

Bản án số: 246/2018/DS-PT

Ngày: 04/12/2018

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất & Bồi thường thiệt
hại

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Nhớ là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 191/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 9 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất & Bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần đầu tư phát triển NCM

Địa chỉ: Số 07, Lạc Long Quân, khóm 4, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Do ông Hồ Minh C1 đại diện theo ủy quyền (có mặt).

- Bị đơn: Bà Hồng Ngọc Y - sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Lưu Hữu Phước, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Do ông Nguyễn Văn N đại diện theo ủy quyền (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Đ - sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Lưu Hữu Phước, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Ngô Hoàng K - sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Lưu Hữu Phước, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Bị đơn Hồng Ngọc Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư phát triển NCM (gọi tắt là công ty) do ông Hồ Minh C1 làm đại diện trình bày:*

Ngày 25/9/2012, Công ty và bà Hồng Ngọc Y thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê đất số 03/HĐTĐ thuộc dự án xây dựng các dãy nhà phố và khu thương mại phường 8, thành phố C có diện tích 1.513,1m², thời gian thuê là 5 năm, tổng giá trị hợp đồng là 326.224.360 đồng. Phương thức thanh toán hàng năm, chia thành năm đợt, thanh toán lần thứ năm vào ngày 25/9/2017 và chấm dứt hợp đồng, hết hạn hợp đồng bà Y không di dời các chòi lá tạm, cây xanh, bàn giao mặt bằng nên ngày 25/10/2017, Công ty có công văn số 184/CV-ĐTPTN gửi bà Y về việc bàn giao trả lại mặt bằng sân bóng đá mini cho Công ty. Trong quá trình thực hiện Công ty cũng có thiện C1 hỗ trợ phân san lấp nâng nền cho bà Y diện tích 1.513,1m² x cao độ 0,089m = 134,7m³ cát, thành tiền 25.593.000 đồng nhưng bà Y không nhận và cũng không bàn giao mặt bằng cho Công ty. Ngày 27/12/2017, Công ty có nhận được đơn đề nghị của bà Y yêu cầu cho bà di dời toàn bộ số cát, đá san lấp phần đất này nhưng Công ty không chấp nhận,

Nay Công ty yêu cầu buộc bà Y phải thực hiện hợp đồng, tháo dỡ các chòi quán cà phê và cây xanh trồng trên phần đất có diện tích 450m², giao toàn bộ mặt bằng đã thuê có diện tích 1.513,1m² cho Công ty. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty yêu cầu bà Y bồi thường thiệt hại số tiền 173.628.392 đồng do chậm giao trả mặt bằng trong thời gian 02 tháng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty không đồng ý, tại điểm e khoản 7.1 Điều 7 của hợp đồng có quy định Công ty không phải bồi thường khi hết thời gian hợp đồng.

** Ông Nguyễn Văn N đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Ông thừa nhận về việc ký kết hợp đồng giữa Công ty và bà Y, giá trị hợp đồng, thời gian thanh toán và thời hạn thực hiện hợp đồng theo đại diện của nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Y có san lấp cát, đá để hình thành sân bóng đá mini nhưng phía Công ty chỉ hỗ trợ số tiền 25.593.000 đồng là không đủ, bà Y đồng ý di dời các chòi quán cà phê, cây xanh đã trồng trả lại mặt bằng cho Công ty theo đúng hợp đồng. Đối với phần đất tại sân bóng đá mini bà Y có yêu cầu phản tố, tại phiên tòa sơ thẩm bà Y yêu cầu Công ty bồi thường số cát, đá đã đầu tư san lấp vào sân bóng với số tiền 100.000.000 đồng. Đối với việc Công ty yêu cầu K kiện bổ sung, yêu cầu bà Y bồi thường thiệt hại với số tiền 173.628.392 đồng do chậm giao trả mặt bằng, bà Y không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Đ trình bày:* Ông thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bà Y. Ông xác định hợp đồng số 03/HĐTĐ, ngày 25/9/2012 là do bà Y ký kết với Công ty, nay ông cũng đồng ý thanh lý hợp đồng và di dời các chòi quán bán cà phê, cây xanh trên phần đất thuê. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn số tiền 272.001.240 đồng bỏ ra để đầu tư san lấp cát đá, hình thành sân bóng mini là tài sản chung của vợ chồng, Công ty thanh lý hợp đồng thì phải bồi thường số tiền trên cho vợ chồng ông.

Trong hợp đồng có quy định điều khoản như ông C1 trình bày nhưng số tiền mà ông và bà Y yêu cầu phía Công ty bồi thường là tiền mà ông và bà thiệt hại sau khi đầu tư để sinh lợi nhưng chưa thu được lợi nhuận.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Hoàng K trình bày:* Vào khoảng

tháng 12/2012 ông có thuê lại sân bóng đá mini của bà Y (bà Y thuê của Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM) giá trị hợp đồng 326.224.360 đồng, ông là người trực tiếp thanh toán tiền thuê cho Công ty. Tuy nhiên, trước đó bà Y có đầu tư san lấp cát đá để hình thành sân bóng nên ông đã mua lại phần cát này và đã trả tiền cho bà Y với số tiền 176.000.000 đồng. Sau khi kết thúc hợp đồng Công ty có biên bản làm việc ngày 29/8/2017 hỗ trợ 46.911.000 đồng, trong đó hỗ trợ cho ông 02 sân bóng (ngoài sân bóng ông thuê của bà Y) với số tiền 21.318.000 đồng ông đã nhận đủ. Đối với sân bóng 3 Công ty hỗ trợ bà Y số tiền 25.593.000 đồng hiện ông chưa nhận vì Công ty hỗ trợ cho bà Y. Nay ông K xác định không có liên quan và không yêu cầu gì đối với vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 103/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu K kiện của Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM;

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hồng Ngọc Y.

- Buộc bà Hồng Ngọc Y có nghĩa vụ di dời công trình kiến trúc trên đất gồm các chòi lá tạm, cây xanh, nhà vệ sinh (theo biên bản thẩm định ngày 13/4/2018 của Tòa án nhân dân Tp Cà Mau) để giao trả phần đất thuê có diện tích 1.513,1m² tọa lạc tại khóm 8, phường 8, thành phố C cho Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM theo hợp đồng số 03/HĐTĐ ký ngày 25/9/2012 giữa Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM với bà Hồng Ngọc Y.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM bồi thường thiệt hại cho bà Hồng Ngọc Y số tiền 25.593.000 đồng.

- Buộc bà Hồng Ngọc Y bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM số tiền 75.445.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM kiện bị đơn bồi thường số tiền 98.183.392 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồng Ngọc Y kiện nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 74.407.000 đồng.

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

Ngày 29/8/2018 bị đơn Hồng Ngọc Y có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu K kiện của nguyên đơn, không đồng ý di dời trả đất khi không được bồi thường, không đồng ý bồi thường cho công ty, yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngoài ra bị đơn có kháng cáo về phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Nội dung vụ án thể hiện: Giữa Công ty và bà Y có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.513,1m² tọa lạc tại khóm 8, phường 8, thành phố

C. Thời hạn thuê 5 năm, giá thuê là 326.224.360 đồng. Về diện tích đất thuê, thời hạn thuê và giá trị hợp đồng các bên đều thống nhất, không tranh chấp. Khi hết hạn hợp đồng bà Y không di dời, tháo dỡ vật kiến trúc và cây trồng trên đất thuê để trả lại mặt bằng cho công ty dẫn đến công ty bị thiệt hại nên Công ty K kiện yêu cầu bà Y trả lại mặt bằng và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Bà Y có yêu cầu phản tố yêu cầu Công ty bồi thường số tiền đầu tư san lấp thì mới đồng ý trả lại đất thuê. Án sơ thẩm tuyên buộc bà Y di dời tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại đất thuê và bồi thường cho Công ty số tiền 75.445.000 đồng. Công ty trả lại cho bà Y số tiền 25.593.000 đồng san lấp mặt bằng. Bà Y không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm nên kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của bà Y thấy rằng: Về số tiền san lấp cát, Công ty thừa nhận quá trình sử dụng bà Y có đầu tư cát, đá nâng mặt bằng làm sân bóng đá mini. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không có chứng cứ mới chứng minh việc đã đầu tư san lấp vượt cột mốc cao độ so với thời điểm giao nhận mặt bằng diện tích bao nhiêu mét khối. Hơn nữa, khi cho ông K thuê lại, ông K đã trả cho bà Y số tiền 176.000.000đ để mua lại phần cát đá mà bà Y đã đầu tư, nên án sơ thẩm buộc công ty trả cho bà số tiền 25.593.000 đồng như nhận định tại bản án sơ thẩm là phù hợp. Phía Công ty cũng đồng ý, không kháng cáo.

[3] Về số tiền bồi thường thiệt hại do không giao trả mặt bằng cho Công ty khi hết hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ (chồng bà Y) trình bày là sau khi hết hạn hợp đồng, phía Công ty cho xe cơ giới vô nhỡ hai cây cột điện, làm thiệt hại tài sản của ông; ông C1 cũng thừa nhận việc này và trình bày thêm là do sau khi hết hạn hợp đồng, do có những người dân vô sân bóng để lấy cắp đất, cát nên Công ty có đưa thiết bị vào nhỡ hai cây cột điện do phía bà Y đầu tư và bó nền sân bóng để giữ đất, hiện nay Công ty cũng cất 01 nhà tạm để làm nơi tập kết vật tư xây dựng nhà cấp bốn phần đất sân bóng đá. Như vậy, sau khi hết hạn hợp đồng, phía Công ty đã quản lý phần đất sân bóng đá chứ không phải phía bà Y, bà Y chỉ quản lý quán cà phê và các công trình phụ ngoài sân bóng đá, do đó khi chậm trả mặt bằng, bà Y chỉ phải bồi thường cho Công ty phần còn Đ quản lý. Cấp sơ thẩm tính thời gian bồi thường từ khi hết hợp đồng đến khi xét xử sơ thẩm là 10 tháng 20 ngày là có căn cứ nhưng buộc bà Y bồi thường trên toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng là chưa phù hợp, cần phải tính lại diện tích đất phải bồi thường.

Theo “Đơn xin xây dựng công trình phụ phục vụ sân bóng đá” do bà Y gửi Công ty vào ngày 11/01/2013 (bút lục 19), thì diện tích thuê là 1.513 m², sân bóng đá có diện tích 1.063 m², phần còn lại để làm công trình phụ (quán cà phê, nhà vệ sinh, chòi lá) là 450 m² và Công ty đã có văn bản đồng ý theo đơn của bà Y (bút lục 80). Như vậy, sau khi hết hạn hợp đồng, bà Y chỉ quản lý phần 450 m², Công ty đã quản lý 1.063 m² phần sân bóng đá. Số tiền bồi thường được tính lại dựa trên tổng số tiền bồi thường cấp sơ thẩm đã tính, nhân với tỷ lệ phần trăm đất bà Y còn quản lý, cụ thể:

$$(450 \text{ m}^2 : 1513 \text{ m}^2) \times 100 = 29,74 \%$$

$$75.445.000 \text{ đ} \times 29,74 \% = 22.437.000 \text{ đ}.$$

Do đó, cần phải sửa án sơ thẩm, buộc bà Y phải bồi thường cho Công ty số tiền 22.437.000 đ. Việc sửa án sơ thẩm là do yếu tố khách quan, bởi lẽ tại phiên tòa phúc thẩm, đôi bên trình bày tình tiết mới, cấp sơ thẩm không biết việc này.

[4] Theo bà Y xác định Công ty không có chứng cứ chứng minh thiệt hại thấy rằng đất tranh chấp là đất Công ty Đ cho bà Y thuê với giá trị hợp đồng được các bên thừa nhận, nay việc trì hoãn bàn giao mặt bằng (quán cà phê và công trình phụ) dẫn đến thiệt hại của Công ty là sự thật khách quan, không cần phải chứng minh. Do đó, có căn cứ buộc bà Y phải bồi thường cho Công ty số tiền trên.

[5] Tại phiên tòa Phúc thẩm, ông C1 yêu cầu tính thêm tiền bồi thường từ khi xét xử sơ thẩm đến khi xét xử phúc thẩm, việc yêu cầu này, phía Công ty không kháng cáo nên không được xem xét.

[6] Về án phí: Vì yêu cầu phản tố được chấp nhận một phần nên buộc bà Y phải đóng án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là có cơ sở.

[7] Do chấp nhận một phần yêu cầu K kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Y không phải chịu.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Hồng Ngọc Y.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 103/2018/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu K kiện của Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM;

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hồng Ngọc Y.

- Buộc bà Hồng Ngọc Y có nghĩa vụ di dời công trình kiến trúc trên đất gồm các chòi lá tạm, cây xanh, nhà vệ sinh (theo biên bản thẩm định ngày 13/4/2018 của Tòa án nhân dân Tp Cà Mau) để giao trả phần đất thuê có diện tích 1.513,1m² tọa lạc tại khóm 8, phường 8, thành phố C cho Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM theo hợp đồng số 03/HĐTĐ ký ngày 25/9/2012 giữa Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM với bà Hồng Ngọc Y.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM bồi thường thiệt hại cho bà Hồng Ngọc Y số tiền 25.593.000 đồng.

- Buộc bà Hồng Ngọc Y bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM số tiền 22.437.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM kiện bị đơn bồi thường số tiền 151.191.392 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồng Ngọc Y kiện nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 74.407.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM, bị đơn bà Hồng Ngọc Y có yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn và bị đơn không thanh toán xong số tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Bà Hồng Ngọc Y phải chịu 300.000 đồng (Chưa nộp).

- Án phí dân sự có giá ngạch:

Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM phải chịu 8.839.000 đồng. Ngày 01/3/2018 Công ty đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0000407 và ngày 18/5/2018 Công ty đã dự nộp 14.144.000 đồng theo lai thu số 0002438 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C nên được đối trừ, phần thừa Công ty cổ phần đầu tư – phát triển NCM được hoàn lại.

Bà Hồng Ngọc Y phải chịu 8.842.000 đồng, ngày 18/4/2018 bà đã dự nộp 6.800.000 đồng theo biên lai thu số 0000667 nên được đối trừ, bà Y phải nộp tiếp phần thiếu.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồng Ngọc Y không phải chịu. Ngày 30/8/2018 bà Y đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001272 được đối trừ phần án phí dân sự sơ thẩm mà bà Y còn phải nộp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Đỗ Cao Khánh