

Bản án số: 235/2024/DS-PT
Ngày 27 tháng 9 năm 2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
QSDĐ, bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Huỳnh Thanh Tâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Hưng;

Bà Phạm Thị Minh Châu;

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 292/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại tài sản*” giữa:

- Nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Ngọc Hòa D, sinh năm 1952; Bà Trương Thị Hồng V, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Mỹ H, sinh năm 1968, địa chỉ: khóm M, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Mỹ H: Ông Quách Thanh P, Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A (có mặt).

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Lê Hoàng Y, sinh năm 1971 (vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Kỳ V1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

+ Bà Nguyễn Thị Cẩm U, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang;

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vương Thiên N, sinh năm 1989, địa chỉ: 1 T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hồng N1, Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A; địa chỉ: số B T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Công ty TNHH Một thành viên K; địa chỉ: số A, đường T, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên K: Ông Lê Thành N2, sinh năm 1971, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt);

+ Ông Phan Văn S (T), sinh năm 1964; đường dẫn cầu Ô, khóm L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (Cửa hàng xe máy Yamaha) (vắng mặt);

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Lê Hoàng Y, sinh năm 1971; ông Nguyễn Kỳ V1, sinh năm 1969; bà Nguyễn Thị Cẩm U, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang, do ông Vương Thiên N, sinh năm 1989, địa chỉ: 1 T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang đại diện theo ủy quyền (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, vào ngày 12/11/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận nguyên đơn thuê cụ thể quyền sử dụng đất diện tích diện tích 303.6m², thửa đất số 126, tờ bản đồ số 18, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1221Hb do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 29/10/2008 cho ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U và quyền sử dụng đất diện tích 199.6m², thửa đất số 127, tờ bản đồ số 18, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1222Hb do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 29/10/2008 cho bà Nguyễn Lê Hoàng Y, có lập hợp đồng và được Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang chứng thực hợp đồng. Giá thuê 72.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 12/11/2010 đến hết ngày 31/12/2020. Cùng ngày, các bên có lập hợp đồng thuê mặt bằng không có công chứng, chứng thực thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 01/02/2011 đến ngày 01/02/2021. Nguyên đơn đã giao tiền thuê đầy đủ cho bị đơn. Hiện trạng đất khi thuê là đất trống, nguyên đơn xây cất nhà xưởng để kinh doanh mua bán xe gắn máy. Theo hợp đồng, sau khi kết thúc hợp đồng thuê, nguyên đơn có quyền tháo dỡ ngay công trình kiến trúc trên đất, cụ thể là nhà xưởng nguyên đơn xây cất. Đến khi gần kết hợp đồng cụ thể là tháng 7/2020 nguyên đơn có gặp bị đơn để thỏa thuận tiếp tục thuê quyền sử dụng đất thì bị đơn không đồng ý. Khi đến hạn trả lại quyền sử dụng đất nguyên đơn có yêu cầu được tháo dỡ thì bị đơn không đồng ý cho tháo dỡ và trong lúc tình hình dịch bệnh Covid 19 việc lưu thông khó khăn nên ông D, bà V không đến nhà xưởng được nên ông D, bà V không biết việc bà U, bà Y, ông V1 đã cho người khác thuê lại mặt bằng.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 12/11/2010 giao trả cho nguyên đơn nhà xưởng có diện tích 503,2m² có kết cấu mái tole, vách gạch, nền lót gạch, cột đà kiềng bê tông cốt thép để nguyên đơn tự tiến hành tháo dỡ nhà tiền chế nói trên. Trong trường hợp bị đơn không đồng ý để nguyên đơn tháo dỡ công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất (là nhà xưởng có diện tích 503,2m² có kết cấu mái tole, vách gạch, nền lót gạch, cột đà kiềng BTCT) thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị công trình xây dựng với số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi suất. Sau đó, nguyên đơn rút lại yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất, chỉ yêu cầu ông V1, bà U, bà Y bồi thường giá trị công trình xây dựng với số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi suất.

Theo bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp cho Văn phòng Đ chi nhánh huyện C đo vẽ ngày 23/9/2022 nguyên đơn thống nhất và đồng ý giá hội đồng thẩm định. Đối với diện tích 3,7m² qua các điểm 1,2,3,13,14 không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1221 Hb, thửa số 126, tờ bản đồ số 18, không nằm trong đất tranh chấp; phần diện tích đất qua các điểm 4,12,18 có diện tích 2.3m² là xây dựng trên nương công cộng nguyên đơn không yêu cầu đối với 02 diện tích đất này.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đã hết hạn thuê và nguyên đơn thanh toán tiền thuê đầy đủ, nay nguyên đơn không tranh chấp đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Y, bà U, ông V1 trình bày, các ông bà có 02 quyền sử dụng đất diện tích 303.6m², thửa đất số 126, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1221Hb do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 29/10/2008 cho ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U và quyền sử dụng đất diện tích 199.6m², thửa đất số 127, tờ bản đồ số 18, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1222Hb do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 29/10/2008 cho bà Nguyễn Lê Hoàng Y. Vào năm 2010 các ông bà thống nhất có ký hợp đồng cho nguyên đơn thuê toàn bộ 02 diện tích đất nói trên cho nguyên đơn xây dựng kinh doanh cửa hàng xe máy H, thời hạn thuê 10 năm. Ông D, bà V có trả đầy đủ tiền thuê cho các ông, bà (10 năm với giá 720.000.000 đồng). Hợp đồng thuê đã kết thúc, các ông bà không tranh chấp. Khi kết thúc hợp đồng ông D, bà V chủ động di chuyển xe máy đi nơi khác và trả lại chìa khóa cho các ông bà và không thỏa thuận lại giá thuê. Sau đó, các ông bà đã đăng bảng cho thuê mặt bằng việc này ông D, bà V cũng biết, đăng bảng khoảng 05 tháng mới có người đến hỏi thuê. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, giữa các bên chỉ giao dịch trả tiền nhận tiền hàng tháng, không gặp nhau để thương lượng tiếp tục thuê quyền sử dụng đất khi kết thúc hợp đồng. Hợp đồng giữa các bên được lập không có điều khoản nào quy định khi kết thúc hợp đồng nguyên đơn được quyền tháo dỡ công trình.

Khi di dời xe máy đi nơi khác, nguyên đơn đã tự tháo dỡ một số bộ phận như đèn, cửa... các ông, bà U, Y, V1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bồi thường số tiền 500.000.000 đồng, đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho ông D, bà V số tiền 35.000.000 đồng.

Các ông bà xác định nhà xưởng, công trình trên đất tranh chấp do nguyên đơn xây dựng, hiện tại các ông bà U, Y, V1 đã cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên K thuê. Trong quá trình thuê Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên K có sửa chữa bên trong, tuy nhiên không làm thay đổi kết cấu của nhà xưởng. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên K.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, ông Châu Bửu N3 đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên K trình bày:

Vào ngày 12/5/2021 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên K có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Y, V1, U theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Thời hạn thuê đến 2031, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê hàng tháng, theo như thỏa thuận có nhà xưởng và các công trình chi tiết hiện hữu có chụp hình ảnh đã cung cấp cho Tòa án. Công ty K không đồng ý việc nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ công trình nhà xưởng. Công ty K có hợp đồng với bị đơn về các hạng mục căn cứ vào thỏa thuận bổ sung hợp đồng. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên K không liên quan đến tranh chấp giữa các bên nên không có ý kiến.

- Tại Tờ tự khai ngày 21/4/2023, ông Phan Văn S (T) trình bày: Ông là em họ của ông Nguyễn Ngọc Hòa D. Ông D có thuê đất làm cửa hàng kinh doanh xe máy tại ấp L, thị trấn C, huyện C, An Giang từ năm 2011. Trong nhiều năm từ 2013 trở về sau, ông D có nhờ ông S trả tiền thuê đất cho bà Hoàng Y, ông V1, bà U nhiều lần trong năm. Ông S xác định chỉ trả tiền thuê đất giùm cho ông D, ngoài ra không biết gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Hòa D và bà Trương Thị Hồng V yêu cầu được tháo dỡ di dời nhà xưởng có tổng diện tích 503,2m² có kết cấu mái tole, vách gạch, nền lót gạch, cột đà kiềng bê tông cốt thép, thuộc giấy chứng nhận diện tích cụ thể: quyền sử dụng đất diện tích 303.6m², thửa đất số 126, tờ bản đồ số 18, tọa lạc khóm L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang, loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1221Hb do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 29/10/2008 cho ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U và quyền sử dụng đất diện tích 199.6m², thửa đất số 127, tờ bản đồ số 18, tọa lạc khóm L, thị trấn C, huyện C, loại đất trồng cây lâu năm tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1222Hb do Ủy

ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 29/10/2008 cho bà Nguyễn Lê Hoàng Y.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Hòa D và bà Trương Thị Hồng V, buộc bà Nguyễn Lê Hoàng Y, ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U trả cho ông Nguyễn Ngọc Hòa D và bà Trương Thị Hồng V số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), cụ thể:

- Bà Nguyễn Lê Hoàng Y trả số tiền tương ứng với quyền sử dụng đất diện tích $199.6m^2$ được cấp quyền sử dụng đất. $500.000.000 \text{ đồng} : 503.2m^2 = 993.640\text{đồng}/m^2$. $199.6m^2 \times 993.640\text{đồng} = 198.330.683 \text{ đồng}$ (một trăm chín mươi tám triệu, ba trăm ba mươi nghìn, sáu trăm tám mươi ba đồng).

- Ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U trả số tiền tương ứng với quyền sử dụng đất diện tích $303.6m^2$ được cấp quyền sử dụng đất. $500.000.000 \text{ đồng} : 503.2m^2 = 993.640\text{đồng}/m^2$. $303.6m^2 \times 993.640\text{đồng} = 301.669.317 \text{ đồng}$ (ba trăm lẻ một triệu, sáu trăm sáu mươi chín nghìn, ba trăm mười bảy đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 30/8/2023, bị đơn bà Y, ông V1, bà U kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 20/01/2024, bà Y, ông V1, bà U yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn là bà Phan Mỹ H vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Quách Thanh P trình bày: đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện bị đơn, ông Vương Thiên N xác định các bị đơn bà Y, ông V1, bà U giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, ông Phạm Hồng N1 trình bày:

Cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 từ Điều 472 đến Điều 482 để giải quyết vụ án là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bởi vì thời điểm xác lập hợp đồng Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ làm cơ sở giải quyết vụ

án, trong đó: Hợp đồng thuê mặt bằng do nguyên đơn cung cấp không có công chứng, chứng thực, có dấu hiệu bị tẩy xóa, sửa về thời hạn thuê (từ 01/02/2011 – 10/02/2021) và xác định thời hạn thuê là không đúng; nội dung của hợp đồng thuê đất được công chứng chứng thực không có thỏa thuận bên cho thuê phải bồi thường chi phí xây dựng công trình trên đất cho bên thuê. Cấp sơ thẩm căn cứ nội dung hợp đồng thuê không có công chứng chứng thực buộc bị đơn bồi thường giá trị nhà xưởng cho nguyên đơn là không có căn cứ.

Ngoài ra, nguyên đơn tự ý cho người ông Phan Văn S thuê lại quyền sử dụng đất mà không báo cho bị đơn là vi phạm hợp đồng, nên không có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại; phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn ngăn cản nguyên đơn tháo dỡ, di dời tài sản. Phía nguyên đơn có lỗi đã không thực hiện tháo dỡ di dời tài sản sau khi hết hạn hợp đồng, gây khó khăn cho bị đơn. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, Thẩm phán đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng các nguyên tắc, phạm vi xét xử, thành phần và sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thủ tục phiên tòa được đảm bảo đúng pháp luật của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử: chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Y; ông V1, bà U; sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn bà Y; ông V1, bà U có trách nhiệm liên đới bồi hoàn cho nguyên đơn 50% giá trị nhà xưởng, số tiền 355.401.000 đồng, do phía nguyên đơn cũng có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng; các bị đơn được quyền sở hữu diện tích nhà xưởng xây dựng trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Lê Hoàng Y, ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Ngọc Hòa D, bà Trương Thị Hồng V) là bà Phan Mỹ H vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên K ông Lê Thành N2; ông Phan Văn S (T) có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến

hành xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 12/11/2010, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Hòa D và bà Trương Thị Hồng V thỏa thuận thuê diện tích đất 199,6 m² thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Lê Hoàng Y và diện tích đất 303,6 m² thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Kỳ V1 và bà Nguyễn Thị Cẩm U để mở cửa hàng xe gắn máy. Các bên có xác lập hợp đồng thuê đất vào ngày 12/11/2010 với thời hạn thuê là 10 năm; giá thuê đối với diện tích đất 199,6 m² của bà Y là 30.000.000 đồng/năm, đối với diện tích đất 303,6 m² của ông V1 bà U là 42.000.000 đồng/năm. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C chứng thực ngày 12/11/2010 thể hiện thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 12/11/2010.

