

Bản án số: 419/2024/DS-PT
Ngày 15-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng và kiện đòi tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.
Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ;
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 234/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng và kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 289/2024/QĐ-PT, ngày 08 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 368/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đàm Ngọc Mỹ A, sinh năm 2003; địa chỉ: số A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Đào Xuân T, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn Q, xã A, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đào Xuân T: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023); có mặt.

- Bị đơn: Ông Châu E, sinh năm 1953; địa chỉ: số D, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Châu E**: Ông **Phạm Minh T1**, sinh năm 1980; địa chỉ: **số A, đường D, khu dân cư C, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2023); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đào Huy D**, sinh năm 1965; địa chỉ: **số I, khu phố L, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa**; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà **Lê Ngọc D1**, sinh năm 1942; địa chỉ: **tổ H, khu A, đường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; có đơn xin vắng mặt.

3. Cháu **Đàm Phúc T2**, sinh năm 2008; địa chỉ: **số A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

4. Cháu **Đàm Đức T3**, sinh năm 2014; địa chỉ: **số A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của cháu **T2**, cháu **T3**: Bà **Vương Yên N**, sinh năm 1977; địa chỉ: **số A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; có đơn xin vắng mặt.

5. Công ty TNHH **M**; địa chỉ: **số B, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đàm Việt D2** (đã chết).

Thành viên góp vốn:

5.1. Ông **Đào Huy V**; địa chỉ: **số A, đường I, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**; có đơn xin vắng mặt.

5.2. Bà **Vương Yên N**, sinh năm 1977; địa chỉ: **số A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; có đơn xin vắng mặt.

6. Công ty TNHH **C**; địa chỉ: thửa đất 173A, tờ bản đồ C1, **khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Chu Minh H1**, sinh năm 1984; địa chỉ: **số C, đường N, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**; vắng mặt.

7. Bà **Đỗ Thị Lệ H2**, sinh năm 1964; địa chỉ: **số A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Đào Xuân T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ngày 20/3/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Đàm Ngọc Mỹ A** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Đào Xuân T4** là bà **Nguyễn Thị H3** trình bày:

Ông **Đàm Việt D2**, sinh năm 1973, chết ngày 05/12/2022 theo giấy Trích lục khai tử số 24/TLKT do Ủy ban nhân dân phường **A** cấp ngày 13/3/2022. Cha của ông **Đàm Việt D2** là ông **Đàm Việt H4**, sinh năm 1940, chết ngày 05/3/2019. Mẹ của ông **Đàm Việt D2** là bà **Lê Ngọc D1**, sinh năm 1942, nơi thường trú: **tổ**

H, khu A, đường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vợ của ông **Đàm Việt D2** là bà **Vương Yến N**, năm sinh: 1977. Tuy nhiên, ông **D2** và bà **N** đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 705/2018/QĐST-HNGĐ ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Khi còn sống, ông **Đàm Việt D2** và bà **Vương Yến N** có sinh được 03 người con tên: **Đàm Ngọc Mỹ A**, sinh ngày 09/01/2003; **Đàm Phúc T2**, sinh ngày 20/11/2008 và **Đàm Đức T3**, sinh ngày 10/02/2014 theo bản sao Giấy khai sinh số 75 ngày 08/4/2021 của Ủy ban nhân dân phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngoài những người có tên nêu trên thì ông **Đàm Việt D2** không có con nuôi, không có con riêng nào khác.

Vào ngày 01/6/2017, ông **Đàm Việt D2** ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông **Châu E** nội dung như sau: Ông **Châu E** đồng ý cho ông **Đàm Việt D2** thuê diện tích đất 11.000m² tại khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với mục đích xây dựng kho tiền chế, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê 02 năm đầu là 6.000 đồng/m², từ năm thứ 03 là 10.000 đồng/m², phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận về trách nhiệm của các bên và hậu quả của việc chậm thanh toán tiền thuê.

Sau khi thuê đất của ông **Châu E**, ngày 15/7/2017 Công ty TNHH M (sau đây gọi tắt là Công ty M) do ông **D2** đại diện và Đội thi công xây dựng (Liên doanh nhà thầu) do ông **Đào Xuân T** và ông **Đào Huy D** đại diện đã ký Hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp với nội dung của hợp đồng thì Công ty M P đồng ý giao cho **D** thi công do ông **T** làm đại diện thi công xây lắp 04 hạng mục gồm: Nhà xưởng mới, di dời và xây lắp hoàn chỉnh nhà xưởng cũ, nhà văn phòng, sân đường bê tông nội bộ nằm trong dự án xây dựng công trình nhà máy S thuộc Công ty M với giá trị hợp đồng là 4.777.381.872 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng giao nhận thầu, do phát sinh thêm khối lượng công việc thi công nên đội thi công của ông **T** đã xây dựng trên thực tế các hạng mục như sau:

- + Nhà xưởng 1 diện tích 1.782m² x 1.590.000 đồng/m² = 2.833.380.000 đồng;
- + Nhà xưởng 2 diện tích 1.296m² x 1.733.086 đồng/m² = 2.246.079.456 đồng.
- + Nhà xưởng 3 diện tích 2.106m² x 935.061 đồng/m² = 1.969238466 đồng.
- + Showroom diện tích 348m² x 2.093.566 đồng/m² = 728.560.968 đồng.
- + Văn phòng diện tích 92.8m² x 5.541.000 đồng/m² = 514.204.800 đồng.
- + Nhà bảo vệ diện tích 16m² x 5.000.000 đồng/m² = 80.000.000 đồng.
- + Nhà xưởng bán mái diện tích 547,8m² x 815.078 đồng/m² = 446.499.728 đồng.
- + Vách tôn diện tích 462m² x 212.772 đồng/m² = 98.300.664 đồng.
- + Bể chứa nước và tường rào trị giá 110.654.700 đồng.

- + Bê tông sân vườn trị giá 681.021.000 đồng.
- + Công CONG PHU trị giá 123.683.000 đồng.
- + Đường cấp thoát nước trị giá 275.893.000 đồng.
- + Nhà vệ sinh văn phòng trị giá 105.000.000 đồng.
- + Nhà vệ sinh công nhân trị giá 48.654.000 đồng.
- + Tháp nước trị giá 45.210.000 đồng.

Tổng giá trị mà Đội thi công xây dựng do ông T đại diện đã đầu tư vào phần đất ông D thuê của ông Châu E là 10.306.370.782 đồng. Ngoài ra, ông D còn đầu tư làm hệ thống điện, các loại máy móc để làm đồ gốm, các mặt hàng trưng bày trị giá khoảng 1.000.000.000 đồng. Khi công trình thi công đang trong giai đoạn hoàn tất để bàn giao thì ông Châu E lấy lý do ông Đàm Việt D2 không thanh toán tiền thuê đất để lấy lại đất cho thuê và chiếm dụng các tài sản mà bên ông D2 cũng như đội thi công đã đầu tư trên đất để cho bên thứ ba thuê. Từ năm 2019 đến nay, ông Châu E đã cho bên thứ 03 thuê và đã chiếm dụng tiền hoa lợi số tiền 16.000.000.000 đồng. Do khu nhà xưởng đang trong giai đoạn thi công, chưa đủ điều kiện nghiệm thu bàn giao cho Công ty M nên theo quy định tại Điều 261 của Bộ luật Dân sự 2015, quyền sở hữu khu nhà xưởng vẫn thuộc Đội thi công do ông T làm đại diện. Khi ông Châu E cho thuê xưởng ông T rất nhiều lần đề nghị ông Châu E trả lại tài sản, đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T giải quyết. Tại Ủy ban nhân dân phường T ông Châu E thừa nhận tài sản do bên thuê tạo lập nhưng yêu cầu ông Đàm Việt D2 có mặt để làm việc. Tuy nhiên, do ông D2 bị bệnh nên không đến làm việc. Sau đó, ông T tố cáo ông Châu E về hành vi chiếm đoạt tài sản trái pháp luật. Quá trình làm việc tại Công an thành phố T, ông Châu E đồng ý trả lại cho ông Đào Xuân T số tiền 4.000.000.000 đồng nhưng sau đó ông Châu E không thực hiện. Hành vi của ông Châu E ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên ông Đào Xuân T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Châu E phải trả lại cho ông Đào Xuân T số tiền đã đầu tư để xây dựng công trình là 10.306.370.782 đồng; buộc ông Châu E phải trả lại cho ông Đào Xuân T khoản tiền hoa lợi đã thu được từ việc cho thuê nhà xưởng là 16.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đào Xuân T thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc ông Châu E phải thanh toán giá trị đã đầu tư xây dựng công trình là 19.929.601.200 đồng và thanh toán hoa lợi từ việc cho thuê tài sản là 6.440.000.000 đồng. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông T yêu cầu thanh toán các công trình theo kết quả sơ đồ bản vẽ của Tòa án thu thập như sau: Nhà xưởng 01; nhà xưởng 02; nhà xưởng 03; 01 nhà làm việc; 01 nhà vệ sinh phía sau văn phòng; 01 nhà vệ sinh phía sau nhà xưởng 02; 01 nhà bảo vệ; 01 bồn nước; 01 cổng sắt trước nhà bảo vệ, 01 cổng sắt tiếp giáp đường 22/12; hai trụ cổng xây gạch, tiếp giáp đường B; 01 tường rào xây gạch phía sau xưởng 03; 01 đường bê tông xi măng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, tại đơn khởi kiện ông T

yêu cầu tổng số tiền 26.306.370.782 đồng nên tại phiên tòa ông **T** chỉ thay đổi số tiền cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp (bản sao y); đơn giá thi công xưởng sản xuất (bản pho to); dự toán tường rào và bể nước (bản pho to); dự toán xây dựng công chính và công phụ (bản pho to); chi phí vật tư và nhân công (bản pho to); dự toán đơn giá vách nhà xưởng (bản pho to); đơn giá nhà bảo vệ (bản pho to); đơn giá dự toán tháp nước (bản pho to); đơn giá nhà vệ sinh công nhân (bản pho to); bảng báo giá 02 phòng nhà vệ sinh (bản pho to)...

Nguyên đơn bà **Đàm Ngọc Mỹ A** đã được Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại các Điều 177, Điều 208, Điều 220, Điều 227 và Điều 233 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà **A** không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

2. *Tại bản tự khai ngày 08/5/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông **Châu E** do người đại diện hợp pháp là ông **Phạm Minh T1** trình bày:*

Ông **Đào Xuân T** cho rằng ông là bên ký kết hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp với **Công ty M** do ông **Đàm Việt D2** là Giám đốc, có căn cứ xác định giữa ông **Châu E** và ông **T** không có bất kỳ giao dịch gì nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ gì với nhau. Theo Điều III của hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp ngày 15/5/2017 thể hiện giá trị hợp đồng bao gồm cả nhân công, vật tư số tiền là 4.777.381.872 đồng, tại đơn khởi kiện ông **T** yêu cầu số tiền là 10.306.370.782 đồng, tại phiên tòa ông **T** thay đổi yêu cầu khởi kiện với tổng số tiền là 19.929.601.200 đồng là không hợp lý vì giá trị công trình theo thời gian sẽ giảm giá trị, điều này cho thấy ông **T** còn không biết rõ là ông **T** đã xây dựng những hạng mục nào và giá trị chính xác của từng hạng mục là bao nhiêu. Tại đơn khởi kiện, ông **T** trình bày các hạng mục ông **T** xây dựng không thống nhất các hạng mục trong hợp đồng và trên thực tế. Ông **Đàm Việt D2** là Giám đốc **Công ty M** đã chết nên ông **T** trình bày phải có căn cứ chứng minh. Ông **T** xác định tranh chấp công trình theo kết quả đo vẽ của Tòa án nhưng đây chỉ là tài liệu thu thập của Tòa án không phải là chứng cứ trong hồ sơ, các công trình trên đất do ông **T** tự xác định chứ ông **Châu E** không thừa nhận. Quyền sử dụng đất này do vợ chồng ông **Châu E** quản lý sử dụng nên công trình trên đất này cũng là của người sử dụng. Công trình được xây dựng trên đất nông nghiệp, không được cơ quan Nhà nước cấp phép. Ngoài ra, ông **T** không chứng minh được **công ty M** đầu tư các công trình này trên đất vì tại Hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp ngày 15/5/2017 thì không ghi rõ vị trí thi công công trình mà chỉ nêu là “**KDC T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương**”. Tại Điều III của Hợp đồng chỉ nêu rõ 04 hạng mục nhưng trên thực tế phát sinh rất nhiều hạng mục ông **T** đều xác định các tài sản này do ông **T** xây dựng là vô lý.

Ông **T** nộp đơn khởi kiện ngày 23/3/2023, ngày ký kết hợp đồng là 15/5/2017 là đã gần 06 năm, theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đến ngày ông **T** khởi kiện là đã hết thời hiệu nên ông **T** không còn quyền tranh chấp liên quan đến hợp đồng này.

Ông T cho rằng công trình trên đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T vì do chưa được Công ty M nghiệm thu là không có căn cứ vì theo Điều IV hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp ngày 15/5/2017 quy định tiến độ thanh toán là trong trường hợp Công ty M chậm thanh toán thì phải chịu phạt theo mức lãi suất quá hạn là 0,1% giá trị thanh toán cho mỗi ngày chậm trễ. Do đó, trường hợp Công ty M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho ông T theo hợp đồng thì các công trình do ông T xây dựng cũng không phải là tài sản của ông T, kể cả ông T có bàn giao hay chưa bàn giao công trình vì việc bàn giao, nghiệm thu chỉ nhằm mục đích xác định mức độ hoàn thành, chất lượng công trình mà ông T chỉ có quyền yêu cầu thanh toán tiền theo hợp đồng và tiền lãi chậm trả. Do ông Đàm Việt D2 không thanh toán tiền thuê đất cho ông Châu E nên vào năm 2018 ông Châu E đã lấy lại toàn bộ quyền sử dụng đất, lúc này trên đất có 03 nhà kho, 01 nhà bảo vệ, 01 showroom, 02 căn phòng trong dãy văn phòng. Ông T trình bày xây nhà xưởng là không đúng chỉ là nhà kho ông D2 dùng để chứa đồ gốm sứ. Sau này ông Châu E phá dỡ hết toàn bộ công trình ông D2 đã xây dựng để xây dựng mới như hiện nay. Do công trình xây dựng trên đất nông nghiệp nên ông Châu E không xin phép xây dựng.

Căn cứ theo các quy định tại Bộ luật Dân sự 2015 thì không có điều luật nào quy định căn cứ xác lập quyền sở hữu tài sản thông qua hợp đồng kinh tế, hợp đồng xây dựng, do đó việc ông T giao kết hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp ngày 15/5/2017 với Công ty M không làm phát sinh quyền sở hữu công trình được xây dựng. Từ những trình bày nêu trên nên ông Châu E không đồng ý đối với yêu cầu thanh toán tiền hoa lợi vì tất cả tài sản này là thuộc quyền sở hữu của ông Châu E.

Đối với yêu cầu của bà Đàm Ngọc Mỹ A về việc buộc ông Châu E phải trả lại cho những người thừa kế của ông D2 số tiền 1.000.000.000 đồng là giá trị hệ thống điện, các loại máy móc để làm đồ gốm, các mặt hàng trưng bày thì ông Châu E không đồng ý vì không có bất kỳ việc đầu tư nào của ông D2 như bà A trình bày.

Tòa án thụ lý vụ án và xác định quan hệ tranh chấp là đòi lại tài sản là chưa phù hợp, theo đơn khởi kiện thể hiện ông T trình bày tranh chấp giá trị công trình đã đầu tư theo hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp ngày 15/5/2017 là 10.306.370.782 đồng do ông T chưa nhận được tiền thanh toán, chưa bàn giao công trình theo hợp đồng. Như vậy, nguyên đơn đang có sự tranh chấp về hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp ngày 15/5/2017 nên trường hợp này phải là tranh chấp về hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp mà không phải là tranh chấp đòi tài sản.

Việc Tòa án thụ lý đơn khởi kiện xác định bà Đàm Ngọc Mỹ A và ông Đào Xuân T là đồng nguyên đơn là chưa phù hợp vì quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đàm Ngọc Mỹ A và ông Đào Xuân T là đối lập nhau, do bà Đàm Ngọc Mỹ A là người thừa kế của ông Đàm Việt D2, là thành viên của Công ty TNHH M nhưng ông T cho rằng không trả tiền cho ông T theo hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp ngày 15/5/2017 dẫn đến việc khởi kiện tranh chấp. Như vậy,

quyền và nghĩa vụ đối với tài sản do ông D2 để lại cho bà Đàm Ngọc Mỹ A và những người thừa kế khác của ông D2 đối lập với quyền, nghĩa vụ của ông Đào Xuân T liên quan đến hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp ngày 15/5/2017 do Công ty TNHH M mà ông D2 là thành viên, đại diện Công ty giao kết. Ngoài ra, tại bản tường trình quan hệ nhân thân do bà Đàm Ngọc Mỹ A trình bày được Ủy ban nhân dân phường A, thành phố T chứng thực tại phần di sản do ông D2 để lại, bà A xác định các tài sản ông D2 đã đầu tư trên phần diện tích 11.000m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ số 01, tại khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Như vậy, bà Đàm Ngọc Mỹ A và ông Đào Xuân T cùng cho rằng tài sản trên đất của ông Châu E là của ông T và bà A là không phù hợp.

3. Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Huy D trình bày:

Ông Đào Huy D thống nhất toàn bộ trình bày và yêu cầu của ông Đào Xuân T. Ông T có thỏa thuận nhận thầu xây dựng công trình cho Công ty M trên thửa đất đã thuê của ông Châu E. Ông D có ý kiến yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Do bận công việc nên ông D yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

4. Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc D1 trình bày:

Bà Lê Ngọc D1 là mẹ ruột của ông Đàm Việt D2, là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D2, bà D1 thống nhất toàn bộ yêu cầu và lời trình bày của bà A. Ông D2 chết để lại ba đứa con nhỏ một mình bà N phải nuôi con. Nên đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Châu E trả lại toàn bộ số tiền mà ông D2 đã đầu tư trên đất. Do già yếu nên bà D1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

5. Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Yến N trình bày:

Trước đây, bà Vương Yến N và ông Đàm Việt D2 là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào ngày 28/9/2018, bà N cũng là thành viên góp vốn của Công ty M và là mẹ ruột cháu Đàm Ngọc Mỹ A, Đàm Phúc T2 và Đàm Đức T3. Bà N, ông Đàm Việt D2 và ông Đào Huy V là thành viên góp vốn của Công ty M do ông D2 là người đại diện theo pháp luật. Bà N xác định việc góp vốn thì bà N không rõ, sau khi ông D2 chết thì không ai điều hành công ty, hiện nay công ty chưa giải thể, phá sản. Với tư cách là người đại diện theo pháp luật của cháu Đàm Phúc T2 và cháu Đàm Đức T3 thì bà N thống nhất toàn bộ yêu cầu và lời trình bày của bà A và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

6. Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Huy V trình bày:

Trước đây, ông Đào Huy V có cho ông Đàm Việt D2 vay số tiền 5.250.000.000 đồng nhưng ông D2 không thanh toán cho ông V nhưng cho ông V tham gia là thành viên góp vốn vào Công ty M. Ông V xác định không có yêu

cầu gì trong vụ án, do bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đào Xuân T** về việc buộc bị đơn ông **Châu E** phải trả số tiền 16.306.370.782 đồng, trong đó 10.306.370.782 đồng giá trị công trình và 6.440.000.000 đồng hoa lợi trên đất.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà **Đàm Ngọc Mỹ A** về việc yêu cầu bị đơn ông **Châu E** thanh toán 1.000.000.000 đồng.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Ông **Đào Xuân T** phải chịu 134.306.371 đồng được khấu trừ vào số tiền 67.153.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004174 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An. Trả lại cho ông **Đào Xuân T** số tiền 67.153.371 đồng.

- Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004173 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/3/2024 nguyên đơn ông **Đào Xuân T** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông **Đào Xuân T** do bà **Bùi Thị H** đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông **Châu E** do ông **Phạm Minh T1** đại diện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đào Huy D**, bà **Lê Ngọc D1**, bà **Vương Yến N**, ông **Đào Huy V** tất cả đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bà **Đàm Ngọc Mỹ A**, Công ty TNHH C và bà **Đỗ Thị Lệ H2** đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Nguyên đơn bà **Đàm Ngọc Mỹ A** khởi kiện yêu cầu ông **Châu E** phải thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng đối với hệ thống đường dây điện trên thửa đất số 173A, **khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông **T** và bà **A** có ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị H3** tham gia tố tụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông **T** và bà **A** có quyền lợi và nghĩa vụ đối lập nhau nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 87 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2023. Đồng thời, ngày 27/10/2023 bà **Bùi Thị H** có văn bản từ chối nhận ủy quyền của bà **Đàm Ngọc Mỹ A** theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2023. Trong quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành triệu tập hợp lệ bà **Đàm Ngọc Mỹ A** theo quy định tại các Điều 177, 208, 220, 227 và Điều 233 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà **A** không đến Tòa án làm việc, không tham gia hòa giải và xét xử nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **A** là phù hợp.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định tranh chấp các tài sản tại sau: Nhà xưởng 01; nhà xưởng 02; nhà xưởng 03; 01 nhà làm việc; 01 nhà vệ sinh phía sau văn phòng; 01 nhà vệ sinh phía sau nhà xưởng 02; 01 nhà bảo vệ; 01 bồn nước; 01 cổng sắt trước nhà bảo vệ, 01 cổng sắt tiếp giáp đường 22/12; hai trụ cổng xây gạch, tiếp giáp **đường B**; 01 tường rào xây gạch phía sau xưởng 03; 01 đường bê tông xi măng theo kết quả định giá với tổng giá trị là 15.044.472.965 đồng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định không tranh chấp các tài sản mái che giữa nhà xưởng 01 và nhà xưởng 02; 01 nhà văn phòng và 01 sân xi măng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Đào Xuân T5** yêu cầu ông **Châu E** thanh toán giá trị công trình là 19.929.601.200 đồng, tuy nhiên theo kết quả định giá thì giá trị tranh chấp là 15.044.472.965 đồng. Xét thấy, tại đơn khởi kiện ông **T** yêu cầu giá trị công trình là 10.306.370.782 đồng, tại Biên bản phiên họp công khai chứng cứ ngày 26/12/2023 nguyên đơn ông **T** do bà **H** đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán giá trị công trình là 10.306.370.782 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chỉ giải quyết yêu cầu của đương sự trong phạm vi yêu cầu khởi kiện được thống nhất tại phiên họp. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông **T** yêu cầu thanh toán giá trị công trình với tổng số tiền 19.929.601.200 đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đối với phần yêu cầu vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Đào Xuân T** đối với bị đơn ông **Châu E** về việc kiện đòi tài sản:

[2.1] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy: Ngày 01/6/2017, giữa ông **Châu E** và cá nhân ông **Đàm Việt D2** có ký kết hợp đồng thuê đất, các bên đều thừa nhận thuê quyền sử dụng thửa đất số 173A, tờ bản đồ C1, tọa lạc tại **khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông **Châu E** và ông **Đàm Việt D2** là tư cách cá nhân chứ không phải tư cách đại diện cho **Công ty M**. Tại biên bản hòa giải của **Ủy ban nhân dân phường T** (bút lục 35) ông **Châu E** trình bày do ông **D2** thuê quyền sử dụng đất của ông **Châu E** nhưng không thanh toán tiền thuê đất nên vào năm 2018 thì ông **D2** bán 01 nhà xưởng cho ông **Châu E** với giá 1.600.000.000 đồng, sau đó ông **Châu E** phá dỡ toàn bộ nhà xưởng. Xét thấy lời trình bày của ông **Châu E** là có căn cứ vì theo tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện từ ngày 05/9/2019 đến nay, ông **Châu E** cho **công ty C** thuê kho trên thửa đất 173A. Như vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng thuê đất giữa ông **D2** và ông **Châu E** đã chấm dứt từ trước ngày 05/9/2019. Khi ông **D2** còn sống, từ ngày 05/9/2019 (ngày ông **Châu E** cho **C1** thuê kho) cho đến ngày 05/12/2022 (ngày ông **D2** chết) thì ông **D2** cũng không tranh chấp gì với ông **Châu E** đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng thuê đất ngày 01/6/2017 được ký giữa ông **Châu E** và ông **Đàm Việt D2** đã chấm dứt và ông **Châu E** là người quản lý, sử dụng hợp pháp các công trình trên thửa đất số 173A, tờ bản đồ C1, tọa lạc tại **khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

[2.2] Ông **T** cho rằng đã đầu tư xây dựng các công trình trên đất theo hợp đồng xây dựng với **Công ty M** nhưng giữa ông **T** và **Công ty M** chưa có biên bản bàn giao và nghiệm thu nên tài sản này vẫn vẫn thuộc sở hữu của ông **T**. Ông **T** xác định công trình đã hoàn thành vào năm 2018, **Công ty M** đã đưa vào sử dụng lẽ ra ông **T** phải khởi kiện **Công ty M** để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình mới đúng đối tượng. Theo Điều IV của “Hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp” ngày 15/5/2017 đã ký giữa ông **T** với **Công ty M** có nội dung quy định tiến độ thanh toán, trong trường hợp **Công ty M** chậm thanh toán thì phải chịu phạt theo mức lãi suất quá hạn là 0,1% giá trị thanh toán cho mỗi ngày chậm trễ. Do đó trường hợp **Công ty M** không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho ông **T** theo hợp đồng thì các công trình do ông **T** xây dựng cũng không phải là tài sản của ông **T** kể cả ông **T** có bàn giao hay chưa bàn giao công trình vì việc bàn giao, nghiệm thu chỉ nhằm mục đích xác định mức độ hoàn thành, chất lượng công trình mà ông **T** chỉ có quyền yêu cầu thanh toán tiền theo hợp đồng và tiền lãi chậm trả. Mặt khác, tại Hợp đồng thuê đất ký giữa ông **Châu E** và ông **Đàm Việt D2** (bút lục 19) là ngày 01/6/2017, còn “Hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp” được ký kết giữa **Công ty M** do ông **Đàm Việt D2** làm đại diện với ông **Đào Xuân T** lại ký ngày 15/5/2017, tức là trước ngày ông **D2** ký hợp đồng thuê đất của ông **Châu E** (ngày 01/6/2017), thời điểm này ông **D2** chưa thuê đất của ông **Châu E** thì làm gì có đất để ký hợp đồng thi công với ông **T**. Hơn nữa, vị trí đất ông **Châu E** cho ông **D2** thuê tọa lạc tại **khu phố H, phường T** (thể hiện tại Điều 1 của hợp đồng – bút lục 19), còn vị trí đất ông **T** nhận thi công xây lắp cho **Công ty M** tại địa chỉ **khu dân cư T, phường T** (thể

hiện tại Điều I và Điều II của hợp đồng - bút lục 23). Do vậy, không có căn cứ xác định công trình ông T thi công là được xây dựng trên thửa đất số 173A của ông Châu E. Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập thì hiện trạng công trình trên thực tế của thửa đất 173A so với bản vẽ thiết kế thi công kèm theo “Hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây lắp” là không tương đồng về diện tích và kết cấu nên không có căn cứ xác định ông T đã đầu tư xây dựng các công trình trên thửa đất 173A của ông Châu E. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T là phù hợp.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông T do bà H đại diện cho rằng tại Biên bản làm việc ngày 03/12/2021 và Biên bản làm việc ngày 25/3/2022 do Ủy ban nhân dân phường A lập, ông Châu E thừa nhận các công trình trên đất là do ông T xây dựng. Xét thấy, tại Biên bản làm việc ngày 03/12/2021 và Biên bản làm việc ngày 25/3/2022 do Ủy ban nhân dân phường A lập (bút lục 35-37) chỉ có nội dung ông Châu E xác nhận có cho ông D2 thuê đất và đã lấy lại đất do ông D2 nợ tiền thuê đất, không có nội dung nào ông D2 thừa nhận các công trình trên đất do ông Đào Xuân T xây dựng. Ngoài ra, đại diện nguyên đơn ông T còn cho rằng tại Biên bản làm việc ngày 20/12/2022 của Cơ quan điều tra Công an thành phố T, ông Châu E đồng ý thanh toán số tiền 4.000.000.000 đồng cho ông T nên có căn cứ xác định ông Châu E thừa nhận các công trình trên đất là do ông T xây dựng. Xét thấy, theo Biên bản làm việc ngày 20/12/2022 (bút lục 221) thể hiện nội dung ông Châu E đồng ý “hỗ trợ” cho ông T chứ không phải đồng ý thanh toán. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Châu E trình bày do thời điểm này ông T dẫn nhiều người lạ mặt đến gây sức ép và cản trở việc cho thuê đất giữa ông Châu E với Công ty TNHH C nên ông Châu E mới đồng ý hỗ trợ số tiền trên để ông T không gây khó dễ việc cho thuê đất của ông Châu E nữa. Tuy nhiên, sau đó ông T vẫn khởi kiện đến Tòa án để tranh chấp nên nay ông Châu E xác định không còn muốn hỗ trợ ông T nữa. Như vậy, đây chỉ là ý chí tự nguyện của ông Châu E, không phải là nghĩa vụ và thuộc quyền tự định đoạt của đương sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày này của nguyên đơn ông T là phù hợp.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Xuân T.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Đào Xuân T.**

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Đào Xuân T** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001703 ngày 14/3/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền