TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 140/2021/DS-PT
Ngày: 01-7-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Diệp.

Các Thẩm phán:

- Bà Phạm Thị Hồng Vân;

- Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2021/TLPT-DS ngày 9 tháng 4 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2021/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 126/2021/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Ngô Văn H**, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố M, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Anh **Nguyễn Công K,** sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

Bà **Phạm Ngọc D**, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 7, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*:

Nguyên đơn: Anh Ngô Văn H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp ngày 05/12/2019 của nguyên đơn Ngô Văn H và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, anh H trình bày:

Khoảng năm 2017, anh thuê mặt bằng của bà D (không nhớ họ gì) để kinh doanh dịch vụ sửa xe ô tô, … với diện tích hơn 2.000 m^2. Sau khi thuê thì anh tiến hành xây dựng công trình để kinh doanh. Trong quá trình anh xây dựng công trình thì bị đội quản lý đô thị UBND Phường B, thành phố Tây Ninh xuống lập biên bản, sau đó xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng không phép (xây dựng công trình trên đất trồng cây lâu năm). Ngày 28 tháng 11 năm 2018, anh có ký hợp đồng cho anh Nguyễn Công K thuê mặt bằng diện tích 9 m x 24 m (DT 216 m^2), tại số 14, đường Nguyễn Trãi, Khu phố M, Phường B, thành phố T, để kinh doanh dịch vụ rửa xe ô tô, xe gắn máy hoặc kinh doanh thêm dịch vụ ăn uống, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê năm đầu là 5.000.000 đồng/tháng, năm thứ 2 là 5.500.000 đồng/tháng, năm 3 là 6.050.000 đồng, năm 4 là 6.655.000 đồng/tháng, năm thứ 5 là 7.320.000 đồng/tháng. Ngay khi ký hợp đồng thì anh K đã đặt cọc cho anh số tiền 60.000.000 đồng và trả trước cho anh 01 tháng tiền thuê mặt bằng là 5.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, anh đã giao mặt bằng cho anh K để tiến hành kinh doanh theo thỏa thuận. Sau đó anh K có trả thêm cho anh 01 tháng tiền thuê mặt bằng nữa với số tiền 5.000.000 đồng rồi ngưng cho đến nay.

Sau khi nhận mặt bằng thì anh K tiến hành xây dựng nhà sắt để kinh doanh, nhưng đến ngày 10 tháng 01 năm 2019, Đội quản lý trật tự đô thị Phường B, thành phố Tây Ninh có đến lập biên bản về việc xây dựng công trình trái phép, yêu cầu anh K dừng việc xây dựng và tháo dỡ công trình nên anh K không tiếp tục xây dựng để kinh doanh. Sau khi bị lập biên bản, anh và anh K có thỏa thuận, anh K sẽ ngoại giao để được tiếp tục kinh doanh, nếu anh K lo không được thì báo với anh để anh lo. Sau đó anh K không lo được nên có báo với anh thì anh đã lo xong phần xây dựng và đã hoàn thành mái che. Tuy nhiên sau đó thì anh K không tiếp tục kinh doanh nữa, đồng thời cũng không trả tiền thuê mặt bằng cho anh.

Nay anh khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng rửa xe ngày 21/11/2018 giữa anh với anh K. Buộc anh K trả lại mặt bằng cho anh và bồi thường số tiền thuê mặt bằng 12 tháng là 60.000.000 đồng và tiền cọc 60.000.0000 đồng mà anh K đặt cọc thuộc về anh.

Ngày 20/10/2020 anh khởi kiện bổ sung yêu cầu anh K tiếp tục bồi thường cho anh 10 tháng tiền thuê mặt bằng với số tiền 55.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ

thẩm anh yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng rửa xe ngày 21/11/2018 giữa anh với anh K. Buộc anh K trả lại mặt bằng cho anh và bồi thường số tiền thuê mặt bằng 27 tháng (từ ngày 21/11/2018 đến 16/3/2021) là 144.150.000 đồng và tiền cọc 60.000.0000 đồng mà anh K đặt cọc thuộc về anh. Tổng cộng buộc anh K phải trả cho anh số tiền 204.150.000 đồng, khấu trừ số tiền 10.000.000 đồng anh K đóng tháng 11/2018 và tháng 01/2019 thì anh K phải trả cho anh số tiền còn lại là 194.150.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của anh K, anh không đồng ý. Ngoài ra đối với công trình mà anh K đã xây dựng trên mặt bằng rửa xe này thì anh không đồng ý cho anh K tháo dỡ vì sẽ ảnh hưởng đến chất lượng của công trình, làm mất giá trị nhà xưởng, mà anh yêu cầu được trả lại cho anh K trị giá theo phần mà anh K đã xây dựng. Nhà xưởng mà anh K xây dựng trên mặt bằng anh cho thuê thì hai bên thống nhất: Anh được toàn quyền sử dụng phần nhà xưởng và anh đồng ý trả lại cho anh K phần nhà xưởng này trị giá 45.000.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Công K trình bày:

Anh và anh H không có mối quan hệ gì cũng không quen biết nhau, tuy nhiên do anh có nhu cầu thuê mặt bằng để rửa xe ô tô nên tình cờ anh thấy anh H đăng bảng cho cho thuê mặt bằng nên anh có gặp và thỏa thuận với anh H và được anh H đồng ý. Vào ngày 28/11/2018 anh và anh H ký hợp đồng thuê mặt bằng rửa xe đối với mặt bằng có diện tích ngang 9m và dài 24m tọa lạc tại khu phố 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, theo đó anh thuê mặt bằng của anh H với thời hạn 05 năm, với tiền thuê năm đầu tiên là 5.000.000 đồng/tháng và cứ một năm tăng thêm 10%/năm. Anh đặt cọc trước 60.000.000 đồng và 10.000.000 đồng trả tiền thuê mặt bằng 02 tháng, như vậy sau khi ký hợp đồng xong anh đưa cho anh H tổng cộng số tiền 65.000.000 đồng. Trong hợp đồng có thỏa thuận nếu anh vi phạm hợp đồng thì anh sẽ mất 60.000.000 đồng tiền đặt cọc còn bên anh H vi phạm hợp đồng thì anh H phải trả lại 60.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 60.000.000 đồng và chi phí nhà xưởng mái che bên anh xây dựng.

Sau khi kí kết hợp đồng xong, anh tiến hành thi công lắp ráp nhà sắt, đến ngày 10/01/2019 sau khi công trình gần hoàn thành thì đội quản lý đô thị của UBND Phường B, thành phố Tây Ninh lập biên bản kiểm tra và yêu cầu anh Ngô Văn H dừng hoạt động thi công và tháo dỡ toàn bộ công trình trên mặt bằng mà anh thuê của anh H với lý do không có giấy phép xây dựng. Sau đó anh có đi hỏi một số người làm ở Thanh tra xây dựng về vấn đề cấp giấy phép xây dựng thì được trả lời đối với phần đất này không thể cấp giấy phép xây dựng được với lý do đất chưa có thổ cư. Anh có nói lại với anh H thì anh H trả lời để anh tính. Đến khoảng tháng 3/2019 anh H kêu anh cứ tiếp tục hoàn thành công trình. Tuy nhiên khi anh tiếp tục thi công công trình thì đội quản lý đô thị lại tiếp tục đến lập biên bản và yêu cầu dừng thi công, lúc đó có mặt anh H và anh H nói chuyện với đội quản lý đô thị

khoảng 30 phút thì đội quản lý đô thị ra về và anh H nói anh tiếp tục thi công cho hoàn thành công trình. Sau khi hoàn thành công trình thì anh có nói với anh H về việc đảm bảo cho anh được hoạt động trên mặt bằng đã thuê, còn có vấn đề gì thì anh H chịu trách nhiệm và anh có yêu cầu anh H ký phụ lục hợp đồng thì anh H trả lời để anh H nghiên cứu lại và khoảng 04 tháng sau thì anh H trả lời là anh H không kí bất cứ phụ lục hợp đồng nào cho anh. Do phần đất mà anh thuê của anh H không được cấp giấy phép xây dựng nên anh không dám đầu tư trang thiết bị để đi vào hoạt động, trong khi anh H không đảm được cho anh hoạt động trên mặt bằng, nên vào tháng 8/2019 anh trả lại mặt bằng cho anh H và yêu cầu trả tiền cọc và chi phí xây dựng công trình trên đất, nhưng anh H không đồng ý.

Nay anh H yêu cầu anh phải bồi thường số tiền 194.150.000 đồng là anh không đồng ý vì anh H là người vi phạm hợp đồng. Nay anh giữ nguyên yêu cầu phản tố. Buộc anh H phải trả lại tiền cọc 60.000.000 đồng, bồi thường 60.000.000 đồng và 10.000.000 đồng anh đóng tiền thuê.

Đối với chi phí xây dựng công trình là 100.000.000 đồng (nay đã có kết luận định giá 63.296.000 đồng, anh đồng ý với kết luận định giá này. Tại phiên tòa sơ thẩm anh và anh H đã thống nhất được với nhau, anh đồng ý giao lại toàn bộ công trình mà anh đã xây dựng cho anh H được toàn quyền sử dụng, anh H có trách nhiệm trả lại cho anh số tiền 45.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D trình bày trong biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2020:

Bà là chủ mặt bằng mà hiện nay anh H đang sử dụng, ngày 02/3/2018 bà và anh H ký hợp đồng thuê mặt bằng, theo đó anh H thuê của bà phần đất có diện tích 2.043 m^2 tọa lạc tại đường Nguyễn Trãi, Khu phố M, Phường B, thành phố T do bà đứng tên giấy CNQSDĐ. Theo hợp đồng thỏa thuận thì anh H thuê mặt bằng trên của bà từ ngày 02/3/2018 đến 02/5/2027 (09 năm), tiền thuê 03 năm đầu là 11.000.0000 đồng, 03 năm tiếp là 13.000.000 đồng và 03 năm cuối là 15.000.000 đồng. Khi anh H thuê mặt bằng thì hiện trạng phần đất lúc đó là nền xi măng và hàng rào phía sau là thép B40, còn sau này anh H thuê thì toàn bộ nhà xưởng và hàng rào gạch do người thuê xây dựng. Nay anh H tranh chấp với anh K bà không có ý kiến gì. Anh H kí hợp đồng thuê mặt bằng với bà thì hàng tháng anh H có trách trả tiền thuê mặt bằng cho bà, còn những tranh chấp khác không liên quan đến bà.

Bản án sơ thẩm số: 20/2021/DS-ST ngày 18-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 472, Điều 123, Điều 500, Điều 501 Bộ luật Dân sự; Điều 167 luật đất đai. Khoản 2 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Văn H. Tuyên bố hợp đồng thuê tài sản là QSDĐ ngày 21/11/2018(Al) giữa anh Ngô Văn H và anh Nguyễn Công K là vô hiệu. Các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Buộc bị đơn anh Nguyễn Công K có trách nhiệm trả lại cho anh H mặt bằng rửa xe có diện tích ngang 9m dài 24m, tọa lạc tại: số 14, Nguyễn Trãi, Khu phố M, Phường B, thành phố T;

Có tứ cận: phía bắc giáp mặt bằng rửa xe của anh H, phía Nam giáp bờ kênh, phía Tây giáp tường anh H xây dựng và phía bắc giáp mặt đường Nguyễn Trãi.

2. Ghi nhận: Anh Nguyễn Công K đồng ý giao toàn bộ nhà xưởng khung sắt, vách tole, hàng rào xây gạch không tô và các công trình khác cho anh Ngô Văn H được sử dụng. Anh Ngô Văn H có trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Công K số tiền trị giá là 45.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Ngô Văn H buộc anh Nguyễn Công K phải trả lại cho anh Ngô Văn H số tiền 204.150.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Công K.

Buộc anh Ngô Văn H phải có trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Công K số tiền 115.000.000 đồng (một trăm mươi lăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Công K buộc anh Ngô Văn H phải bồi thường thiệt hại 60.000.000 đồng.

Bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/4/2021 anh Ngô Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm, với yêu cầu: Sửa án sơ thẩm, buộc anh K phải trả cho anh số tiền 204.150.000 đồng, trừ đi số tiền xây dựng 45.000.000 đồng, còn phải trả là 159.150.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy hợp đồng thuê tài sản giữa anh H và anh K ký kết ngày 28/11/2018 là trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Quá trình xây dựng thì bị đội quản lý đô thị Phường B, 02 lần lập biên bản vi phạm

hành chính (ngày 10/01/2019 và ngày 22/3/2019) đối với việc xây dựng công trình đối với anh H. Từ đó cho thấy, việc anh H biết việc anh K không thể kinh doanh được dịch vụ rửa xe như khoản 3 Điều 1 của hợp đồng. Anh H không đảm bảo quyền sử dụng tài sản cho anh K như mục đích sử dụng nêu trong hợp đồng. Nên với yêu cầu khởi kiện của anh H không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở, đúng pháp luật. Nay anh H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bà Phạm Ngọc D vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, bà D vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà D.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo trong hạn và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo của đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Ngô Văn H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 02/3/2018 anh Ngô Văn H ký hợp đồng thuê mặt bằng đối với bà Phạm Ngọc D. Phần đất có diện tích 2.043 m^2, tại số 14, trên đường Nguyễn Trãi, Khu phố M, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Nội dung hợp đồng thuê mặt bằng, anh H được quyền kinh doanh những ngành nghề đúng theo pháp luật quy định; thời hạn thuê là 09 năm, đến ngày 02/3/2027 là hết hạn. Sau khi nhận mặt bằng, anh H tiến hành xây dựng công trình để kinh doanh dịch vụ gara xe ô tô, thì bị đội quản lý đô thị Phường B, thành phố Tây Ninh đến lập biên bản xử lý vi phạm hành chính với lý do đất chưa chuyển mục đích sử dụng (đất thổ cư).

Đến ngày 21/11/2018 anh Ngô Văn H ký hợp đồng cho anh Nguyễn Công K thuê một phần diện tích đất anh H thuê của bà D. Phần đất có chiều ngang 09 mét, chiều dài 24 mét, diện tích 216m^2. Thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê năm đầu là 5.000.000 đồng/tháng, năm thứ 2 là 5.500.000 đồng/tháng, năm thứ 3 là 6.050.000 đồng, năm thứ 4 là 6.655.000 đồng/tháng, năm thứ 5 là 7.320.000 đồng/tháng. Ngay khi ký hợp đồng thì anh K đã đặt cọc cho anh H số tiền 60.000.000 đồng và trả trước cho anh 01 tháng tiền thuê mặt bằng là 5.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, anh H đã giao mặt bằng cho anh K để tiến hành kinh doanh theo thỏa thuận. Sau đó anh K có trả thêm cho anh H 01 tháng tiền thuê mặt bằng với số tiền 5.000.000 đồng.

Sau khi nhận mặt bằng thì anh K tiến hành xây dựng nhà sắt để kinh doanh,

đến ngày 10 tháng 01 năm 2019, Đội quản lý trật tự đô thị Phường B, thành phố Tây Ninh có đến lập biên bản về việc xây dựng công trình sai phép, yêu cầu anh K dừng việc xây dựng và tháo dỡ công trình nên anh K không tiếp tục xây dựng để kinh doanh. Sự việc xảy ra anh K có báo cho anh H biết, anh H kêu anh K cứ tiếp tục xây dựng, đến ngày 22/3/2019 Đội quản lý trật tự đô thị Phường B lại lập biên bản về việc xây dựng công trình sai phép, yêu cầu dừng việc xây dựng và tháo dỡ công trình.

Rõ ràng, anh H biết việc xây dựng công trình để kinh doanh dịch vụ rửa xe là không thể thực hiện, nhưng anh H cho anh K thuê mặt bằng và nhận tiền cọc, nhận tiền thuê trước 02 tháng, đồng thời để anh K tiến xây dựng nhà sắt. Quá trình xây dựng của anh K đã 02 lần bị cơ quan quản lý đô thị lập biên bản vi phạm hành chính. Từ đó cho thấy việc anh K không thể thực hiện kinh doanh dịch vụ rửa xe là do anh H cố tình không thông tin chính xác các điều kiện được quyền sử dụng mặt bằng. Vì vậy cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H và buộc anh H phải trả tiền đặt cọc, tiền thuê nhận trước, tiền xây dựng nhà sắt cho anh K là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Ngô Văn H.

Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Hải không được chấp nhận, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì anh H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Ngô Văn H.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: Bản án sơ thẩm số: 20/2021/DS-ST ngày ngày 18-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 472, Điều 123, Điều 500, Điều 501 Bộ luật Dân sự; Điều 167 luật đất đai. Khoản 2 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Văn H. Tuyên bố hợp đồng thuê tài sản là QSDĐ ngày 21/11/2018 (Al) giữa anh Ngô Văn H và anh Nguyễn Công K là vô hiệu. Các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Buộc anh Nguyễn Công K có trách nhiệm trả lại cho anh H mặt bằng rửa xe có diện tích ngang 9 m x dài 24 m, tọa lạc tại: Số 14, đường Nguyễn Trãi, Khu phố M, Phường B, thành phố T;

Có tứ cận: Phía bắc giáp mặt bằng rửa xe của anh H, phía nam giáp bờ kênh, phía tây giáp tường anh H xây dựng và phía đông giáp đường Nguyễn Trãi.

2. Ghi nhận: Anh Nguyễn Công K đồng ý giao toàn bộ nhà xưởng khung sắt, vách tole, hàng rào xây gạch không tô và các công trình khác cho anh Ngô Văn H được sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Ngô Văn H buộc anh Nguyễn Công K phải trả cho anh Ngô Văn H số tiền 204.150.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Công K.

Buộc anh Ngô Văn H phải có trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Công K số tiền xây dựng nhà xưởng khung sắt là 45.000.000 đồng; trả cho anh K số tiền cọc là 60.000.000 đồng; trả cho anh K số tiền thuê đã nhận trước 02 tháng là 10.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền anh H phải có trách nhiệm trả cho anh K là 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Công K buộc anh Ngô Văn H phải bồi thường thiệt hại 60.000.000 đồng.

Kể từ ngày 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Ngô Văn H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.957.500 (mười hai triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm) đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 (ba triệu đồng) theo Biên lai thu số: 0006588 ngày 17/12/2019 và 1.375.000 (một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0007665 ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh H còn phải nộp tiếp số tiền án phí còn thiếu là 8.582.500 (tám triệu năm trăm tám mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

Buộc anh Nguyễn Công K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (hợp đồng vô hiệu) là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và án phí phản tố có giá ngạch là 3.000.000 (ba triệu đồng). Tổng cộng là 3.300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.500.000 (năm triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0006991 ngày 20/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho anh K số tiền án phí còn thừa là 2.200.000 (hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc anh Ngô Văn H phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0007268 ngày 05/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Chi phí tố tụng khác:

4. Về chi phí tố tụng: Mỗi bên phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 600.000 đồng. Anh H đã nộp tạm ứng số tiền 1.200.000 đồng. Anh K có trách nhiệm trả lại cho anh H số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của 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.

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

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

(Đã ký)

Phạm Văn Diệp

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND H. Châu Thành;
- CCTHADS H. Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.