Ngoài ra, các bên còn ký hợp đồng thuê mặt bằng cùng ngày 12/11/2010, không có công chứng, chứng thực, trong đó ghi thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 01/02/2011 đến ngày 01/02/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã cho xây dựng nhà xưởng dùng để kinh doanh mua bán xe gắn máy trên diện tích đất thuê của bị đơn (bà Y, ông V1 và bà U) và đã thực hiện trả tiền thuê theo thỏa thuận.

Sau khi hết hạn hợp đồng, ông D bà Y không tiếp tục kinh doanh tại vị trí đất thuê của bà Y, ông V1, bà U do các bên không thỏa thuận gia hạn hợp đồng. Phía nguyên đơn cho rằng, khi nguyên đơn định tháo dỡ, di dời nhà xưởng thì phía bị đơn ngăn cản, không cho tháo dỡ. Sau đó, ông D, bà V biết được bị đơn đã cho người khác thuê lại diện tích đất có nhà xưởng do nguyên đơn xây dựng nên phát sinh tranh chấp.

Về phía bị đơn bà Y, ông V1, bà U thì cho rằng sau khi kết thúc hợp đồng, phía nguyên đơn có đến tháo dỡ một số bộ phận như đèn, cửa... và di chuyển xe gắn máy, giao lại chìa khóa cho bị đơn. Sau đó, nguyên đơn không tháo dỡ nhà xưởng nên bị đơn đã cho công ty K thuê mặt bằng và nhà xưởng để kinh doanh xe gắn máy (theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 được công chứng tại Văn phòng C và thỏa thuận bổ sung hợp đồng ngày 12/5/2021).

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông D, bà V và bị đơn bà Y, ông V1, bà U được xác lập trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức không trái quy định pháp luật theo quy định tại Điều 703, 704 Bộ luật dân sự năm 2005 (Thời điểm các bên xác lập hợp đồng năm 2010, Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực) và Điều 128 Luật Đất đai năm 2003. Trong thời hạn hợp đồng, các bên đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đã thỏa thuận. Thời điểm kết thúc hợp đồng tuy thể hiện trong 02 hợp đồng có khác nhau nhưng tại Biên bản đối chất ngày 23/12/2022 (Bút lục 131-132) các bên đã thống nhất xác định ngày kết thúc hợp đồng thuê là 12/11/2020 là phù hợp với nội dung hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực ngày 12/11/2010.

Thời điểm các bên phát sinh tranh chấp vào năm 2021, Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực. Theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì các quy định về nội dung, hình thức hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có khác so với Bộ luật dân sự năm 2005 nên cần áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để giải quyết tranh chấp.

Xét nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê mặt bằng xác lập ngày 12/11/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn. Mặc dù trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được chứng thực không có nội dung thỏa thuận cụ thể về tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt hợp đồng nhưng được các bên thỏa thuận tại Điều 10 của Hợp đồng: *“Các quyền nghĩa vụ khác không ghi trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo Bộ luật dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”*.

Theo nội dung thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 12/11/2010 (không có công chứng chứng thực) các bên đã có thỏa thuận *“Sau khi mãn hợp đồng, bên B (bên thuê) có quyền tháo dỡ tất cả vật kiến trúc để trả mặt bằng như hiện trạng ban đầu lại cho bên A (bên cho thuê)”*. Việc thỏa thuận này phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 2005: *Tài sản gắn liền với đất được giải quyết theo thỏa thuận của các bên*.

Như vậy, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên đã chấm dứt, các bên không có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên đối với tài sản gắn liền với đất là diện tích nhà xưởng do nguyên đơn xây dựng trên đất các bên không có thỏa thuận trong hợp đồng sau khi chấm dứt hợp đồng thì nhà xưởng thuộc về bên cho thuê. Do đó, diện tích nhà xưởng xây dựng trên diện tích đất theo hợp đồng thuê vẫn thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn (bên thuê). Theo thỏa thuận thì bên nguyên đơn được quyền tháo dỡ, di dời để giao trả lại đất cho bị đơn.

Về phía bị đơn cho rằng sau khi hết hợp đồng, do ông D, bà V không tháo dỡ, di dời nên bị đơn có quyền cho người khác thuê và không đồng ý bồi thường giá trị xây dựng nhà xưởng cho nguyên đơn là không có căn cứ.

