

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 186/2020/DS-PT

Ngày 29 - 9 - 2020

V/v: "*Kiện đòi tài sản*".

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Tuyết

Ông Nguyễn Văn Bằng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2020/DSPT ngày 26 tháng 8 năm 2020, về "*Kiện đòi tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 21/7/2020, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 200/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 283/2020/QĐ-PT ngày 17/9/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N (Công ty N);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc H – Giám đốc Công ty;

Địa chỉ: Hẻm số 08, đường B1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Hoài Q;

Địa chỉ: số 79 Đường A, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 27/3/2019 lập tại Văn phòng công chứng).

2. Bị đơn: Ông Phạm Thanh N1 và bà Trần Thị T;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Phạm Quang O (Ông O vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án), (có mặt);

Cùng địa chỉ: 476 Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

(Theo giấy ủy quyền ngày 04/02/2020 tại UBND phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và giấy ủy quyền ngày 10/01/2020 tại UBND phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Cơ sở Đ;

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Tấn T2 (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Địa chỉ: Số 478, 480 Đường P, tổ 33, khối 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đào Nam C – Phó trưởng phòng quản lý và phát triển quỹ đất (*có đơn xin xét xử vắng mặt*);

Địa chỉ: 81 Đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Phạm Thị T3;

Địa chỉ: 476 Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*vắng mặt*).

4. Người làm chứng: ông Nguyễn Thọ P (*có đơn xin xét xử vắng mặt*);

Địa chỉ: 474/8 Đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Người kháng cáo: Ông Phạm Thanh N1, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Hoài Q trình bày:**

Do có nhu cầu thuê mặt bằng để Công ty TNHH N (Công ty N) do ông Trịnh Ngọc H – Giám đốc công ty làm văn phòng, nhà xưởng sản xuất cơ khí của Công ty để kinh doanh, giao dịch và phục vụ sản xuất. Qua tìm hiểu Công ty TNHH N được biết ông Phạm Thanh N1 và Trần Thị T có mặt bằng không sử dụng và đang muốn cho thuê mặt bằng.

Sau khi thảo luận giữa Công ty N và ông N1, bà T tiến hành ký hợp đồng thuê nhà đất vào ngày 21/6/2008. Tại khoản 1 của hợp đồng nêu rõ ông N1, bà T cho Công ty N thuê diện tích đất là 338m² thửa đất tọa lạc tại tổ 33, khối 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích đất này có tứ cận như sau phía đông giáp đường T nối dài, Phía Tây giáp một phần đất nhà ông P, phần còn lại giáp nhà ông N1 và bà T, phía Nam giáp đất nhà ông N1 và bà T, Phía Bắc giáp đất của ông N1 và bà T.

Cũng tại Điều 2 của hợp đồng nêu rõ thời hạn của hợp đồng là 04 năm kể từ ngày ký hợp đồng (tức ngày 21/6/2008). Về phần trách nhiệm của các bên theo Điều 3 thì bên B (tức Công ty N) tự đầu tư chi phí xây dựng nhà xưởng, văn phòng.

Ngay sau khi ký hợp đồng, Công ty N đã tiến hành mua vật liệu, xúc tiến việc xây dựng các hạng mục công trình để phục vụ cho việc ăn ở, cũng như kinh doanh sản xuất. Tổng số tiền Công ty N đã bỏ ra xây dựng các công trình trên đất của ông N1 và bà T là 250.000.000 đồng.

Trong lúc Công ty N đang hoạt động kinh doanh sản xuất tốt thì đến khoảng đầu năm 2010, Công ty N biết được Nhà nước có kế hoạch thu hồi một phần diện tích đất thuộc khu vực sản xuất kinh doanh của Công ty tại thửa đất thuê của ông N1 và bà T. Việc thu hồi trên liên quan đến phần xây dựng nhà xưởng và công trình xây dựng trên đất của Công ty TNHH N. Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng đã thực hiện việc chi trả các khoản tiền để bồi thường thiệt hại thực tế, ông N1 và bà T đã nhận các khoản về công trình gồm: Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ hợp đồng hồ điện, sân phơi kết cấu xi măng, mái che khung sắt, nhà số 1, sân phơi. Với tổng số tiền là 51.110.460 đồng.

Ngoài ra đầu năm 2011 cơ sở Đ xây dựng nhà liền kề văn phòng Công ty N thuê, trong quá trình xây dựng đã làm cho hệ thống nhà xưởng của Công ty TNHH N bị sập đổ một phần. Tại thời điểm nhà xưởng của Công ty N bị đổ thì ông N1 tự sửa ngày ký hợp đồng giữa ông N1, bà T với Công ty N từ ngày 21/6/2008 thành 01/6/2008 đồng thời tự bỏ phần xác nhận của UBND phường T trong hợp đồng để đi lấy tiền bồi thường thiệt hại nhà sập của Công ty N từ phía cơ sở Đ với số tiền khoảng 66.479.073 đồng.

Ví lý do mặt bằng của ông N1 và bà T bị thu hồi và nhà xưởng bị sập đổ nên Công ty N bắt buộc phải di dời đến địa điểm khác. Trước khi di dời, Công ty N đã nhiều lần gặp và làm việc với ông N1 để yêu cầu trả số tiền nêu trên, bản thân ông N1 cũng đồng ý thỏa thuận với Công ty N trả số tiền bồi thường từ cơ sở Đ và số tiền là khoảng 130.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ông N1 và bà T lại hứa hẹn hết lần này đến lần khác mà không chịu trả cho Công ty N. Ngoài ra ông N1 và bà T còn lợi dụng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng về việc trong trường hợp hết hạn hợp đồng tức ngày 21/6/2012 thì tài sản bên B xây dựng trên đất của bên A sẽ thuộc về bên A nên ông N1 và bà T cố tình kéo dài thời gian trả tiền cho Công ty N. Nhưng thực tế thời điểm ông N1 và bà T nhận tất cả số tiền nêu trên (năm 2010, 2011) trước thời hạn kết thúc hợp đồng. Đến nay hơn 8 năm ông N1 và bà T vẫn chưa trả số tiền trên cho Công ty N.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Thanh N1 và bà Trần Thị T trả cho Công ty TNHH N số tiền 117.589.533 đồng.

*** Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Phạm Quang O trình bày:**

Đối với khoản tiền 51.110.460 đồng mà công ty N yêu cầu ông N1, bà T trả lại là không có cơ sở. Bởi hợp đồng ký ngày 21/6/2008 là sau khi có Thông báo

thu hồi đất của cơ quan chức năng (Thông báo số 4579/UBND-CN ngày 27/11/2007 và Thông báo số 940/STNMT –QHGD ngày 25/12/2007). Tài sản được hình thành là sau khi bị thu hồi đất nên không được kiểm đếm và đền bù. Các khoản tiền đền bù trong phương án bồi thường là toàn bộ tài sản do ông N1, bà T và bà Phạm Thị T3 xây dựng.

Số tiền do Cơ sở Đ trả cho ông N1 là 58.774.000 đồng, số tiền này chúng tôi nhận sau khi thời gian kết thúc hợp đồng, bởi trong hợp đồng ký kết giữa ông N1 với Công ty N tại Điều 3 quy định rõ “Bên B đầu tư xây dựng quán, đến khi hết hạn hợp đồng bên A được quyền sở hữu toàn bộ công trình mà bên B đã xây dựng ...” nên đó là tài sản thuộc quyền sở hữu của chúng tôi. Trong thời hạn thực hiện hợp đồng từ tháng 6 năm 2008 đến tháng 6 năm 2012, Công ty N vẫn hoạt động, sản xuất, kinh doanh bình thường và vẫn trả tiền thuê đầy đủ hàng tháng.

Sau khi cơ sở Đ trả tiền cho chúng tôi, thì cơ sở Đ tiến hành tháo dỡ nhà và các tài sản để tiếp tục thi công công trình. Đồng thời theo văn bản giải quyết bồi thường ngày 01/01/2012 giữa ông T2 và ông N1 ngày 01/11/2012 tiếp tục khẳng định các tài sản như căn nhà bị nứt tường này là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông N1 nên ông N1 được quyền hưởng thụ. Mặt khác, tại thời điểm cơ sở Đ xây dựng công trình thì thời hạn thuê đất giữa Công ty N và ông Nhà sắp hết và cũng không ảnh hưởng đến hoạt động, sản xuất, kinh doanh của Công ty.

Như vậy, Công ty N yêu cầu chúng tôi trả lại số tiền này là vô lý và không có cơ sở, trái với thỏa thuận trong hợp đồng, trái với quy định pháp luật nên chúng tôi không đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của Công ty N

*** Tại bản tự khai ngày 17/5/2019 ông Nguyễn Tấn T2 – người đại diện cơ sở Đ trình bày:**

Trước tháng 8 năm 2012, gia đình ông có xây dựng nhà, do đó có gây ra thiệt hại nứt tường. Hai bên có thỏa thuận tiền bồi thường với công ty N nhưng Công ty N không đồng ý tháo dỡ để ông bồi thường và Công ty N kéo dài thời gian cho đến khi hết thời hạn hợp đồng. Do hết hạn hợp đồng với Công ty N nên ông N1 buộc ông T2 giải quyết bồi thường thiệt hại với số tiền bồi thường là 66.479.000 đồng. Ông T2 đã đưa đủ số tiền cho đại diện gia đình ông N1 là ông O con của ông N1, có xác nhận của tổ trưởng tổ liên gia 33 là ông Nguyễn Thọ P. Ông không có liên quan đến vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và ông T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*** Tại bản tự khai ngày 05/12/2019, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk là ông Đào Nam C trình bày:**

Năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 20/02/2009 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Tổ liên gia 33, tổ dân phố 4, phường T (sau đây gọi tắt là dự án), giao nhiệm vụ cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk (nay là Trung tâm phát

triển quỹ đất Đắc Lắc trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) là chủ đầu tư, đồng thời là đơn vị thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Trong quá trình tổ chức thực hiện, Trung tâm phát triển quỹ đất Đắc Lắc đã lập, trình phương án bồi thường, hỗ trợ; đã được Hội đồng thành phố thẩm định, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành các Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân; Trong phạm vi thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân thành phố B có ban hành Quyết định số 6044/QĐ-UBND ngày 05/10/2011 về việc thu hồi 380,1m² đất của hộ ông Phạm Thanh N1 tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 41 (01), phường T; đồng thời ban hành Quyết định số 6050/QĐ-UBND ngày 05/10/2011 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; theo đó hộ ông Phạm Thanh N1 được phê duyệt số tiền bồi thường, hỗ trợ với số tiền là: 1.305.620.450đ (*Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm lẻ năm triệu, sáu trăm hai mươi ngàn, bốn trăm năm mươi đồng*), trong đó:

- + Bồi thường, hỗ trợ về đất: 1.066.970.043đ.
- + Bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, vật kiến trúc: 220.191.608đ.
- + Bồi thường, hỗ trợ về cây trồng: 6.458.800đ.
- + Các khoản hỗ trợ: 12.000.000đ.

Quá trình tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, Trung tâm phát triển quỹ đất Đắc Lắc căn cứ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất để xác định phạm vi ranh giới khu đất 380,1m² của hộ ông N1 bị thu hồi; Hội đồng kiểm kê đã xác định đầy đủ thiệt hại về tài sản, cây trồng trên khu được các thành phần tham gia thống nhất. Trong quá trình từ khi Trung tâm phát triển quỹ đất Đắc Lắc lập, công khai dự thảo Phương án bồi thường, kết thúc công khai dự thảo Phương án bồi thường; trình Hội đồng thẩm định của UBND thành phố thẩm định, Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt Phương án bồi thường năm 2011 đến khi hộ ông N1 nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, thực hiện việc bàn giao mặt bằng cho Trung tâm phát triển quỹ đất Đắc Lắc quản lý để thi công dự án thì Trung tâm phát triển quỹ đất Đắc Lắc không nhận được ý kiến thắc mắc, khiếu nại nào từ hộ ông N1 và các bên có liên quan.

Đối với phần phân tách tài sản của ông Phạm Quang O và Phạm Thị T3 trên thửa đất của ông Phạm Thanh N1:

Tại thời điểm thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, ông Phạm Thanh N1 cung cấp Biên bản họp gia đình đề ngày 26/6/2006 có nội dung: cho một phần đất trong thửa đất số 32 mà ông N1 đang sử dụng cho 02 người con là: Phạm Quang O và Phạm Thị T3 (được UBND phường T ký xác nhận); Biên bản họp gia đình của gia đình ông đề ngày 08/01/2011 có nội dung: xác nhận tài sản của các người con.

Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk xét thấy: Biên bản họp gia đình về việc cho tặng đất chỉ là thống nhất nội bộ trong gia đình ông N1, chưa đúng theo quy định của pháp luật về đất đai (tách thửa và cho tặng); do đó không thể căn cứ Biên bản này để tách quyền sử dụng đất hình thành pháp nhân riêng cho ông Phạm Quang O và Phạm Thị T3; do vậy Phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất vẫn đứng tên ông Phạm Thanh N1 (là chủ sử dụng đất), còn đối với tài sản trên đất thì có phân tách ra thành 02 nhóm: tài sản của ông Phạm Quang O và tài sản của bà Phạm Thị T3 (theo đề nghị của gia đình) được thể hiện trong Phương án bồi thường đứng tên ông Phạm Thanh N1; Việc phân tách này không làm thay đổi tổng khối lượng, giá trị tài sản bị thiệt hại trên đất theo Biên bản kiểm kê xác định thiệt hại, mà chỉ để làm cơ sở cho gia đình ông N1 tự phân chia sau khi Phương án được phê duyệt.

Ngày 23/12/2011, ông Phạm Thanh N1 đã nhận đủ số tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là: 1.305.620.450 đồng.

Đối với nội dung tranh chấp tài sản được Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý số 213/2019/TLST-DS ngày 06/5/2019 giữa Công ty N (nguyên đơn) và ông Phạm Thanh N1 (bị đơn), đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Tại bản tự khai ngày 05/11/2019, người làm chứng: ông Nguyễn Thọ P trình bày:**

Ông là tổ trưởng liên gia 33 ở sát nhà ông Phạm Thanh N1. Ông được biết giữa ông N1 và ông H có hợp đồng thuê đất. Bên cho thuê là ông Phạm Thanh N1 và bên thuê là ông Trịnh Ngọc H. Nội dung ông H thuê làm xưởng cơ khí, thời hạn thuê giữa hai ông thì ông P không biết. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất, ông H có xây dựng 1 căn nhà cấp 4 và xưởng cơ khí. Khi hết hạn hợp đồng và cũng là thời điểm Nhà nước mở rộng đường. Trung tâm quỹ đất của tỉnh có xác định đền bù đất đai và nhà cửa mà ông H đã xây dựng, giá đền bù ông P không được biết và cũng không có liên quan. Sau đó, hai bên đã xảy ra tranh chấp về số tiền đền bù về nhà cửa do ông H xây dựng. Là hàng xóm ông P chỉ có biết như vậy, còn giữa 2 bên có mâu thuẫn và tranh chấp tài sản như thế nào ông không rõ và ông chỉ biết như vậy.

Đối với căn nhà cấp 4 do ông H xây dựng bị nứt, vỡ là do cơ sở Đ xây dựng công trình, cách thời gian hết hạn hợp đồng giữa ông N1 và ông H khoảng từ 2 - 3 tháng. Còn tường rào xây bao quanh khu vực xưởng cơ khí thì ông N1 có xây từ trước đó và khi cho ông H thuê đất thì ông H có xây thêm và gia cố cho chắc chắn. Về việc đền bù giữa 2 bên đã thực hiện như thế nào thì ông P không được biết.

Do ông không liên quan đến vụ án nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 21/7/2020, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; **Điều 256, Điều 703, Điều 710, Bộ luật dân sự năm 2005**

Khoản 1, khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Phạm Thanh N1 và bà Trần Thị T phải trả cho Công ty TNHH N số tiền: 89.759.073 đồng (tám mươi chín triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn không trăm bảy mươi ba đồng).

Bác yêu cầu của Công ty TNHH N buộc ông Phạm Thanh N1 và bà Trần Thị T trả số tiền 27.824.460 đồng. (*Hai mươi bảy triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi đồng*)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 05/8/2020, bị đơn là ông Phạm Thanh N1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn là Công ty N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty N không có cơ sở để chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thanh N1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn là Công ty N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty N và kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thanh N1, thì thấy:

[2.1] Ngày 21/6/2008, Công ty TNHH N, đại diện là ông Trịnh Ngọc H là Giám đốc Công ty (bên B) và ông Phạm Thanh N1 (bên A) có ký hợp đồng thuê đất, theo đó Công ty TNHH N (Gọi tắt là Công ty N) có thuê diện tích 338 m² đất của vợ chồng ông Phạm Thanh N1 tại tổ 33, khối 4 (số 476 Đường P), phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để Công ty N thuê mặt bằng xây dựng Văn phòng Công ty và làm Xưởng cơ khí với thời hạn là 04 năm kể từ ngày 21/6/2008 đến 21/6/2012, với mỗi tháng tiền thuê đất là 1.200.000 đồng và trong hợp đồng có ghi tại Điều 3: Trách nhiệm hai bên như sau: *“Bên B đầu tư chi phí xây dựng quán, đến khi hết hạn hợp đồng, bên A được quyền sở hữu toàn bộ công trình mà bên B đã xây dựng. Nếu bên A vẫn tiếp tục sử dụng phần diện tích đất này để cho thuê thì bên B được quyền ưu tiên thuê tiếp. Nếu bên A chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đã ký kết thì bên A có nghĩa vụ bồi thường những tài sản trên đất cho bên B xây dựng. Bên B sử dụng phần diện tích đất thuê đúng mục đích theo hợp đồng, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nhà nước về phòng chống cháy nổ, quản lý hành chính và an toàn trật tự trong khu vực, không được sang nhượng hay cho hợp đồng lại diện tích đất này khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của bên A.”*

Sau khi ký hợp đồng Công ty N đã xây dựng Văn phòng Công ty, nhà xưởng trên đất gồm nhà số 1, nhà số 2, làm hàng rào bao quanh và đưa thiết bị máy móc, vật liệu sản xuất để hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong thời gian thực hiện hợp đồng từ tháng 6/2008 đến tháng 6/2012, Công ty N tổ chức sản xuất kinh doanh, hoạt động bình thường và trả tiền thuê đất đầy đủ cho vợ chồng ông N1 từ tháng 6/2008 đến tháng 6/2012, còn phía ông N1 cũng không vi phạm hợp đồng đã ký kết.

[2.2] Trong khoảng cuối năm 2011 đến năm 2012 (Các đương sự không nhớ cụ thể), ông Nguyễn Tấn T2 là người đại diện của cơ sở Đ ở địa chỉ số 478, 480 Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có xây dựng công trình liền kề với nhà ông Phạm Thanh N1, theo văn bản giải quyết bồi thường ngày 01/11/2012, có xác nhận của Tổ trưởng liên gia 33 (Bút lục 34) thì có gây nứt tường căn nhà cấp 4, có diện tích 52m² của ông Phạm Thanh N1 nên ông Nguyễn Tấn T2 thỏa thuận bồi thường với hộ gia đình ông Phạm Thanh N1 với số tiền 66.479.073 đồng, ông T2 đã giao đủ số tiền này cho ông Phạm Quang O là con của ông Phạm Thanh N1 đã nhận đầy đủ.

[2.3] Ngày 05/10/2011, Ủy ban nhân dân thành phố B có ban hành Quyết định số 6044/QĐ-UBND về việc thu hồi 380,1m² đất của hộ ông Phạm Thanh N1 tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 41 (tại tổ 33, khối 4), phường T, thành phố B; đồng

thời ban hành Quyết định số 6050/QĐ-UBND ngày 05/10/2011 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; theo đó hộ ông Phạm Thanh N1 được phê duyệt số tiền bồi thường, hỗ trợ với số tiền là: 1.305.620.450 đồng, trong đó: Bồi thường, hỗ trợ về đất là 1.066.970.043đ; bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, vật kiến trúc là 220.191.608đ; bồi thường, hỗ trợ về cây trồng: 6.458.800đ; các khoản hỗ trợ 12.000.000đ và gia đình ông N1 đã nhận đầy đủ số tiền này.

[2.4] Đến ngày 21/6/2012, thời hạn thuê đất theo hợp đồng đã hết, do Công ty N không chịu trả mặt bằng, di dời máy móc, vật liệu sản xuất khỏi thửa đất đã thuê nên đến cuối năm 2015, ông Phạm Thanh N1 đã làm đơn khởi kiện Công ty N về việc yêu cầu Công ty di dời máy móc, vật liệu sản xuất, trả lại mặt bằng cho gia đình ông N1 và buộc Công ty phải thanh toán tiền thuê đất từ tháng 7/2012 cho đến 7/2016 cho gia đình ông N1. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2016/DSST ngày 05/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông N1, theo đó buộc Công ty N phải di dời toàn bộ thiết bị máy móc, vật liệu sản xuất trả lại mặt bằng cho ông vợ chồng ông N1, Công ty N phải thanh toán tiền thuê đất từ tháng 7/2012 cho đến 7/2016 cho vợ chồng ông N1 là 58.800.000 đồng, tiền điện nước sinh hoạt là 672.000 đồng và công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất thuộc về vợ chồng ông N1 gồm có nhà số 1, có diện tích 15,4 m², tường rào có chiều dài 30,5m, mái che có diện tích 68 m², sân phơi có diện tích 70 m² và nhà số 2 có diện tích 34,32 m². Công ty N kháng cáo, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 176/2016/DSPT ngày 15/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xét xử chấp nhận 01 phần đơn kháng cáo của Công ty N và buộc Công ty TNHH N phải di dời thiết bị máy móc, vật liệu sản xuất, trả lại cho vợ chồng ông N1 diện tích đất 338 m² (dài 26m x 13m) tọa lạc tại tổ 33, khối 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Phạm Thanh N1, bà Trần Thị T; tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Thanh N1 do Công ty N để lại theo hợp đồng thuê đất ngày 21/6/2008 gồm có nhà số 1, có diện tích 15,4 m², tường rào có chiều dài 30,5m, Mái che có diện tích 68 m², sân phơi có diện tích 70 m² và nhà số 2 có diện tích 34,32 m²; bác đơn khởi kiện của ông N1 về yêu cầu thanh toán tiền thuê đất do đã hết thời hiệu khởi kiện.

[2.5] Xét đơn khởi kiện của Công ty N (đơn ghi ngày 27/3/2019, tức 07 năm sau khi hết thời hạn ký kết hợp đồng thuê đất là năm 2012), yêu cầu ông Phạm Thanh N1, bà Trần Thị T phải trả cho Công ty N gồm 66.479.073 đồng là số tiền do cơ sở Đ bồi thường thiệt hại do làm hư hỏng tài sản của Công ty và 51.110.460 đồng là số tiền do Nhà nước hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ hợp đồng hồ điện, sân phơi kết cấu xi măng, mái che khung sắt, nhà số 1, sân phơi. Tổng số tiền 2 khoản là 117.589.533 đồng (ghi trong đơn khởi kiện là khoảng 130.000.000 đồng).

[2.6] Từ những phân tích và nhận định tại [2.1], [2.2], [2.3], [2.4], [2.5] thì thấy, sau khi ký kết hợp đồng thuê mặt bằng, thì Công ty N đã xây dựng nhà

