

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 78/2020/DS-PT

Ngày: 15/6/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng cho thuê
quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán,
yêu cầu trả tiền điện, yêu cầu tháo dỡ
nhà xưởng

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Ông Trần Bình Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán, yêu cầu trả tiền điện, yêu cầu tháo dỡ nhà xưởng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 135/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 114/2020/TB-PT ngày 24/4/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 116/2020/TB-PT ngày 15/5/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Tr

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành S, chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Mai Thành Ch, sinh năm 1964 (Theo giấy ủy quyền ngày 03/11/2017, có mặt).

Địa chỉ: khu phố N, thị trấn L, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn*: Bà Giang Thị Lệ H, sinh năm 1976 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn L, huyện K, Kiên Giang.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc Trúc L, sinh năm 1994 theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2018 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn L, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1971 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn L, huyện K, Kiên Giang.

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

1. NLQ1 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố M, thị trấn L, huyện K, Kiên Giang.

2. NLQ2

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Vũ H, chức vụ: Chủ tịch (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Thành S là đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn công ty TNHH MTV Tr (Công ty Tr) do ông Nguyễn Thành S đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền ông Mai Thành Ch trình bày: Năm 2012 công ty Tr có hợp đồng miêng cho vợ chồng Nguyễn Tấn T, bà Giang Thị Lệ H thuê phần đất của công ty để bị đơn cất lều trại bằng cây lá tạm thời để thu mua, chế biến con sứa, sò lông, chêm chếp.

Giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê tạm là 03 năm từ 01/6/2013. Sau đó điều chỉnh giảm tiền thuê còn 3.000.000 đồng/tháng. Tính đến 31/10/2017 thì cơ sở kinh doanh này không còn hoạt động nhưng bị đơn không thanh toán tiền thuê cho công ty.

Ngày 04/01/2013 vợ chồng ông T, bà H có tạm ứng tiền để thu mua thủy sản của công ty Tr 100.000.000 đồng để sau khi thu mua bán lại cho công ty, đến ngày 19/02/2013 mới căn trừ 8.750.000 đồng. Còn lại 91.250.000 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán:

- Tiền thuê mặt bằng từ 04/01/2013 đến 14/10/2019 là 79 tháng x 3.000.000 đồng /tháng = 239.600.000 đồng.

- Tiền tạm ứng còn nợ 49.645.000 đồng.

- Tiền điện 14.964.000 đồng.

Tổng cộng nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền gốc 304.209.000 đồng.

Theo bản tự khai bổ sung ngày 16/10/2019, nguyên đơn yêu cầu tính lãi như

sau: Mức lãi suất 1,25%/tháng, tiền lãi của tiền thuê đất là 136.795.000 đồng; tiền lãi của tạm ứng từ 19/02/2013 đến 14/10/2019 là 49.562.000 đồng; tiền lãi của tiền điện sinh hoạt từ tháng 8/2016 đến 14/10/2019 là 71.631.000 đồng. Tổng cộng tiền lãi 257.988.000 đồng.

Đồng thời yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà xưởng, lều trại để trả mặt bằng cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà H: Phía nguyên đơn chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà H về 03 phiếu mua hàng chưa thanh toán và khấu trừ vào phần tiền tạm ứng. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường tổn thất danh dự và uy tín, ảnh hưởng tinh thần 20.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy xác nhận bà H ứng nợ 100.000.000 đồng do bà Trúc L ký tên; giấy đăng ký kinh doanh; quyết định v/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu lấn biển nhà máy chế biến thủy sản tại ấp H, xã B số 1765/QĐ-UBND ngày 21/8/2012 (bản photo); Tờ trích đo địa chính khu đất số 623/TĐĐC ngày 05/11/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Kiên Giang (bản photo); Bản photo Quyết định số 1565/QĐ-UBND ngày 18/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc cho Công ty TNHH MTV Tr thuê đất có mặt nước ven biển tại ấp H, xã B và bản photo tờ trích đo địa chính số TĐ14-2018 ngày 05/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K; bản photo giấy tự ghi theo dõi thu tiền điện của bà H.

Bị đơn bà H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 16/4/2018: Bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H có cất một trại thu mua hải sản ở khu lấn biển cặp kênh Lung Lớn 2 (cổng Bình An) thuộc xã B, diện tích xây dựng 1.000m² (cấp mé kênh dài 50m, sâu 20m). Đất này Nhà nước chưa cấp cho ai nên bà H cất trại để làm ăn.

Điện sinh hoạt là bà H tự liên hệ cơ quan điện lực để gắn và thanh toán hàng tháng, không có liên quan gì đến nguyên đơn. Do đó cũng không còn nợ tiền điện của Điện lực K.

Bà H không có vay mượn tiền bạc gì của ông S nên không có chuyện có tạm ứng tiền thu mua hải sản như ông S nói.

Bà H làm nghề thu mua hải sản và bán lại cho công ty Tr, hai bên làm ăn qua lại, bên bà H bán hải sản cho ông S vài đợt thì lấy tiền một lần, mỗi lần cân hải sản thì bên phía Công ty Tr sẽ viết một phiếu mua hàng cho bên bà H, có khi ông S không thanh toán thì bên bà H lên ứng một khoản tiền phiếu nào thanh toán rồi thì ông S gạch chữ rồi (R) vào trong phiếu đó và nhân viên của bà H nhận tiền của ông S thì có ký vào sổ của ông S. Phiếu nào chưa thanh toán thì bà H giữ lại để lấy tiền sau.

Bà Nguyễn Ngọc Trúc L là nhân viên của bà H, khi bà H không đến gặp ông S lấy tiền thì bà L đến lấy tiền. Chứng cứ mà ông S cung cấp ghi là “Hàng ứng tiền mua nghêu số tiền là 100.000.000 đồng ngày 4/1/13” đúng là do bà L ký nhưng như đã trình bày ở trên là do ông S chưa trả tiền hải sản nên bên bà H đến lấy trước một phần tiền. Sau khi trừ cân xong thì ông S xóa bên phiếu bà H giữ, còn sổ bên

ông S thì ông S không xóa, nay yêu cầu bà H trả là không đúng. Hiện tại bà H còn 03 phiếu mua hàng Công ty Tr còn nợ tổng cộng 41.605.000 đồng.

Ngày 18/5/2018, bà Giang Thị Lệ H có đơn phản tố, yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền 41.605.000 đồng và yêu cầu Công ty Tr bồi thường thiệt hại về danh dự và uy tín, ảnh hưởng tinh thần với số tiền 20.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn T trình bày tại bản tự khai ngày 18/3/2019: Ông và bà H ly hôn từ tháng 01/2014, việc Công ty Tr cho bà H thuê mặt bằng, ông chỉ nghe nói chứ không biết rõ diện tích và giá thuê cũng như thời gian thuê và có ký hợp đồng hay không. Ông T và bà H đã ly hôn, việc tạm ứng tiền ông T không biết, việc tiền điện, tiền thuê ông T không liên quan nên không có trách nhiệm thực hiện.

Bị đơn cung cấp 03 phiếu mua hàng của Công ty Tr còn nợ tổng cộng 41.605.000 đồng; 01 phiếu mua hàng ghi của chị Phương (chị Phương là nhân viên của chị Hằng) ngày 16/5/2013 phía sau có ghi các khoản tiền hai bên giao dịch và xác nhận xong nên đánh dấu rồi (R).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

NLQ1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 16/4/2018: Bà L là nhân viên của bà H. Bà H làm nghề thu mua hải sản bán cho công ty Tr, hai bên làm ăn qua lại, bà H bán hải sản cho ông S vài chuyến thì lấy tiền một lần, mỗi lần cân hải sản thì bên phía Công ty Tr sẽ viết một phiếu mua hàng, có khi ông S không thanh toán thì bên bà H đến ứng một khoản tiền rồi phiếu nào thanh toán thì ông S gạch chữ rồi (R) vào trong phiếu đó và có một lần bà H kêu bà L đến nhận tiền của ông S thì có ký vào sổ của ông S.

Chứng cứ mà ông S cung cấp ghi là “H ứng tiền mua ngẫu nhiên số tiền là 100.000.000 đồng ngày 4/1/13” đúng là do bà L ký nhưng như đã trình bày ở trên là do ông S chưa trả tiền hải sản nên bà H kêu bà L đến lấy trước một phần tiền. Sau khi trừ cân xong thì ông S xóa bên phiếu bên bà H giữ, còn sổ bên ông S thì ông S không xóa. Do đó việc mua bán của hai bên không liên quan đến bà vì bà chỉ là nhân viên của bà H.

Tại Công văn 1512/UBND-NCPC ngày 08/11/2018 và công văn 863/UBND-NCPC ngày 03/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang có ý kiến: Diện tích 7 ha tại ấp H, Công ty TNHH MTV Tr chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê quyền sử dụng đất, hiện đất này do Nhà nước quản lý nên Công ty TNHH MTV Tr chưa có đủ cơ sở cho thuê lại đất. Công trình (nhà xưởng của bà H cất) phát sinh từ hợp đồng dân sự giữa Công ty TNHH MTV Tr và bà H, quan điểm của Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật dân sự.

Điện lực K có văn bản trả lời liên quan đến vụ án: Điện lực K không có ký hợp đồng mua bán điện với bà Giang Thị Lệ H; Điện lực K có ký hợp đồng mua bán điện với Công ty TNHH MTV Tr, mục đích sử dụng là sản xuất (chế biến hải sản), Điện lực chỉ quản lý vận hành tới đầu CB của trạm biến áp còn từ phía sau CB khách hàng tự quản lý. Việc công ty TNHH MTV Tr có bán điện cho ông

Nguyễn Tấn T, bà Giang Thị Lệ H (hình thức chia hơi sau CB) là do hai bên tự thỏa thuận về hình thức đầu nối, giá bán và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có tranh chấp. Thiết bị đầu nối và đường dây hạ thế sau trạm chuyên dùng mà Công ty TNHH MTV Tr tự đầu tư thuộc quyền quản lý của công ty và tự chịu trách nhiệm do đó không cần xin phép phía điện lực.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Tr. Buộc bà Giang Thị Lệ H có nghĩa vụ thanh toán cho công ty TNHH MTV Tr 49.654.000 đồng tiền tạm ứng và tiền điện 7.482.000 đồng, tổng cộng 57.136.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH MTV Tr về việc yêu cầu bà Giang Thị Lệ H tháo dỡ nhà xưởng, công trình xây dựng cơ sở thu mua, chế biến thủy hải sản là thửa số 03 có diện tích 821,1m² có hình 1,2,3,4,5,6 và trả lại phần đất trống thửa số 2 có hình 5,6,7,8 theo tờ trích đo địa chính số 15-2019 ngày 14/02/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH MTV Tr về việc buộc bà Giang Thị Lệ H thanh toán tiền điện sinh hoạt là 7.482.000 đồng.

Tổng cộng bà Giang Thị Lệ H có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH MTV Tr số tiền 57.136.000 đồng.

- Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Tr về việc yêu cầu bà Giang Thị Lệ H và ông Nguyễn Tấn T thanh toán tiền thuê đất là 239.600.000 đồng và tiền lãi của tiền thuê đất là 136.795.000 đồng.

- Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV Tr về tiền lãi trong hợp đồng mua bán với số tiền 49.562.000 đồng.

- Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV Tr về tiền điện 7.482.000 đồng và tiền lãi của tiền điện 22.071.000 đồng.

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Tr về việc yêu cầu tháo dỡ nhà xưởng cơ sở thu mua của bà Giang Thị Lệ H là thửa số 01 có diện tích 242,4m² có hình 9,10,11,12,3,4 của tờ trích đo địa chính số 15-2019 ngày 14/02/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

Bảo lưu quyền khởi kiện của tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hay quản lý phần đất này yêu cầu tháo dỡ thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về 3 phiếu mua hàng số tiền 41.605.000 đồng và đã căn trừ vào tiền tạm ứng của nguyên đơn. Bác một phần yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu Công ty TNHH MTV Tr bồi thường danh dự và uy tín, ảnh hưởng tinh thần 20.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/11/2019 Công ty TNHH MTV Tr có đơn kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm buộc bà H và ông T tháo dỡ nh xưởng một phần 821,1m², còn lại 242,4m² cho rằng ở ngoài khu dự án nhà máy chế biến thủy sản của Công ty TNHH MTV Tr (diện tích 70.002m²). Thực chất nó nằm bờ đê chắn sóng của Công ty Tr đang quản lý sử dụng. Bản án chấp nhận một phần là gây thiệt hại cho Công ty Tr. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện K, Kiên Giang, yêu cầu cấp sơ thẩm xét xử lại buộc bà Giang Thị Lệ H và ông Nguyễn Tấn T trả nợ cho công ty Tr số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 14/10/2019 tổng cộng là 512.635.000đ (Năm trăm mười hai triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng). Trong đó: Số tiền nợ gốc là 304.209.000 đồng, số tiền nợ lãi phát sinh là 208.426.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Phía bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, có gửi bản tự khai đề ngày 18/5/2020 cho Tòa án với nội dung, năm 2012 bà có cất một trại thu mua hải sản ở khu lán biển cặp kênh Lung Lớn 1 (Cổng Bình An) thuộc xã B, diện tích xây dựng 1.000m² (cặp mé kênh dài 50m, sâu 20m). Đất này Nhà nước chưa cấp cho ai nên bà cất trại để làm ăn. Việc làm ăn này do một mình bà đứng ra làm, tiền vốn cũng là do một mình bà bỏ ra, lời lỗ một mình bà chịu, vì lúc này bà và ông T đã xảy ra mâu thuẫn nghiêm trọng, không còn sống chung với nhau nữa, đến cuối 2013 bà và ông T đến Tòa án để làm thủ tục ly hôn và Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2014/QĐST-HNGĐ ngày 10/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang. Quá trình bà kinh doanh ông T không bỏ vốn cùng bà hay có bất cứ một sự liên quan nào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Sơn, đại diện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tiến Triển và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Phía bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Công ty Tr yêu cầu bà H, ông T trả cho Công ty Tr tiền thuê mặt bằng 79 tháng (từ 19/02/2013 đến 14/10/2019) là 239.600.000 đồng và tiền lãi 136.795.000 đồng. Tổng cộng 376.395.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo lời trình bày của Công ty Tr cho rằng có hợp đồng miệng cho bà H, ông T thuê đất để cất lều trại bằng cây lá tạm thời để thu mua, chế biến con Sứa, sò lông, chêm chép. Giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, sau này điều chỉnh giảm còn 3.000.000 đồng/tháng. Thời gian thuê 03 năm, tính từ 01/6/2013. Ngày 31/10/2017 thì cơ sở kinh doanh này không còn hoạt động nhưng ông T, bà H chưa thanh toán tiền thuê cho Công ty Tr. Theo lời khai của ông T tại Biên bản ghi lời khai ngày 27/9/2017 của Công an thị trấn L, huyện K, Kiên Giang (Bút lục 46) bà H có thuê khu đất của ông S - Giám đốc Công ty Tr để làm trại sản xuất Sứa biển, có làm hợp đồng hay không thì ông không rõ, do bà H và ông S tự thỏa thuận cũng như thỏa thuận giá cả thuê. Như vậy, bà H có hợp đồng miệng thuê mặt bằng của Công ty Tr là đúng sự thật, mặc dù bà H không thừa nhận. Trên thực tế bà H có đồng hồ điện sinh hoạt đấu nối với đường dây hạ thế sau trạm chuyên dùng của Công ty Tr (hình thức chia hơi sau CB) (BL 127) và cất lều trại trên phần diện tích 7ha tại ấp H, xã B, huyện K, Kiên Giang. Tuy nhiên, căn cứ theo Công văn 1512/UBND-NCPC ngày 08/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang xác nhận hiện nay Công ty Tr chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc Công ty Tr cho bà H, ông T thuê phần diện tích cặp mé kênh Lung Lớn II nằm trong tổng diện tích 7ha là không phù hợp với luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành (BL 105). Theo Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận....”*. Do đó, Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng thuê đất giữa Công ty Tr với bà H nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Tr.

[2] Đối với số tiền tạm ứng 100.000.000 đồng của Công ty Tr. Xét lời khai của các đương sự đều thừa nhận ngày 04/01/2013 bà L trước đây là nhân viên của bà H có ký giấy tạm ứng số tiền 100.000.000 đồng của Công ty Tr. Phía Công ty Tr đồng ý trừ đi số tiền 8.750.000 đồng do phía bà H trả ngày 19/02/2013 và chấp nhận trừ số tiền 41.605.000 đồng theo yêu cầu phản tố của bà H (kèm theo 03 phiếu mua hàng bút lục 63, 64 và 65). Nay Công ty Tr yêu cầu bà H, ông T trả số tiền còn nợ là 49.645.000 đồng. Nhưng phía bà H, bà L cho rằng đã thanh toán số tiền này cho ông S rồi, vì bà H bán hải sản cho ông S vài chuyến lấy tiền một lần, mỗi lần cân hải sản thì Công ty Tr sẽ viết một phiếu mua hàng cho bên bà H, có khi ông S không thanh toán thì bên bà H ứng một khoản tiền, phiếu nào thanh toán rồi thì ông S gạch chữ (R) vào phiếu đó, còn nhân viên của bà H nhận tiền của ông S thì có ký vào sổ của ông S. Sau khi cân trừ xong, ông S xóa bên phiếu bà H giữ, còn sổ ông S không xóa nên Công ty Tr yêu cầu bà H, ông T trả số tiền này thì bà H không đồng ý. Tuy nhiên đây chỉ là lời khai nại của phía bà H, không được phía Công ty Tr chấp nhận. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh bà đã thanh toán số tiền này cho Công ty Tr.

Mặc khác, đối với số tiền lãi của số tiền tạm ứng tính từ ngày 19/02/2013 đến 14/10/2019 là 49.562.000 đồng. Xét giấy ứng tiền ngày 04/01/2013 (BL 19) không nêu thời hạn bà H phải thanh toán cho Công ty Tr và căn cứ phiếu mua hàng ngày 16/11/2013 số tiền 3.666.000 đồng (BL 63), phiếu mua hàng ngày 14/11/2013 số tiền 1.269.000 đồng, phiếu mua hàng ngày 27/02/2015 số tiền 36.670.000 đồng. Tổng 03 phiếu mua hàng do bà H cung cấp cho Tòa án thì Công ty Tr cũng chưa thanh toán số tiền 41.605.000 đồng cho bà H. Như vậy, không có căn cứ xem xét tính lãi do bà H thực hiện nghĩa vụ chậm trả tiền. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở yêu cầu bà H trả cho Công ty Tr số tiền nợ 49.645.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Tr buộc bà H, ông T trả số tiền lãi 49.562.000 đồng.

[3] Xét nội dung kháng cáo của Công ty Tr đối với số tiền điện bà H còn nợ 14.964.000 đồng và tiền lãi của tiền điện sinh hoạt từ tháng 8/2016 đến 14/10/2019 là 22.071.000 đồng. Căn cứ biên bản ghi nhận hiện trạng ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang thể hiện bà H có một đồng hồ điện sinh hoạt đấu nối với đường dây hạ thế sau trạm chuyên dùng của Công ty Tr (hình thức chia hơi sau CB), số điện tiêu thụ trên đồng hồ ghi nhận hiện tại là 24.641kw. Điện lực K có mặt và xác định đồng hồ hiện tại đang xem xét không phải đồng hồ do Điện lực K lắp. Đồng thời theo văn bản số 04/PCKG-ĐLKL ngày 02/01/2019 và 60/PCKG-ĐLKL ngày 11/3/2019 của Điện lực K khẳng định Điện lực K không ký hợp đồng mua bán điện với bà H, ông T mà Điện lực K có ký hợp đồng mua bán điện với Công ty Tr. Đồng thời, căn cứ giấy xác nhận của ông Trương Đức Độ (BL 162) và Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện K, Kiên Giang đối với ông Trương Đức Độ (BL 168) thì ông Độ xác nhận có trả tiền điện 9.000.000 đồng cho ông Linh là nhân viên của Công ty Tr. Từ đó có cơ sở xác định bà H có chia hơi từ đường dây hạ thế sau trạm chuyên dùng của Công ty Tr. Nhưng theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chỉ là giấy do nguyên đơn tự ghi theo dõi ngày tháng năm, số điện năng tiêu thụ, số tiền bà H đã thanh toán, chứ phía bị đơn không thừa nhận và không có chữ ký xác nhận của bị đơn (Bút lục 145) nên không thể xác định rõ bà H đã thanh toán bao nhiêu, còn nợ bao nhiêu tiền điện. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H trả 50% số tiền điện do nguyên đơn yêu cầu là 7.482.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, đối với việc yêu cầu tháo dỡ nhà xưởng của Công ty Tr là không có cơ sở. Bởi lẽ, phía nguyên đơn cho rằng có hợp đồng thuê bằng miệng với nhau nhưng phía bà H không thừa nhận. Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng thuê đất giữa Công ty Tr với bà H. Nhưng bà H có cất lán qua 821,1m². Do đó cấp sơ thẩm tuyên buộc bà H tháo dỡ nhà xưởng, công trình xây dựng cơ sở thu mua, chế biến thủy hải sản có diện tích 821,1m² là phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với nhà xưởng, cơ sở thu mua chế biến thủy hải sản nằm trong diện tích đất 242,4m² hiện nay bà H đang sử dụng và tồn tại nhà xưởng trên phần đất theo Công văn số 1512/UBND-NCPC ngày 08/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang (Bút lục 105) trả lời nếu trường hợp có các chứng cứ chứng minh về quyền sử dụng đất, có tranh chấp thì sẽ được khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[4] Ngoài ra, xét thấy bà H thuê mặt bằng của Công ty Tr để kinh doanh thu mua, chế biến con Sứa, sò lông, chêm chếp thì phía Công ty Tr chỉ hợp đồng, giao dịch với bà H được thể hiện qua các giấy tờ do nguyên đơn cung cấp như Phiếu mua hàng, giấy ghi theo dõi tiền điện thể hiện giao dịch giữa Công ty Tr với bà H. Trong quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm và theo bản tự khai đề ngày 18/5/2020 bà H cho rằng việc giao dịch mua bán giữa cá nhân bà với Công ty Tr không liên quan đến ông T. Đồng thời, ông T và bà H đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2014/QĐST-HNGĐ ngày 10/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Tr về việc ràng buộc trách nhiệm liên đới của ông T trong vụ án này.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên về việc không chấp nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Sơn, đại diện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tiến Triển và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH MTV Tr phải nộp 300.000 đồng do nội dung kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 168, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, 127, 428, 438 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty TNHH MTV Tr.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số số 135/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Tr.

Buộc bà Giang Thị Lệ H có nghĩa vụ thanh toán cho công ty TNHH MTV Tr 49.654.000 đồng tiền tạm ứng và tiền điện sinh hoạt 7.482.000 đồng, tổng cộng 57.136.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH MTV Tr về việc yêu cầu bà Giang Thị Lệ H tháo dỡ nhà xưởng, công trình xây dựng cơ sở thu mua, chế

biển thủy hải sản là thửa số 03 có diện tích 821,1m² có hình 1,2,3,4,5,6 và trả lại phần đất trống thửa số 2 có hình 5,6,7,8 theo tờ trích đo địa chính số 15-2019 ngày 14/02/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Tr về việc yêu cầu bà Giang Thị Lệ H và ông Nguyễn Tấn T thanh toán tiền thuê đất là 239.600.000 đồng và tiền lãi của tiền thuê đất là 136.795.000 đồng.

4. Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV Tr về tiền lãi trong hợp đồng mua bán với số tiền 49.562.000 đồng.

5. Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV Tr về tiền điện 7.482.000 đồng và tiền lãi của tiền điện 22.071.000 đồng.

6. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Tr về việc yêu cầu tháo dỡ nhà xưởng cơ sở thu mua của bà Giang Thị Lệ H là thửa số 01 có diện tích 242,4m² có hình 9,10,11,12,3,4 của tờ trích đo địa chính số 15-2019 ngày 14/02/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

Bảo lưu quyền khởi kiện của tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hay quản lý phần đất này yêu cầu tháo dỡ thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về ba phiếu mua hàng số tiền 41.605.000 đồng và đã căn trừ vào tiền tạm ứng của nguyên đơn.

8. Bác một phần yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu Công ty TNHH MTV Tr bồi thường danh dự và uy tín, ảnh hưởng tinh thần 20.000.000 đồng.

9. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc bà Giang Thị Lệ H phải chịu án phí 2.856.800 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí 1.040.000 đồng, theo biên lai thu số 0001900 ngày 12/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Kiên Giang bà H còn phải nộp thêm 1.816.800 đồng.

+ Buộc Công ty TNHH MTV Tr phải chịu án phí là 22.220.400 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 6.555.000 đồng, theo biên lai thu số 0001753 ngày 25/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Kiên Giang. Như vậy Công ty TNHH MTV Tr còn phải nộp thêm 15.665.400 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Buộc Công ty TNHH MTV Tr phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Nguyễn Thành S đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0000018 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Kiên Giang.

10. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc là 3.744.000 đồng, phí thanh toán 22.000 đồng, tổng cộng 3.766.000 đồng. Do yêu cầu về hợp đồng cho thuê đất và một phần yêu cầu tháo dỡ nhà xưởng của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này, khấu trừ vào tiền tạm ứng

chi phí tổ tụng 10.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện K hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV Tr 6.234.000 đồng.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện K;
- THA dân sự huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Bá Kha