Trong đơn khởi kiện, phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại nhà xưởng để nguyên đơn tháo dỡ, di dời, hoặc bồi thường giá trị nhà xưởng 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, do bị đơn đã cho Công ty TNHH MTV K thuê lại diện tích nhà xưởng và quyền sử dụng đất. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu, không yêu cầu bị đơn trả lại nhà xưởng, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị nhà xưởng diện tích 503,2 m² là 500.000.000 đồng.

Xét toàn bộ nhà xưởng vẫn thuộc sở hữu của nguyên đơn, do bị đơn đã cho công ty K thuê và hưởng lợi từ việc nhận tiền thuê. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường giá trị nhà xưởng là có căn cứ.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 01/3/2023 của Hội đồng định giá huyện C thì đơn giá theo kết cấu nhà xưởng là 3.397.000 đồng/ m², giá trị sử dụng còn lại là 35%. Bản án sơ thẩm không xác định cụ thể giá trị nhà xưởng là bao nhiêu nhưng

nhận định có giá trị cao hơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường số tiền 500.000.000 đồng là chưa phù hợp. Bởi vì, theo kết quả đo đạc thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng ngày 23/9/2022 của Văn phòng Đ chi nhánh C thì diện tích căn nhà xe đang cho cửa hàng K1 thuê là 401,0 m² (qua các điểm 10, 11, 12, 13); diện tích mái che hành lang bằng sắt + tole là 66,1 m² (qua các điểm 8, 19, 9, 10, 15, 11). Tổng diện tích nhà xe và mái che là: 467,1 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cho rằng giá trị nhà xưởng theo kết quả định giá tại cấp sơ thẩm là không phù hợp, có yêu cầu định giá lại.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang ghi nhận hiện trạng nhà xưởng hiện do công ty K thuê không thay đổi về diện tích, kết cấu so với thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định ngày 01/3/2023. Kết quả định giá của Hội đồng định giá (do Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định thành lập) ngày 19/9/2024 xác định:

- Nhà chuyên dùng (cửa hàng M): diện tích 401 m², mã hiệu CT2, đơn giá 3.397.000 đồng, tỷ lệ còn lại 50%, thành tiền: 681.098.500 đồng.

- Mái che: Diện tích 66,1 m², mã hiệu N3.5, đơn giá: 2.038.000 đồng, tỷ lệ còn lại 35%, thành tiền 47.149.130 đồng, khấu trừ tỷ lệ giảm trừ theo quy định, giá trị còn lại là: 29.703.951 đồng.

Tổng giá trị nhà xưởng và mái che là: 710.802.415 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị xác định giá trị nhà xưởng theo kết quả định giá năm 2023 để giải quyết, phía nguyên đơn không đồng ý. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ kết quả định giá ngày 19/9/2024 để làm cơ sở giải quyết.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, thấy rằng, theo thỏa thuận trong hợp đồng thì sau khi hết hạn thuê, bên thuê phải tháo dỡ, di dời nhà xưởng để trả đất lại cho bên cho thuê. Tuy nhiên, sau khi kết thúc hợp đồng, không được gia hạn, phía nguyên đơn đã không thực hiện tháo dỡ, di dời nhà xưởng như đã thỏa thuận. Nguyên đơn cho rằng bị đơn ngăn cản không cho tháo dỡ nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đối chiếu quy định tại khoản 5 Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì phía nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ bên thuê, không “*trả lại đất đúng tình trạng như nhận sau khi hết thời hạn thuê*”, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn (bên cho thuê). Do đó, cần xem xét trách nhiệm của nguyên đơn trong việc chậm tháo dỡ nhà xưởng, phía nguyên đơn có một phần lỗi trong việc thực hiện hợp đồng. Mặt khác, trong trường hợp phía nguyên đơn thực hiện theo hợp đồng, tháo dỡ nhà xưởng sau khi hết hạn thuê đất thì phải bỏ ra chi phí cho việc tháo dỡ, di dời và thiệt hại tài sản trong quá trình tháo dỡ, di dời.

Về phía bị đơn cũng có lỗi đã không thông báo, yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ, di dời nhà xưởng để trả lại quyền sử dụng đất mà tự ý cho Công ty TNHH MTV K thuê mặt bằng và nhà xưởng, trong khi quyền sở hữu nhà xưởng là của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét lỗi của phía nguyên đơn và các chi phí phát sinh khi tháo dỡ, di dời nhà xưởng, mái che mà buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng là chưa phù hợp, không đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Ngoài ra, cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả giá trị nhà xưởng cho nguyên đơn nhưng không xác định bị đơn được quyền sở hữu nhà xưởng là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, xác định nghĩa vụ bồi thường giá trị nhà xưởng của bị đơn đối với nguyên đơn tương ứng với mức độ lỗi của các bên. Do các bên đều có lỗi ngang nhau nên phía nguyên đơn phải tự chịu 50% thiệt hại (theo giá trị tài sản), còn lại buộc bị đơn gồm bà Y và ông V1, bà U có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn 50% giá trị tài sản theo kết quả định giá là 355.401.208 đồng (710.802.415 đồng x 50%). Tính tròn là 355.401.000 đồng.

Do toàn bộ diện tích nhà xưởng 467,1 m² được xây dựng trên hai diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông V1, bà U (303,6 m²) và thuộc quyền sử dụng của bà Y (199,6 m²). Hiện nay, toàn bộ nhà xưởng đã được phía bị đơn cho Công ty K thuê làm cửa hàng mua bán xe gắn máy. Phía bị đơn không xác định được diện tích nhà xưởng mỗi bên đã cho thuê. Do đó, cần buộc ông V1, bà U và bà Y cùng có trách nhiệm liên đới bồi thường cho phía nguyên đơn giá trị nhà xưởng số tiền là 355.401.000 đồng.

Ông V1, bà U và bà Y được sở hữu toàn bộ nhà xưởng và mái che, diện tích 467,1 m² được xây dựng trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông V1, bà U và bà Y.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Y, ông V1, bà U, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông V1, bà U và bà Y cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền phải bồi thường cho nguyên đơn là: 17.770.000 đồng.

Nguyên đơn ông D, bà V là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tạm ứng nộp chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tổng số tiền 4.257.200 đồng (cấp sơ thẩm xác định 3.957.200 đồng là không chính xác), do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu một phần chi phí tố tụng là: 4.257.200 đồng x 50% = 2.128.600 đồng.

Bị đơn ông V1, bà U, bà Y phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông D, bà V chi phí tố tụng là 2.128.600 đồng.

Phía bị đơn phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định, định giá tại cấp phúc thẩm là 1.661.000 đồng (đã nộp xong).

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên các bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại ông V1, bà U, bà Y tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Lê Hoàng Y và ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 152/2023/DSST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Hòa D và bà Trương Thị Hồng V yêu cầu được tháo dỡ di dời nhà xưởng có tổng diện tích 467,1 m², xây dựng trên diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1221Hb do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 29/10/2008 cho ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U, diện tích 303.6m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1222Hb do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 29/10/2008 cho bà Nguyễn Lê Hoàng Y, diện tích 199.6m².

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Hòa D và bà Trương Thị Hồng V;

- Buộc bà Nguyễn Lê Hoàng Y và ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Ngọc Hòa D và bà Trương Thị Hồng V giá trị nhà xưởng, số tiền 355.401.000 đồng (ba trăm năm mươi lăm triệu, bốn trăm lẻ một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 2015.

- Ông V1, bà U và bà Y được sở hữu toàn bộ nhà xưởng (401,0 m²) và mái che (66,1 m²), tổng diện tích 467,1 m² (kết cấu nhà xưởng: móng cột đà kiềng, tường xây gạch, hệ giằng và khung đỡ mái bằng thép, lợp tole, trần thạch cao, nền lát gạch ceramic, tấm thép, cửa cuốn tự động, có phòng vệ sinh, phòng ngủ, phòng kho; kết cấu mái che: trụ thép, kèo thép, mái lợp tole, nền lát gạch) được thể hiện theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 23/9/2022 của Văn phòng Đ chi nhánh C.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Lê Hoàng Y và ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U liên đới chịu 17.770.000 đồng.

- Ông Nguyễn Ngọc Hòa D, bà Trương Thị Hồng V được miễn nộp án phí.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Lê Hoàng Y, ông Nguyễn Kỳ V1, bà Nguyễn Thị Cẩm U có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Ngọc Hòa D, bà Trương Thị Hồng V số tiền: 2.128.600 đồng;

Bà Y, ông V1, bà U chịu chi phí tố tụng (tại cấp phúc thẩm) là 1.661.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Y, ông V1, bà U không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho: bà Y 300.000 đồng; ông V1, bà U 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013928 và biên lai thu số 0013929 ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang ;
- TAND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới ;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS.

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

Huỳnh Thanh Tâm