

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 90/2023/DS-PT

Ngày: 28/02/2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và bồi thường
thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Hoàng Khải;**

Các Thẩm phán:

Ông **Lê Thanh Vân;**

Ông **Võ Ngọc Giàu.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diễm Nhi** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông **Võ Tr Hiếu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 và 28 tháng 02 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 386/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 418/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trịnh Minh Tr**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 10/9 ấp 3, xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr gồm:

- Ông **Võ Đức Duy H**, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 1442/11 đường 3/2, phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/3/2020). Bút lục số 04

- Ông **Nguyễn Đức L**, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 974/4 Lò Gốm, phường C, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/8/2022). Bút lục số 217

2. Bị đơn: Ông **Đoàn Tuấn Ph**, sinh năm 1972. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Hòa, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ liên lạc: Số 26 Đường D, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty ABC. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đông B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lý Tuyết V – Chức vụ giám đốc. (xin vắng ở cấp ST bút lục số 229)

4. Người kháng cáo: Bị đơn Đoàn Tuấn Ph, nguyên đơn Trịnh Minh Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện ngày 03/3/2020, nguyên đơn ông Trịnh Minh Tr trình bày:

Vào ngày 11/8/2010, ông và ông Đoàn Tuấn Ph cùng lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông Ph cho ông thuê toàn bộ thửa đất số 274, tờ bản đồ số 06 tại ấp Đông B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, thời hạn thuê 10 năm, mục đích thuê mở lò bánh mì và dịch vụ ăn uống.

Sau khi ký hợp đồng và được bàn giao mặt bằng, ông đã tiến hành san lấp và xây dựng hết phần diện tích được giao với thiết kế như sau:

Khu vực nhà ăn diện tích 282,9m² với kết cấu nền lót gạch ceramic, mái tole trần laPh; Khu vực trưng bày bánh kẹo diện tích 282,5m² với kết cấu nền lót gạch ceramic, mái tole trần laPh; Khu vực nhà vệ sinh diện tích 155,3m² với diện tích sàn xây dựng là 283,8m² với kết cấu cột bê tông cốt thép, tường gạch, sàn gỗ, nền lót gạch ceramic, mái tole trần laPh; Khu vực nhà tạm diện tích 51,4m² kết cấu cột bê tông cốt thép, tường gạch, nền lót gạch ceramic, mái ngói; Khu vực nhà ngủ diện tích 34,7m² với kết cấu cột bê tông cốt thép, tường gạch, sàn gỗ, nền lót gạch ceramic, mái tole trần laPh; Tổng diện tích xây dựng là 935,3m² giá trị 1.800.000.000đồng.

Sau thời gian kinh doanh, do gặp nhiều khó khăn nên ông đã tạm dừng kinh doanh để trông cơ sở vào tháng 02/2019. Đến tháng 7/2019, khi xuống cơ sở kinh doanh và gặp ông Ph để bàn bạc lại việc tiếp tục thuê đất nhưng các bên không thỏa thuận được. Sau khi ông về thì ông Ph đã tự ý cho người tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất thuê để cho người khác thuê mà không thông báo với ông khi hợp đồng còn trong thời hạn là vi phạm khoản 1 Điều IX của hợp đồng, gây thiệt hại về tài sản của ông với số tiền là 1.800.000.000đồng. Nay ông yêu cầu ông Đoàn Tuấn Ph bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông với số tiền 1.800.000.000đồng do có hành vi tháo dỡ tài sản công trình xây dựng của ông tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 06 thuộc ấp Đông B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/7/2020, nguyên đơn ông Trịnh Minh Tr trình bày: Ông yêu cầu ông Đoàn Tuấn Ph trả số tiền 100.000.000 đồng là số tiền đặt cọc khi ký hợp đồng thuê thửa đất số 274, tờ bản đồ số 06 tại ấp Đông B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 25/5/2020, bị đơn ông Đoàn Tuấn Ph trình bày:

Vào ngày 11/8/2010 ông và ông Trịnh Minh Tr có thỏa thuận ông cho ông Tr thuê quyền sử dụng đất diện tích 2.469m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 06 và tài sản gắn liền với đất chung quanh là bờ tường rào kiên cố cao 04m, 01 căn nhà tường lợp ngói và 01 căn nhà lá, nhà đất tọa lạc tại ấp Đông B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do cha ông là ông Đoàn Văn Giác (chết năm 2001) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thuê ông Tr không thực hiện đúng theo hợp đồng, không trả tiền thuê đất đầy đủ theo khoản 2 Điều IV của hợp đồng, cụ thể ông Tr còn nợ tiền thuê đất tổng cộng 178.800.000đồng. Ngoài ra, theo hợp đồng thì ông cho ông Tr thuê đất và tài sản gắn liền với đất là bờ tường rào kiên cố cao 04m, 01 căn nhà tường lợp ngói và 01 căn nhà lá. Tại Điều IV hợp đồng bên thuê không được hủy hoại, làm giảm giá trị sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhưng khi ông giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Tr thì ông về Mỹ Tho ở không tới lui phần đất này nữa, ông Tr tự ý tháo dỡ toàn bộ 02 căn nhà và tường rào của ông lúc nào ông không biết. Ông Tr đã vi phạm khoản 2 Điều V của hợp đồng thì ông có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng yêu cầu ông Tr hoàn trả đất, tài sản gắn liền trên đất và bồi thường thiệt hại.

Đến khoảng tháng 02/2019 ông Tr có đến nhà ông ở Mỹ Tho nói trả nhà đất lại cho ông nên không trả tiền thuê nhà đất cho ông nữa, tiền điện ông Tr cũng còn nợ 23.683.503đồng, điện lực nhiều lần điện thoại nhưng ông Tr không nghe máy, điều đó chứng tỏ ông Tr đã ngưng hoạt động từ tháng 02/2019 trùng khớp thời gian ông Tr kêu trả nhà đất cho ông. Đến tháng 7/2019, ông cho người khác thuê thì ông phát hiện 02 ngôi nhà và tường rào đã tháo dỡ không còn. Do điện lực không cho ông sử dụng điện nên ông phải đóng thay tiền điện cho ông Tr là 23.683.503đồng.

Ông Tr đã vi phạm hợp đồng và tự ý chấm dứt hợp đồng nên ông lấy lại mặt bằng cho người khác thuê, ông chỉ phá bỏ cái nền ngôi nhà tiền chế còn phần ngôi nhà thì còn nguyên hiện trạng, ông không hủy hoại tài sản gì của ông Tr. Nay ông yêu cầu ông Tr trả và bồi thường các khoản tiền gồm: Tiền thuê nhà, đất còn nợ 178.800.000đồng; tiền điện 23.683.503 đồng và bồi thường ngôi nhà ngói có kích thước ngang 10m, dài 20m diện tích 200m² có kết cấu cột bê tông cốt thép vách tường xung quanh đỡ mái cây thao lao lợp ngói nền gạch men và ngôi nhà lá cùng bức tường kiên cố do ông đầu tư xây dựng năm 1995, giá trị tạm tính là 500.000.000đồng.

Tại đơn trình bày ý kiến ngày 28/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty ABC, có người đại diện là bà Lý Tuyết V trình bày:

Hiện tại Công ty Cổ phần Đăng kiểm xe cơ giới 63-03D đang thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Đoàn Tuấn Ph, theo hợp đồng ngày 11/7/2019. Trên phần đất thuê có sẵn trụ quảng cáo, công ty có gắn biển hiệu quảng cáo và hiện nay biển hiệu quảng cáo đã tháo, công ty không còn sử dụng biển hiệu quảng cáo nữa và một phần phía trước công ty không còn sử dụng, đồng thời Công ty xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 418/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã Căn cứ: Điều 472, Điều 422, Điều 427, Điều 500, Điều 688; Điều 585, Điều 589, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 3, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Minh Tr.

Buộc ông Đoàn Tuấn Ph trả ông Trịnh Minh Tr số tiền 540.716.000 (năm trăm bốn mươi triệu bảy trăm mười sáu ngàn) đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trịnh Minh Tr có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Đoàn Tuấn Ph còn phải chịu số tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ông Đoàn Tuấn Ph được quyền sở hữu, sử dụng tài sản trên thửa đất số 274, tờ bản đồ số 06 tại ấp Đông B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang gồm: Mái che tiền chế, diện tích 579,6m², kết cấu cột bê tông cốt thép, không vách, nền bê tông, mái tôn sóng vuông, kèo thép hình I; Dây nhà văn phòng + nhà vệ sinh diện tích 230,53m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường tô 02 mặt, nền gạch men, mái tôn sóng vuông, trần prima khung kim loại; Nhà để xe diện tích 46,8m², kết cấu cột gạch, không vách, nền xi măng, mái tôn sóng vuông.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Đoàn Tuấn Ph.

Buộc ông Trịnh Minh Tr trả ông Đoàn Tuấn Ph số tiền 202.483.000 (hai trăm lẻ hai triệu bốn trăm tám mươi ba ngàn) đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Đoàn Tuấn Ph có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Trịnh Minh Tr còn phải chịu số tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/9/2022 bị đơn Đoàn Tuấn Ph kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu TAND tỉnh Tiền Giang xét xử lại không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông (bút lục số 259).

Ngày 04/10/2022 nguyên đơn Trịnh Minh Tr kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đoàn Tuấn Ph về phần tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tăng thêm hàng năm là số tiền 69.600.000 đồng (bút lục số 263).

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Nguyễn Đức Linh và ông Võ Đức Duy Hân là đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Minh Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; Ông Đoàn Tuấn Ph vẫn giữ nguyên yêu cầu phản

tổ và yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị nghị án đều được tiến hành đúng trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng đúng luật định.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, Kiểm sát viên nhận định Tòa sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trịnh Minh Tr và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Đoàn Tuấn Ph là có cơ sở. Tuy nhiên ông Tr kháng cáo chỉ đồng ý trả cho ông Ph 109.600.000 đồng tiền nợ thuê QSDĐ. Ông Ph yêu cầu ông Tr trả 178.800.000 đồng tiền thuê QSDĐ nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Tr, sửa một phần quyết định án sơ thẩm, buộc ông Tr trả cho ông Ph 109.600.000 đồng tiền thuê QSDĐ. Các phần còn lại của án sơ thẩm xử có căn cứ đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Nghe các đương sự trình bày, tranh luận. Ý kiến phát biểu nhận xét và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát. Xét thấy:

[1] Nguyên đơn Trịnh Minh Tr và bị đơn Đoàn Tuấn Ph thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 và 276 của BLTTDS nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Nguyên đơn ủy quyền cho Võ Đức Duy H và Nguyễn Đức Làm đại diện tham gia tố tụng. Việc ủy quyền được thực hiện đúng theo Điều 85, 86 của BLTTDS quy định. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty ABC do bà Lý Tuyết V đại diện. Được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 BLTTDS xử vắng mặt bà V.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại về tài sản, đòi lại tiền đặt cọc.

Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại tài sản. Đòi tiền thuê đất và đòi lại tài sản.

Các tranh chấp trên là tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản, thuộc thẩm quyền và phạm vi giải quyết theo quy định tại Điều 5, khoản 2, khoản 3, khoản 6 Điều 26 của BLTTDS và Điều 3, Điều 13, 166, 170, 351, 422, 426, 427, 477, 481, 482, 500, 502, 555, 589 của BLDS năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện. Vào ngày 11/8/2010 ông Đoàn Tuấn Ph với ông Trịnh Minh Tr cùng nhau lập hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất. Bên cho thuê là Đoàn Tuấn Ph, bên thuê là Trịnh Minh Tr. Phần đất cho thuê thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 6, diện

tích 2489m² do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số 00029/QSDĐ/NB ngày 24/6/1997 cho ông Đoàn Văn Gi đứng tên tại ấp Đông B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng thuê đất được UBND xã N ký xác nhận ngày 11/8/2010. Thời hạn cho thuê là 10 năm (bút lục số 71 đến 76).

[3.1] Ông Trịnh Minh Tr cho rằng sau khi ký hợp đồng nhận bàn giao đất ông đã tiến hành san lấp và xây dựng để kinh doanh với tổng mức đầu tư 1.800.000.000 đồng. Do quá trình kinh doanh gặp khó khăn nên tạm dừng vào tháng 02/2019, đến tháng 7/2019 ông đến gặp ông Đoàn Tuấn Ph để thỏa thuận tiếp việc thuê đất nhưng không được nên ông về. Sau đó ông Ph tự ý tháo dỡ công trình ông xây dựng trên đất để cho người khác thuê mà không thông báo cho ông biết, gây thiệt hại tài sản của ông 1.800.000.000 đồng nên ông khởi kiện yêu cầu ông Ph bồi thường cho ông 1.800.000.000 đồng và trả lại số tiền ông đặt cọc cho ông Ph 100.000.000 đồng.

[3.2] Ông Đoàn Tuấn Ph có đơn phản tố cho rằng ông có cho ông Trịnh Minh Tr thuê QSDĐ theo hợp đồng được ký ngày 11/8/2010, thời hạn cho thuê 10 năm. Quá trình thuê đất ông Tr đã tự ý tháo dỡ 02 căn nhà và tường rào trên đất của ông, vi phạm Điều 4 của hợp đồng gây thiệt hại 500.000.000 đồng. Tiền thuê đất hàng năm ông Tr còn nợ ông 178.800.000 đồng và nợ tiền điện ông phải trả thay ông Tr 23.683.503 đồng.

Do ông Tr vi phạm hợp đồng và tự ý chấm dứt hợp đồng nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tr, đồng thời yêu cầu ông Tr phải trả lại ông 178.800.000 đồng còn nợ thuê nhà, đất, trả lại tiền điện ông đã đóng 23.683.503 đồng và bồi thường giá trị 02 căn nhà cùng bức tường rào xung quanh đất trị giá 500.000.000 đồng.

[4] Yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Minh Tr và yêu cầu phản tố của ông Đoàn Tuấn Ph chỉ được Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của mỗi ông theo quyết định tại bản án số 418/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông Trịnh Minh Tr và ông Đoàn Tuấn Ph đều không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm nên cùng làm đơn kháng cáo.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trịnh Minh Tr nhận thấy: Ngày 11/8/2010 ông Trịnh Minh Tr có ký hợp đồng thuê QSDĐ của ông Đoàn Tuấn Ph thửa đất 274 tờ bản đồ số 06 với diện tích thuê là 2489m² và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà tường lợp ngói, 01 căn nhà lá. Chung quanh bờ tường kiên cố cao 4 mét tại ấp Đông B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đất do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận số 0029/QSDĐ/NB ngày 24/6/1997 cho ông Đoàn Văn Gi đứng tên (ông Gi là cha của ông Đoàn Tuấn Ph đã chết để lại cho ông Ph – bút lục số 16-135).

Mục đích thuê QSDĐ là mở lò bánh mì và dịch vụ ăn uống (Điều 3). Thời hạn thuê 10 năm từ năm 2010 đến năm 2020 (Điều 2) (bút lục số 19). Sau khi thuê ông Tr đã tháo dỡ tài sản trên đất của ông Ph để đầu tư xây dựng kinh doanh, đến tháng 02/2019 thì ông Tr ngưng hoạt động và bỏ không phần đất đã thuê nên đến tháng 7/2019 ông Ph tháo dỡ một số công trình do ông Tr xây dựng trên đất để cho công ty cổ phần đăng kiểm CALEO thuê hoạt động đăng kiểm theo hợp đồng được ký ngày 11/7/2019 (bút lục số 60). Ông Tr cho rằng, sau khi

thuê đất của ông Ph ông đã đầu tư xây dựng các công trình trên đất để kinh doanh trị giá 1.800.000.000 đồng. Thời gian thuê đất của ông Ph chưa hết hạn nhưng ông Ph tự ý tháo dỡ để cho người khác thuê mà không thông báo cho ông biết là vi phạm khoản 2 Điều 9 của hợp đồng gây thiệt hại tài sản của ông nên yêu cầu ông Ph bồi thường thiệt hại tài sản cho ông 1.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Tr không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ nào liên quan đến khoảng tiền ông đầu tư xây dựng trên đất để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông mà cho rằng số tiền ông yêu cầu bồi thường là do ông tự tính. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Tr có giao nộp bảng vẽ sơ đồ nhà đất công trình và kiến trúc do công ty TNHH đo đạc và xây dựng Hòa Phát lập năm 2019. Nhưng bảng vẽ này không xác định công trình gì, vị trí xây dựng ở đâu nên không phải là chứng cứ. Giả sử ông Tr có đầu tư 1.800.000.000 đồng trên đất thì thời hạn thuê đất sử dụng từ 11/8/2010 đến 11/7/2019 cũng không còn nguyên giá trị. Ông Tr kháng cáo nhưng không cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ mới có giá trị pháp lý để Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nên không được chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Tuấn Ph nhận thấy: Hợp đồng thuê QSDĐ giữa ông (Bên cho thuê) với ông Trịnh Minh Tr (Bên thuê) chưa hết thời hạn thuê đất theo sự thỏa thuận giữa hai bên được ghi nhận tại Điều 2 của hợp đồng (bút lục số 43) nhưng ông đã tự ý chấm dứt và cho người khác thuê mà không thông báo bằng văn bản cho ông Tr biết và không lập biên bản thanh lý hợp đồng theo quy định tại Điều 422, 428 của BLDS năm 2015 là có lỗi. Tuy nhiên, việc ông Ph đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng đã ký ngày 11/8/2010 với ông Trịnh Minh Tr cũng có phần lỗi của ông Tr là do ông Tr không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê QSDĐ cho ông Ph nhiều tháng và không trả tiền điện đã sử dụng với điện lực làm cho bên ông Ph không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng với ông Ph theo quy định tại khoản 2 Điều 423 và khoản 2 Điều 424 của BLDS năm 2015. Và vi phạm khoản 2 Điều 4 (Bên thuê có trách nhiệm giao tiền thuê nhà vào ngày 30 hàng tháng) khoản 1 Điều 6 (Trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận. Thanh toán tiền điện nước kể từ ngày thuê) của hợp đồng (bút lục số 42, 43).

Mặt khác quá trình thuê đất ông Tr đã tháo dỡ 01 căn nhà ngói, 01 căn nhà lá và 01 phần tường rào trên đất của ông Ph được ghi nhận tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng (bút lục số 44). Hành vi tháo dỡ các công trình nói trên mà không được sự đồng ý của ông Ph là vi phạm khoản 2 Điều 5 của hợp đồng đã ký là: Bên A có quyền “*yêu cầu bên B chấm dứt ngay việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm giá trị của đất, tài sản gắn liền với đất, nếu bên B không chấm dứt hành vi vi phạm thì bên A có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng, yêu cầu bên B hoàn trả đất, tài sản gắn liền với đất đang thuê và bồi thường thiệt hại*” (bút lục số 43) và Điều 6 của hợp đồng, đã ký ghi: Bên B có nghĩa vụ: “*Sử dụng đất tài sản gắn liền với đất đúng mục đích, đúng thời hạn thuê. Không được hủy hoại, làm giảm giá trị sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận*” (bút lục số 42). Và bên B có quyền “*Được tháo dỡ các trang thiết bị của bên B đã đầu tư vào*”.

[6.1] Do hợp đồng thuê QSDĐ giữa ông Đoàn Tuấn Ph và ông Trịnh Minh Tr ký ngày 11/8/2010 được UBND xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang ký xác nhận là sự thỏa thuận giữa hai bên nên mỗi bên phải tuân thủ sự thỏa thuận, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ đã giao kết. Do đó việc Tòa sơ thẩm xử buộc ông Đoàn Tuấn Ph phải hoàn trả giá trị tài sản còn lại cho ông Trịnh Minh Tr xây dựng trên đất của ông Ph là không phù hợp với sự thỏa thuận của hai bên như trên đã phân tích nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo này của ông Ph, sửa một phần quyết định án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tr đòi ông Ph trả 1.800.000.000 đồng. Ông Tr được quyền tháo dỡ phần tài sản còn lại của ông đầu tư trên phần đất thuê của ông Ph, theo khoản 2 Điều 6 của hợp đồng thuê đất được ghi nhận tại biên bản định giá tài sản ngày 03/3/2021. (bút lục số 70,71)

[6.2] Xét yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Tuấn Ph đòi ông Trịnh Minh Tr bồi thường thiệt hại tài sản nhận thấy: Theo hợp đồng thuê QSDĐ giữa ông Ph với ông Tr ký ngày 11/8/2010 thể hiện:

“Ông Ph (bên A) cho ông Tr (bên B) thuê:

1/ Quyền sử dụng đất diện tích 2489m².

2/ Tài sản gắn liền với đất gồm:

- Chung quanh là bờ tường kiên cố cao 4m.*
- 01 căn nhà tường lợp ngói.*
- 01 căn nhà lá.”*

(Điều I của hợp đồng)

Bên A ông Ph có quyền yêu cầu bên B ông Tr chấm dứt ngay việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị của đất, tài sản gắn liền với đất. Nếu bên B không chấm dứt hành vi vi phạm thì bên A có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng, yêu cầu bên B hoàn trả đất, tài sản gắn liền với đất đang thuê và bồi thường thiệt hại. Bên A có nghĩa vụ kiểm tra nhắc nhở bên B bảo vệ, giữ gìn đất, tài sản gắn liền với đất và sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đúng mục đích (Điều V của hợp đồng).

Thế nhưng khi giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Tr thuê thì giữa ông Ph và ông Tr không lập biên bản bàn giao cụ thể, không xác định giá trị đất và tài sản trên đất, cũng không quy định rõ trách nhiệm bồi thường như thế nào. Sau khi nhận đất và tài sản trên đất thuê, ông Tr đã tiến hành cải tạo mặt bằng làm thay đổi hiện trạng tài sản trên đất để sử dụng kéo dài từ năm 2010 đến năm 2019 nhưng ông Ph hoàn toàn không có ý kiến hay hành động nào phản đối. Việc ông Tr làm thay đổi hiện trạng tài sản trên đất của ông Ph như Điều V của hợp đồng quy định qua một thời gian dài mà ông Ph không ngăn cản hoặc phản đối nên xem như ông Ph mặc nhiên chấp nhận việc ông Tr tháo dỡ tài sản trên đất thuê của ông để cải tạo theo mục đích sử dụng của ông Tr. Do đó việc ông Ph yêu cầu ông Tr bồi thường tài sản (01 căn nhà ngói, 01 căn nhà lá và bức tường) trị giá 500.000.000 đồng cho ông là hoàn toàn không có cơ sở. Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu này của ông Ph là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Ph kháng cáo nhưng không cung cấp, bổ sung tài liệu chứng cứ mới có giá trị pháp lý làm thay đổi tính chất vụ án nên không chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Trịnh Minh Tr đòi ông Đoàn Tuấn Ph trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc nhưng không có cơ sở chứng minh là tiền cọc mà theo tập quán thì 100.000.000 đồng ông Tr giao cho ông Ph nhận ngày 11/8/2010 gọi là “*tiền thế chân*” trong hợp đồng thuê đất, yêu cầu này được ông Ph thừa nhận và đồng ý trả được Tòa sơ thẩm xử có căn cứ nên giữ nguyên.

[8] Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ph đòi ông Tr trả 178.800.000 đồng tiền nợ thuê đất và 23.683.503 đồng tiền điện ông Ph trả cho điện lực thay ông Tr thì tại Tòa sơ thẩm người đại diện của ông Tr và ông Ph thừa nhận và đồng ý trả (bút lục số 233-234) được Tòa sơ thẩm xử chấp nhận buộc trả. Nhưng ông Trịnh Minh Tr kháng cáo không đồng ý trả 178.800.000 đồng tiền thuê đất mà yêu cầu trừ 69.600.000 đồng tiền sử dụng đất tính tăng thêm hàng năm. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Tr chỉ đồng ý trả cho ông Ph tiền thuê QSDĐ còn nợ là 109.600.000 đồng. Phần nội dung kháng cáo này của ông Tr là có cơ sở chấp nhận vì ông Ph không cung cấp được tài liệu chứng minh ông Tr nợ ông Ph 178.800.000 đồng tiền thuê đất như ông Ph yêu cầu.

[9] Về án phí: Tòa sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu 52.778.000 đồng án phí DSST và bị đơn chịu 40.504.000 đồng án phí DSST là không đúng với khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 148 BLTTDS và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 sửa lại phần án phí DSST cho đúng, cụ thể là:

- Ông Trịnh Minh Tr phải chịu án phí DSST của phần ông yêu cầu không được Tòa án chấp nhận (1.800.000.000 đồng) là 66.000.000 đồng và phần yêu cầu phản tố của ông Đoàn Tuấn Ph được Tòa án chấp nhận (133.283.503 đồng) là 6.664.175 đồng.

Tổng cộng: 72.664.175 đồng.

- Ông Đoàn Tuấn Ph phải chịu án phí DSST của phần ông Trịnh Minh Tr yêu cầu được chấp nhận (100.000.000 đồng) là 5.000.000 đồng và phần yêu cầu phản tố của ông không được Tòa án chấp nhận (569.200.000 đồng) là 26.768.000 đồng.

Tổng cộng: 31.768.000 đồng.

Từ những phân tích trên xét thấy: Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhận định và đề nghị hướng xét xử phúc thẩm chỉ có một phần phù hợp với nội dung phân tích của Tòa án được ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 270, 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của BLTTDS;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Minh Tr;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Tuấn Ph;

Sửa một phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 418/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Điều 5, khoản 2, khoản 3, khoản 6, Điều 26, Điều 147, 148, 227, 228, 296 của BLTTDS;

Căn cứ vào Điều 3, Điều 13, Điều 166, 170, 351, 357, 424, 426, 427, 428, 472, 477, 481, 482, 500, 502, 585, 589 của BLDS năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trịnh Minh Tr. Buộc ông Đoàn Tuấn Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trịnh Minh Tr số tiền 100.000.000 đồng.

Ông Trịnh Minh Tr được quyền tháo dỡ, sử dụng số tài sản của ông Trịnh Minh Tr trên thửa đất 274 tờ bản đồ số 06 tại ấp Đông B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang gồm:

- Phần mái che tiền chế kết cấu cột bê tông cốt thép, không vách, nền bê tông, mái tôn sóng vuông, kèo thép hình chữ I, diện tích 579,6m².

- Dãy nhà văn phòng + nhà vệ sinh, kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường tô hai mặt, nền gạch men, mái tôn sóng vuông, trần prima, khung kim loại diện tích 230,53m².

- Nhà để xe kết cấu cột gạch, không vách, nền xi măng, mái tôn sóng vuông, diện tích 46,8m².

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Minh Tr đòi ông Đoàn Tuấn Ph bồi thường thiệt hại tài sản 1.800.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Đoàn Tuấn Ph. Buộc ông Trịnh Minh Tr có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đoàn Tuấn Ph 133.283.503 đồng.

* Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Tuấn Ph đòi ông Trịnh Minh Tr bồi thường giá trị 02 căn nhà và tường rào 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án dân sự mà bên phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 của BLDS năm 2015.

3. Về án phí:

- Ông Trịnh Minh Tr phải chịu 72.664.175 đồng án phí DSST. Ông Tr không phải chịu án phí DSPT.

- Ông Đoàn Tuấn Ph phải chịu 31.768.000 đồng án phí DSST. Ông Ph không phải chịu án phí DSPT.

Trả lại ông Trịnh Minh Tr 35.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 0002617 ngày 04/5/2020; số 0003094 ngày 27/7/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0021006 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trả lại ông Đoàn Tuấn Ph 17.562.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 0002820 ngày 03/6/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí

phúc thẩm theo biên lai thu số 0020977 ngày 03/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Mai Hoàng Khải