xưởng, đưa máy móc và vật liệu sản xuất tại địa chỉ tổ 33, khối 4, phường T, thành phố B là đất đã thuê của ông N1. Trong quá trình hoạt động, sản xuất kinh doanh từ tháng 6/2008 đến 6/2012 Công ty N vẫn hoạt động, sản xuất kinh doanh bình thường, trả tiền thuê mặt bằng đầy đủ cho ông N1. Trong khoảng cuối năm 2011 đến năm 2012, ông Nguyễn Tấn T2 có xây dựng công trình liền kề với nhà ông Phạm Thanh N1 tại số 478, 480 Đường P, phường T, thành phố B có làm hư hỏng (nứt tường nhà) đến vật kiến trúc của Công ty N và vật kiến trúc của gia đình ông N1. Tuy nhiên, không có cơ sở để xác định phần tài sản bị thiệt hại của Công ty N và phần tài sản thiệt hại của gia đình ông N1, cụ thể là như thế nào, bao nhiêu mà hiện nay vật kiến trúc này không còn, không có biên bản thẩm định hay kết quả định giá thiệt hại mà chỉ có Biên bản thỏa thuận giữa ông T2 và gia đình ông N1 vào ngày 01/11/2012 (tức 5 tháng sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất) với số tiền thiệt hại là 66.479.073 đồng và cũng không có Biên bản thỏa thuận nào giữa Công ty N và ông Nguyễn Tấn T2 về việc bồi thường thiệt hại. Trong khi đó, tại thời điểm ông T2 xây dựng công trình thì thời hạn thực hiện hợp đồng thuê đất giữa Công ty N và ông N1 sắp hết, đồng thời theo hợp đồng thuê đất thì hai bên có thỏa thuận cụ thể: Bên B (Công ty N) đầu tư chi phí xây dựng quán, đến khi hết hạn hợp đồng, bên A (ông Phạm Thanh N1) được quyền sở hữu toàn bộ công trình mà bên B (Công ty N) đã xây dựng và tại Bản án dân sự phúc thẩm số 176/2016/DSPT ngày 15/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cũng đã công nhận số tài sản gồm nhà số 1, có diện tích 15,4 m², tường rào có chiều dài 30,5m, mái che có diện tích 68 m², sân phơi có diện tích 70 m² và nhà số 2 có diện tích 34,32 m² thuộc quyền sở hữu của ông N1, bà T. Nên yêu cầu khởi kiện của Công ty N buộc ông N1 trả lại số tiền 66.479.073 đồng là không có căn cứ, vì thực tế Công ty N không bị gây thiệt hại về tài sản và cũng không làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty N.

Về yêu cầu khởi kiện của Công ty N đối với số tiền 51.110.460 đồng do Nhà nước thu hồi đất và hỗ trợ bồi thường tài sản trên đất, như đã nhận định ở trên thì thấy, toàn bộ tài sản do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bồi thường cho gia đình ông N1 là thuộc quyền sở hữu của gia đình ông N1, đồng thời tại bảng kê (bút lục 31, 32, 47) do Ban bồi thường giải phóng mặt bằng lập cũng không thể hiện cụ thể phần tài sản nào là của Công ty N, trước khi Ủy ban nhân dân thành phố Blàm thủ tục thanh toán tiền bồi thường cho gia đình ông N1 thì đã thông báo, niêm yết công khai tại UBND phường T và sau khi gia đình ông N1 nhận số tiền bồi thường từ Ủy ban nhân dân thành phố B thì Công ty N cũng không có đơn khiếu nại hay ý kiến gì. Tại thời điểm Công ty N thuê đất của ông N1 thì Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cũng chưa tiến hành khởi công mở rộng con đường hẻm Trần Phú, đến năm 2017 con đường này mới được tiến hành thi công.

[2.7] Mặt khác, đến năm 2017 (sau 5 năm kết thúc hợp đồng thuê đất) Công ty N mới di dời vật liệu sản xuất, trang thiết bị máy móc ra khỏi đất đã thuê của vợ chồng ông N1 mà không phải trả tiền thuê đất là gây ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông N1 (Ông N1 đã khởi kiện nhưng do đã hết thời hiệu khởi kiện nên Tòa án bác đơn).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty N là không có cơ sở, mà cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Thanh N1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty N là có căn cứ.

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch không được chấp nhận, cụ thể: 117.589.553 đồng x 5% = 5.879.000 đồng; bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Phạm Thanh N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thanh N1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử:

[1] Bác toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn N về việc “Kiện đòi tài sản” đối với bị đơn ông Phạm Thanh N1, bà Trần Thị T.

[2] Về án phí:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn N phải chịu số tiền 5.879.000 đồng (năm triệu, tám trăm, bảy mươi chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ số tiền 3.250.000 đồng (ba triệu, hai trăm, năm mươi ngàn đồng) mà ông Phạm Hoài Q đã nộp tại biên lai thu số AA/2017/0012326 ngày 24/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Như vậy, Công ty trách nhiệm hữu hạn N còn tiếp tục phải nộp số tiền là 2.629.000 đồng (hai triệu, sáu trăm, hai mươi chín ngàn đồng).

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Phạm Thanh N1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) là số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0012638 ngày 10/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr