110.625.732 đồng (368.752.440 đồng x 30%) (*một trăm mười triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng*).

#### **3. Về án phí:**

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bằng 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) và 1.100.000 đồng (*một triệu một trăm nghìn đồng*) án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 22.000.000 đồng.

+ Buộc Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận bằng 3.687.244 đồng (184.376.220 đồng - 110.625.732 đồng = 73.750.488 đồng x 5%) (*ba triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm bốn mươi bốn đồng*).

Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm Công ty T phải chịu bằng 5.087.244 đồng (*năm triệu không trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm bốn mươi bốn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.625.000 đồng theo biên lai số AA/2015/0018122 ngày 30/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Công ty T được nhận lại số tiền tạm án phí dân sự sơ thẩm bằng 1.537.756 đồng (*một triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng*).

+ Buộc chị Huỳnh Thị P1 và chị Huỳnh Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho Công ty T bằng 5.531.286 đồng (110.625.732 x 5%) (*năm triệu năm trăm ba mươi một nghìn hai trăm tám mươi sáu đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp bằng 1.800.000 đồng (*một triệu tám trăm nghìn đồng*) theo biên lai số AA/2018/0017982 ngày 13/8/2018 và số AA/2019/0002875 ngày 10/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh T. Chị P1 và chị P còn phải nộp thêm 3.731.286 đồng (*ba triệu bảy trăm ba mươi một nghìn hai trăm tám mươi sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty T không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty T 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số AA/2018/00040056 ngày 09/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh T.

#### **4. Về chi phí tố tụng:**

Tổng chi phí tiền thẩm định, định giá bằng 3.023.730 đồng. Số tiền này chị P1 và chị P đã nộp tạm ứng và chi xong.

- Buộc chị Huỳnh Thị P1 và chị Huỳnh Thị P phải chịu 1.032.730 đồng (*một triệu không trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi đồng*).

- Buộc Công ty T phải chịu 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*).

Do chị Huỳnh Thị P1 và chị Huỳnh Thị P đã nộp tạm ứng, nên thu từ Công ty T 2.000.000 (*hai triệu đồng*) đồng để hoàn trả cho chị P1 và chị P.

Công ty T đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*), nên Công ty T nhận lại số tiền này tại Tòa án nhân dân huyện K.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 7b 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.*

**5.** Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Văn Lực**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Càng Long;
- Chi cục THADS huyện Càng Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Văn Lực**