

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 183/2022/DS-PT

Ngày 18-8-2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi
thường giá trị tài sản trên đất

**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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 12 và 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 144/2022/TLPT-DS ngày 07/6/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 156/2022/QĐ-PT ngày 19/7/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970; địa chỉ thường trú: số 51/22, đường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: thôn C, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội; cùng địa chỉ tạm trú: tổ 15, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T; địa chỉ: số 396A, tổ 15, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1972; địa chỉ: số 424/11/16/1, đường P, tổ 4, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Gái E, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: ấp B, xã X, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ hiện nay: số 396A, tổ 15, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: ấp B, xã X, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ hiện nay: số 396A, tổ 15, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K; địa chỉ: số 40-42-44, đường T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Việt H, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân kiêm Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp (văn bản ủy quyền số 02/UQ-CNBD ngày 24/02/2022).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/01/2021 và trong quá trình giải quyết, xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A thống nhất trình bày:

Ngày 29/11/2018, giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A và ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.410m² thuộc thửa số 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; thời hạn thuê 10 năm (từ ngày 29/11/2018 đến 28/11/2028), giá thuê đất 10.000.000 đồng/tháng, tiền thuê trả vào ngày 20 hàng tháng; mục đích thuê đất là để phục vụ cho hoạt động kinh doanh thu mua phế liệu của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T (viết tắt Công ty Nguyễn Văn T). Do ông T là người đại diện theo pháp luật của công ty nên hai bên thỏa thuận để cá nhân ông T đứng tên trên hợp đồng thuê đất. Phía công ty có đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Để đảm bảo cho việc đăng ký kinh doanh của Công ty Nguyễn Văn T, ngày 18/12/2018, ông M, bà Vân Anh và Công ty Nguyễn Văn T có đến Văn phòng Công chứng Bình Dương để ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Do mục đích thuê đất để kinh doanh nên trong hợp đồng chỉ thể hiện phần diện tích thuê 1.300m² (trong đó, đất ở 300m², đất cơ sở sản xuất, kinh doanh 1.000m²). Diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm nên không đáp ứng điều kiện cho thuê để kinh doanh, do đó giá thuê đất ghi trong hợp đồng là 5.000.000 đồng/tháng. Như vậy diện tích đất thuê và sử dụng thực tế là toàn bộ thửa đất số 1603.

Quá trình thuê đất, phía Công ty Nguyễn Văn T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 02/2020. Thời điểm này tại địa phương đang dịch bệnh nên ông M, bà A đồng ý cho công ty trả góp dần. Đến

tháng 7/2020, khi số tiền phía công ty chậm thực hiện lên khoảng 50.000.000 đồng, ông M, bà A đến đòi nợ thì hai bên xảy ra cãi vã. Bên cạnh đó, quá trình hoạt động của doanh nghiệp, Công ty Nguyễn Văn T đã vi phạm trong hoạt động kinh doanh, bị Ủy ban nhân dân thị xã B xử phạt vi phạm hành chính. Từ tháng 10/2020, ông M, bà A đã thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất và yêu cầu Công ty Nguyễn Văn T thanh toán tiền thuê đất còn thiếu, đồng thời trả lại hiện trạng đất cho ông M, bà A nhưng đến nay công ty vẫn không thực hiện. Nay ông M, bà A yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 29/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A và ông Nguyễn Văn T đối với diện tích 2.410m² thuộc thửa số 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/12/2018 giữa ông M, bà Vân Anh và Công ty Nguyễn Văn T đối với diện tích 1.300m², thuộc một phần thửa 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Buộc Công ty Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất chậm thanh toán từ tháng 3/2020 đến khi trả lại hiện trạng đất cho ông M, bà A. Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (tháng 3/2022) là 25 tháng, số tiền là 250.000.000 đồng. Ông bà đồng ý khấu trừ tiền cọc đã nhận của công ty số tiền 30.000.000 đồng và 200.000 đồng tiền thuê đất phía công ty thanh toán dư vào tháng 02/2020. Như vậy phía công ty còn phải thanh toán cho ông bà số tiền 219.800.000 đồng (hai trăm mười chín triệu tám trăm nghìn đồng).

- Buộc Công ty Nguyễn Văn T trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A; di dời toàn bộ hiện trạng tài sản công ty đã đầu tư trên đất tranh chấp. Tài sản bao gồm: 01 nhà kho diện tích 297,6m²; 01 mái che tôn, nền xi măng giáp vườn cao su, diện tích 63,65m²; 01 mái che lợp tôn, nền xi măng, trụ sắt hộp, diện tích 170m² và công trình xây dựng dưới mái che kết cấu nền xi măng, tường gạch xây tô, mái bê tông, diện tích 36,9m²; 01 hồ chứa nước; 01 sân xi măng diện tích 450m²; 01 tường gạch xây tô cuối đất diện tích 28m².

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu ông bà bồi thường giá trị nhà kho mà công ty đã xây dựng số tiền 416.000.000 đồng, ông bà không đồng ý, vì ông bà không có lỗi dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt.

Tại đơn phản tố ngày 15/11/2021 và trong quá trình giải quyết, bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T thừa nhận giữa Công ty Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A xác lập hai hợp đồng thuê đất vào các ngày 29/11/2018, ngày 18/12/2018 và đầu tư tài sản trên thửa đất tranh chấp như ông M, bà Anh trình bày là đúng. Tuy nhiên, theo ông T, hợp đồng thuê đất ký ngày 29/11/2018 giữa ông và ông M, bà A đã chấm dứt ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng tại Phòng Công chứng B ngày 18/12/2018. Về diện tích đất thuê, công ty sử dụng đúng, đủ theo hợp đồng được xác lập ngày 29/11/2018. Ông T xác định công ty không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất như nguyên đơn trình bày. Công ty đã thanh toán đủ cho đến khi ông M, bà A khởi kiện tại Tòa án là tháng 12/2020.

Ông T thừa nhận việc có vi phạm trong hoạt động kinh doanh nên bị xử phạt hành chính nhưng theo ông việc này không liên quan đến vụ án. Sinh sống, làm việc trên đất tranh chấp còn có vợ ông là bà Nguyễn Thị Gái E và 03 công nhân, có đăng ký tạm trú. Tuy nhiên, ông đề nghị Tòa án không đưa những công nhân làm việc cho công ty tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nguyên nhân họ làm việc thời vụ, không có hợp đồng lao động. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn, công ty có ý kiến như sau:

- Đồng ý hủy hợp đồng ký kết ngày 18/12/2018 giữa Công ty Nguyễn Văn T và ông M, bà Anh.

- Không đồng ý thanh toán tiền thuê đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng ý thanh toán cho ông M, bà A số tiền thuê đất còn thiếu từ tháng 12/2020 đến khi xét xử (tháng 3/2022) với giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, cụ thể số tiền: 16 tháng x 5.000.000 đồng = 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

- Đồng ý nhận lại tiền cọc 30.000.000 đồng, khấu trừ vào tiền còn phải thanh toán cho ông M, bà A. Tổng số tiền công ty đồng ý thanh toán cho nguyên đơn là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

- Yêu cầu ông M, bà A bồi thường nhà kho xây dựng trên đất số tiền 416.000.000 đồng. Các công trình khác không yêu cầu giải quyết, công ty sẽ tự nguyện di dời.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T yêu cầu ông M, bà A có nghĩa vụ bồi thường cho công ty số tiền 1.135.000.000 đồng, theo ông T đây là giá trị toàn bộ tài sản công trình ông đã đầu tư trên đất. Đối với hợp đồng thuê đất ký kết ngày 29/11/2018, ông xác định không biết hợp đồng này nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Gái E trình bày:

Bà E thống nhất phần trình bày, ý kiến của Công ty Nguyễn Văn T. Bà E là vợ của ông T, hiện đang sống trên đất, có đăng ký tạm trú. Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì bà đồng ý di dời, chuyển đi nơi khác sinh sống và không có yêu cầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà E thống nhất với toàn bộ phần trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần K trình bày:

Ngày 20/8/2018, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Chi nhánh Bình Dương và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A có ký kết Hợp đồng tín dụng số 0255/2018/HĐTD/0100 – 6611 và Hợp đồng thế chấp số 0255/2018/HĐTC – BĐS/0100-6611. Theo đó, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, được đảm bảo cho khoản vay 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Tại thời điểm hai bên ký thế chấp thì tài sản đảm bảo đứng tên ông M, bà A, do ông M, bà A quản lý. Quá trình vay, ông M, bà A có cho thuê đối với thửa đất nêu trên, phía ngân hàng có thông báo đồng ý cho ông M, bà A cho thuê, tạo nguồn thu nhập cho ông M, bà A. Trong vụ án này, ngân hàng không có yêu cầu, ý kiến gì.

Theo biên bản xác minh các ngày 15/02/2022 được xác minh tại chính quyền địa phương nơi Công ty Nguyễn Văn T hoạt động, xác định:

Công ty Nguyễn Văn T đang hoạt động kinh doanh ngành nghề thu mua phế liệu trên thửa đất số 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Sinh sống tại đây, có ông Nguyễn Văn T, vợ là bà Nguyễn Thị Gái E, hai con chung của ông T, bà E và một số công nhân, nhưng không có đăng ký thường trú, tạm trú tại địa phương. Quá trình hoạt động, công ty bị xử phạt vi phạm hành chính vì hoạt động không đúng ngành nghề được cấp phép kinh doanh, vi phạm trình tự, thủ tục đăng ký hoạt động doanh nghiệp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2014; khoản 1 Điều 117, khoản 4 Điều 422, Điều 360, 472, 474, 480, 481 và 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A, về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bị đơn là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A và Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 29/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A với ông Nguyễn Văn T.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên thửa đất gồm: 01 nhà kho diện tích 297,6m²; 01 mái che tôn, nền xi măng, diện tích 63,65m² (phía cuối đất); 01 mái che tôn, nền xi măng, trụ sắt hộp, diện tích 170m² và máy móc sản xuất (kết cấu nền xi măng, tường gạch xây tô, mái bê tông, diện tích 36,9m²); 01 hồ chứa nước; 01 sân xi măng diện tích 450m²; 01 tường gạch xây tô cuối đất diện tích 28m² (kèm theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 2 – 2022 ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương).

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T có nghĩa vụ bồi thường cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A số tiền tương ứng với tiền thuê đất còn thiếu 219.800.000 đồng (hai trăm mười chín triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và 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.

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T được quyền lưu cư trong thời hạn 90 ngày kể từ xét xử sơ thẩm.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với tài sản trên đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 15/4/2022, bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. 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 ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tài sản trên đất hiện Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T, ông T, bà E quản lý sử dụng, nhưng không buộc nghĩa vụ của bà E; hợp đồng thuê nguyên đơn có giao tài sản trên đất cho bị đơn nhưng không tuyên nghĩa vụ của bị đơn giao trả lại cho nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại 1.135.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm xác định số tiền là 1.350.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét yêu cầu của bị đơn. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Gái E, ông Nguyễn Văn T, có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 29/11/2018, ông M, bà A với ông T thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê đất và nhà xưởng có nội dung: ông M, bà A cho thuê và ông T đồng ý thuê toàn bộ diện tích đất 2.410m², trong đó có nhà xưởng 200m², nhà ở cấp 4 diện tích

110m², nằm trên thửa đất số 1603, tờ bản đồ số 16, thuộc quyền sử dụng của ông M, bà A; thời hạn thuê 10 năm, từ ngày 29/11/2018 đến ngày 28/11/2028; giá thuê 10.000.000 đồng/tháng (chưa thuế); ông T đặt cọc cho ông M, bà A 30.000.000 đồng; tiền thuê thanh toán 01 tháng/lần vào ngày 20 hàng tháng, ông M, bà A có trách nhiệm cung cấp hóa đơn cho ông T nếu ông T yêu cầu và tiền thuế ông T chịu. Quyền của ông T, yêu cầu ông M, bà A bồi thường thiệt hại do lỗi của họ gây ra; nghĩa vụ của ông T là thanh toán đủ tiền thuê theo thời hạn, phương thức trong hợp đồng, tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh.

Ngày 18/12/2018, ông M, bà A với ông T – đại diện Công ty Nguyễn Văn T ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (thuê một phần diện tích thửa đất) có nội dung: ông M, bà A cho thuê và ông T đồng ý thuê một phần diện tích đất 300m² đất ở và 1.000m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc thửa số 1603, tờ bản đồ số 16, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 982612, sổ vào sổ CH03954 ngày 30/11/2012 (thay đổi đăng ký ngày 21/6/2018), hiện đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Chi nhánh Bình Dương, được ngân hàng đồng ý cho thuê; thời hạn thuê 10 năm, từ ngày hợp đồng được chứng nhận; giá thuê, ba năm đầu là 5.000.000 đồng/tháng, năm thứ tư đến năm thứ chín, giá thuê tăng theo định kỳ 02 năm/lần và tăng 10%/năm so với năm liền trước đó, năm thứ 10, giá thuê tăng 05%/năm so với năm liền kề trước đó; ông T đặt cọc cho ông M, bà A 30.000.000 đồng, số tiền này ông M, bà A sẽ trả lại cho ông T hoặc trừ vào tiền thuê tháng cuối cùng khi kết thúc hợp đồng hoặc khi hợp đồng được thanh lý; phương thức thanh toán, ông T thanh toán tiền thuê cho ông M, bà A bằng tiền mặt vào ngày 20 dương lịch mỗi tháng; nghĩa vụ của ông T là thanh toán đủ tiền thuê theo phương thức trong hợp đồng, tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh. Hợp đồng này được công chứng số 022643, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Bình Dương.

[2.2] Ngày 25/11/2020, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty Nguyễn Văn T hủy hợp đồng ngày 18/12/2018, tuyên số tiền cọc 30.000.000 đồng không được hoàn trả do vi phạm hợp đồng, yêu cầu công ty thanh toán tiền thuê 89.800.000 đồng; ngày 08/01/2021, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung hủy hợp đồng ngày 29/11/2018. Ngày 15/11/2021, bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn hoàn trả 30.000.000 đồng tiền đặt cọc, bồi thường tiền xây dựng nhà xưởng 416.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý di dời tài sản nhưng yêu cầu bồi thường tiền đầu tư xây dựng, chi phí di dời, chi phí cho công nhân 1.135.000.000 đồng, tiền bồi thường ngưng hợp đồng trước thời hạn, chuyển chỗ làm của công nhân (bút lục số 176). Căn cứ quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự về xem xét việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu của đương sự thì Hội đồng xét xử phải xem xét chấp nhận hay không chấp nhận. Trường hợp này, bị đơn yêu cầu bồi thường liên quan trực tiếp đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét mà căn cứ theo yêu cầu phản tố của bị đơn, chỉ xem xét giải quyết đối với yêu cầu bồi thường số tiền 416.000.000 đồng, là chưa đúng quy định pháp luật, chưa đảm

bảo quyền lợi của đương sự. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại 1.135.000.000 đồng thì làm mất quyền kháng cáo của đương sự, không đảm bảo xét xử hai cấp.

Theo mảnh trích lục địa chính số 02 – 2022 ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2021, biên bản định giá tài sản ngày 10/6/2021, thể hiện: tài sản của bị đơn xây dựng trên đất gồm có: nhà kho đựng phế liệu, kết cấu nền đất, có hai vách, vách giáp đường một phần phía dưới là gạch xây tô, phía trên là nhôm + khung sắt hộp, vách phía dưới, kết cấu phần phía dưới là gạch không tô, phía trên là tole khung sắt hộp, 06 trụ bê tông, 06 trụ sắt tròn, mái tole, xà gồ sắt hộp, diện tích 297,6m², giá 416.640.000 đồng; 01 mái che bằng tole + nền xi măng, kết cấu 01 vách giáp vườn cao su phía dưới là tường gạch xây tô, phía trên là tole khung sắt hộp, 05 trụ sắt tròn + 01 trụ sắt hộp, diện tích 63,65m², giá 25.460.000 đồng; 01 mái che, kết cấu mái lợp tole, nền xi măng, 12 trụ sắt tròn, diện tích 170m², giá 68.000.000 đồng; phía dưới mái che có 01 công trình sử dụng để chứa đồ kết cấu nền xi măng, tường gạch xây tô, mái đổ bê tông diện tích 36,9m², giá 81.180.000 đồng; 01 bồn nước gồm hai ngăn kết cấu gạch xây tô, hiện bị đơn lắp đặt 01 máy ép + 01 máy cắt phế liệu, giá 800.000 đồng; 01 bức tường gạch diện tích 28m², giá 9.800.000 đồng; nền xi măng diện tích 450m², giá 54.000.000 đồng, tổng cộng 655.880.000 đồng. Tài sản của nguyên đơn xây dựng trên đất gồm có: 01 dãy nhà tạm gồm 05 phòng + 01 mái che tole, nền xi măng + 01 dãy phòng được sử dụng làm nhà tắm và nhà vệ sinh (04 phòng gồm: 02 nhà tắm, 02 nhà vệ sinh), kết cấu nền gạch ceramic, tường gạch xây tô, mái lợp tole, diện tích 150,4m²; 01 công trình được sử dụng làm nhà kho đựng phế liệu, kết cấu nền xi măng, vách một phần phía dưới là gạch xây tô, phía trên là tole, mái lợp tole, xà gồ sắt hộp.

Theo trình bày của bà E, tài sản của bị đơn xây dựng là tài sản chung của vợ chồng, hiện bà E, ông T đang sinh sống trên đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, bà E, ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông M, bà A toàn bộ diện tích đất 2.414m² đất thuộc thửa 1603, tờ bản đồ địa chính số 16 tại xã A, thị xã B và di dời toàn bộ tài sản công ty đã xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất cho ông M, bà A, nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc Công ty Nguyễn Văn T, ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông M, bà A toàn bộ diện tích đất 2.414m² đất thuộc thửa 1603, tờ bản đồ địa chính số 16 và di dời toàn bộ tài sản công ty đã xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất cho ông M, bà A, còn đối với tài sản của nguyên đơn cho bị đơn thuê gồm nhà ở, nhà kho thì không buộc bà E, ông T, Công ty Nguyễn Văn T có nghĩa vụ giao trả lại cho nguyên đơn là có thiếu sót, không thể thi hành án được. Đồng thời, bị đơn trình bày, khi nhận đất thuê, ngoài các công trình bị đơn xây dựng nêu trên, bị đơn còn xây dựng hàng rào xung quanh khu đất, nguyên đơn trình bày, hàng rào cạnh giáp đường do nguyên đơn xây dựng, biên bản xem xét thẩm định, định giá không thể hiện có hay không có hàng rào xung quanh khu đất, ai là người xây dựng, diện tích bao nhiêu, nên chưa đủ cơ sở xem xét xử lý.

Về cách tính án phí: Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận 416.000.000 đồng với số tiền 20.800.000 đồng (416.000.000 đồng x 5%), là chưa phù hợp quy định pháp luật, trường hợp này án phí phải tính là 20.640.000 đồng (20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng).

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nguyễn Văn T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0005497 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng