TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2024/DS-PT
Ngày: 26/7/2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản; Tranh chấp hợp đồng góp vốn "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Yến.
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Mai Hoa và bà Đoàn Thị Hương Nhu.
- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.
***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 59/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản; tranh chấp hợp đồng góp vốn" do bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2024/QĐXX-PT ngày 05/01/2024; các quyết định hoãn phiên tòa; Thông báo thời gian mở phiên tòa giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn S.
Địa chỉ trụ sở: Thôn B, xã K (nay là xã Đ), huyện T, tỉnh Hải Dương.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình M- Giám đốc.

2. Bị đơn: - Anh Phạm Hồng T, sinh năm 1969
- Chị Lê Thị Hà A, sinh năm 1983.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Chị Lê Thị Hà A, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Ông Đặng Văn M1, sinh năm 1968 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn M1:
+ Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970.
+ Anh Đặng Tuấn N, sinh năm 2002.

+ Chị Đặng Hà V, sinh ngày 07/11/2005 (do chị Nguyễn Thị T1 là người đại diện).

Người đại diện theo ủy quyền của anh N: Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970.

Đều có địa chỉ: Khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T1: Ông Phạm Văn Đ- Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn T2, sinh năm 1962.

- Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970.

Đều có địa chỉ: Khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Bà Lê Thị B, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số nhà B, khu chợ T4, phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh Phạm Hồng T, chị Lê Thị Hà A, chị Nguyễn Thị T1.

(Tại phiên tòa có mặt ông M, chị Hà A1, các đương sự khác vắng mặt có đơn xin xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và quá trình làm việc với Tòa án, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S là ông Nguyễn Bình M trình bày: Ngày 08/11/2019, ông Lê Văn T2- Chủ doanh nghiệp tư nhân (viết tắt: D) ký hợp đồng, phụ lục hợp đồng bán DNTN Lê T2 và bàn giao cho ông toàn bộ tài sản của D có bao gồm quyền sử dụng 4.209m2 đất, tài sản gắn liền với đất (gồm nhà xưởng, nhà làm việc, các gian kiot) thuộc thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 2 tại xã N, huyện T (nay là khu C, thôn N, xã N, thành phố H), tỉnh Hải Dương. Sau đó ông thực hiện thủ tục chuyển đổi từ D sang Công ty trách nhiệm hữu hạn S (viết tắt: C); thực hiện việc đăng ký biến động đất đai. Ngày 16/01/2020, UBND tỉnh H ban hành Quyết định số 205/QĐ-UBND quyết định chủ trương đầu tư Dự án cơ sở kinh doanh ô tô, xe máy và cho thuê kios của C (điều chỉnh từ Dự án cơ sở kinh doanh ô tô, xe máy của D). Ngày 26/3/2020, Văn phòng Đ1 biến động, xác nhận CT Minh H là chủ sử dụng thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02 tại xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Ngày 27/3/2020, C ký lại hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh H với thời hạn thuê đất đến ngày 06/3/2031.

Thời điểm nhận chuyển nhượng và nhận bàn giao tài sản của D thì vợ chồng anh Phạm Hồng T, chị Lê Thị Hà A; vợ chồng anh Đặng Văn M1, chị Nguyễn Thị T1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng một phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1349 tờ bản đồ số 02. Tại phụ lục hợp đồng ngày

08/11/2019, ông và ông T2 thỏa thuận: D có trách nhiệm yêu cầu gia đình anh T, anh M1 di dời các gian kiot để trả lại mặt bằng đất cho ông chậm nhất vào ngày 30/10/2020 nhưng đến nay hai gia đình vẫn chưa thực hiện. Từ ngày 01/01/2020 đến nay, hai gia đình không thực hiện bất cứ nghĩa vụ tài chính gì với ông T2 hoặc C. Trong khi đó CT Minh H vẫn phải nộp tiền thuê đất hàng năm cho nhà nước đối với toàn bộ phần đất hai gia đình đang sử dụng. Vì vậy C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A phải di chuyển đồ đạc, tài sản để trả lại C 02 nhà mái tôn và phần diện tích khoảng 130m2 đất thuộc thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02 tại xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Buộc anh Đặng Văn M1 phải di chuyển đồ đạc, tài sản để trả lại CT Minh Hương 02 gian kiot và phần diện tích khoảng 120m2 đất thuộc thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02 tại xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Tại đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên hòa giải ngày 09/3/2023, C yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

- Buộc gia đình chị Lê Thị Hà A phải di chuyển công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản để trả lại CT Minh H các tài sản gồm: 01 lán tôn có diện tích 148,5m2, 01 móng cầu rửa xe có diện tích 39,4m2 và phần đất có diện tích 1.038,8m2 thuộc thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02 tại khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Buộc gia đình chị Hà A1 phải thanh toán cho C tiền sử dụng đất từ ngày 01/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án với giá 58.746đ/m2/năm.

- Buộc gia đình chị Nguyễn Thị T1 phải di chuyển toàn bộ công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản để trả lại CT Minh Hương phần đất có diện tích 341,1m2 thuộc thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02 tại khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Buộc gia đình chị T1 phải thanh toán cho C tiền sử dụng đất từ ngày 01/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án với giá 58.746đ/m2/năm.

Tại các văn bản gửi cho Tòa án và quá trình làm việc với Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Hồng T là chị Lê Thị Hà A trình bày: Khoảng tháng 6/2008, vợ chồng ông Lê Văn T2 đặt vấn đề với vợ chồng chị cùng góp vốn liên doanh để mở xưởng sửa chữa xe ô tô tại khu đất DNTN L (do ông T2 làm chủ) đã thuê tại khu C, thôn N, xã N. Thời điểm đó toàn bộ diện tích đất đã được san lấp và có một số công trình được xây dựng nhưng chưa có xưởng sửa chữa ô tô, xe máy như dự án DNTN L đăng ký nên vợ chồng chị đồng ý góp vốn liên doanh cùng ông T2. Hai bên thỏa thuận cùng góp tiền để xây dựng xưởng và mua sắm máy móc, thiết bị sửa chữa xe ô tô, cho một số xe ô tô gửi tại bãi để kinh doanh; thời hạn liên doanh từ năm 2008 cho đến khi kết thúc thời hạn thuê đất của D là năm 2031. Hai bên không thỏa thuận phân chia tài sản sau khi kết thúc liên doanh như thế nào. Ban đầu hai bên chỉ thỏa thuận miệng nhưng sau đó

sợ xảy ra tranh chấp nên vợ chồng chị yêu cầu ông T2 ký "Biên bản cam kết tham gia liên doanh" để làm tin. Thực tế "Biên bản cam kết tham gia liên doanh" được ký sau khi các bên đã xây dựng xong các công trình trên đất nhưng hai bên thống nhất ghi ngày 01/02/2008 cho phù hợp với thời gian thỏa thuận ban đầu của hai bên.

Thực hiện thỏa thuận liên doanh, vợ chồng chị và ông T2 đã cùng bỏ tiền xây dựng 01 gian kho chứa đồ có mái lợp proximang; 05 ô xưởng có mái lợp proximang; 01 ô xưởng không bắn mái làm cầu rửa xe; hàng rào sắt lưới mắt cáo; hai cổng sắt. Tuy nhiên sau đó ông T2 không góp tiền để mua sắm máy móc, thiết bị phục vụ hoạt động sửa chữa ô tô và bảo vợ chồng chị cứ ở, kinh doanh tại các công trình hai bên đã xây dựng nên vợ chồng chị phải tự chi tiền mua máy móc, thiết bị để kinh doanh, tự chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh (lãi hưởng, lỗ chịu). Thực tế việc kinh doanh sửa chữa ô tô không hiệu quả nên vợ chồng chị đã chuyển sang kinh doanh gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh. Đến năm 2011, ông T2 bảo vợ chồng chị thu hẹp lại nên vợ chồng chị tiếp tục trực tiếp sử dụng 02 gian xưởng mà hiện gia đình chị vẫn sử dụng để vừa kinh doanh, vừa làm chỗ ở và bàn giao cho ông T2 03 gian xưởng, 01 cầu rửa xe. Sau đó ông T2 cho nhiều người khác nhau thuê lại 03 gian xưởng, 01 cầu rửa xe này và người thuê có làm thêm mái che lợp tôn ở gian cầu rửa xe. Khi ông T2 không cho người khác thuê nữa thì vợ chồng chị tận dụng các khu đất trống xung quanh và gian cầu rửa xe làm nơi để nguyên vật liệu xây dựng, có bao gồm cả phần đất lưu không (không phải là đất nhà nước cho DNTN Lê Tuy hay C thuê). Khi vợ chồng anh M1, chị T1 xây dựng công trình đã phá dỡ 01 gian kho và cắt xà sắt một gian xưởng liền kề. Từ năm 2008 đến hết năm 2019, vợ chồng chị vẫn nộp tiền thuế sử dụng đất hàng năm cho ông T2. Số tiền thuế đất phải nộp hàng năm không giống nhau mà theo thông báo của ông T2 và do ông T2 tự tính. Vì vậy chị không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình làm việc với Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh Đặng Văn M1 là chị Nguyễn Thị T1 trình bày: Vợ chồng chị làm nghề kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị điện, nước và có thuê kiot tại thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02 của D từ năm 2007 đến hết năm 2011. Đến năm 2012, vợ chồng chị chuyển sang thuê mặt bằng của D, thời hạn từ năm 2012 đến năm 2031, tổng số tiền thuê mặt bằng cho cả thời hạn thuê là 385.000.000đ. Tiền thuê đất được thanh toán làm nhiều lần và đều do bà Lê Thị B *(vợ ông T2)* trực tiếp nhận. Đến tháng 6/2019, vợ chồng chị đã thanh toán đủ số tiền thuê đất là 385.000.000đ nhưng chưa được ông T2 ký hợp đồng cho thuê đất. Ngoài tiền thuê đất thì hàng năm vợ chồng chị phải nộp tiền thuế sử dụng đất cho ông T2 là 7.500.000đ/năm và đã thanh toán tiền thuế sử dụng đất đến hết năm 2019.

Sau khi được ông T2 xác định khuôn viên phần đất cho thuê thì vợ chồng chị đã xây dựng 02 gian nhà trên đất để kinh doanh và để ở. Hiện trạng đất thuê trước khi xây dựng công trình: Mặt bằng đất đã được san lấp nhưng vẫn còn trũng và chưa bằng phẳng. Trên đất có 01 gian nhà kho lợp proximang và 01 gian xưởng có khung xà ngang đua ra từ gian xưởng của chị Hà A1 nhưng xung quanh không có tường bao, phía trên không có mái. Để xây dựng công trình, vợ chồng chị đã phải cắt xà ngang, phá nhà kho và đổ thêm cát để tôn nền. Cuối năm 2019, ông T2 trao đổi với vợ chồng chị là không cho thuê mặt bằng nữa và sẽ bồi thường 350.000.000đ để vợ chồng chị chuyển đi nơi khác nhưng vợ chồng chị không đồng ý.

Toàn bộ các công trình xây dựng trên đất do gia đình chị đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02 ở khu C, thôn N, xã N thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng chị và thời hạn thuê đất giữa vợ chồng chị với ông T2 đến năm 2031. Vì vậy chị không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu ông T2 phải thanh toán cho gia đình chị tổng số tiền là 1.749.100.000đ gồm các khoản: Tiền thuê đất đã thanh toán là 385.000.000đ; tiền xây dựng các công trình trên đất là 425.000.000đ; tiền san lấp, tôn nền đất là 9.100.000đ; tiền chênh lệch giữa giá thuê đất của ông T2 và giá thuê đất chỗ khác để tiếp tục kinh doanh là 880.000.000đ; tiền hỗ trợ di dời đến nơi kinh doanh mới là 50.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 trình bày: D được thành lập ngày 25/02/2005 do ông làm chủ. Ngày 10/11/2005, D được UBND tỉnh H chấp thuận dự án đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh ô tô, xe máy. Để thực hiện dự án, ngày 21/11/2006, D ký Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh H có nội dung: UBND tỉnh H cho D thuê 4.209m2 đất tại thôn N, xã N, huyện T (nay là khu C, thôn N, xã N, thành phố H), tỉnh Hải Dương; thời hạn thuê đất là 25 năm (từ ngày 06/3/2006 đến ngày 06/3/2031); tiền thuê đất nộp hàng năm. Ngày 01/7/2008, D được UBND tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 069327 đối với khu đất đã thuê có vị trí là thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 2.

Quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh ô tô, xe máy, D đã xây dựng nhà xưởng, nhà làm việc và các gian kiot trên thửa đất số 1349. Vì muốn huy động thêm vốn thực hiện dự án nên vào năm 2008, ông và vợ chồng anh Phạm Hồng T, chị Lê Thị Hà A thỏa thuận cùng góp vốn để xây dựng xưởng sửa chữa xe ô tô và đầu tư máy móc, thiết bị để kinh doanh chung. Thực tế hai bên đã cùng góp tiền để xây dựng 05 gian kiot và 01 cầu rửa xe trên thửa đất số 1349. Sau khi xây dựng xong các công trình trên thì hai bên có lập và ký Biên bản cam kết tham gia liên doanh. Tuy nhiên sau đó hai bên thỏa thuận miệng (không viết giấy tờ) về việc không tiếp tục thực hiện liên doanh nữa và vợ chồng chị Hà

A1 được toàn quyền sử dụng 05 gian kiot, 01 cầu rửa xe đã xây trong thời hạn 03 năm để tự kinh doanh; chi phí sử dụng đất và tài sản được đối trừ vào số tiền vợ chồng chị Hà A1 đã góp để xây dựng công trình. Sau 03 năm thì vợ chồng chị Hà A1 phải bàn giao lại toàn bộ các công trình, tài sản nêu trên cho D mà không được đền bù khoản tiền nào. Năm 2011, vợ chồng chị Hà A1 bàn giao trả cho ông 03 gian kiot, 01 cầu rửa xe và ông đã cho người khác thuê lại các công trình này cho đến khi bán DNTN Lê Tuy cho ông Nguyễn Bình M. Đối với 02 gian kiot còn lại thì ông cho vợ chồng chị Hà A1 thuê lại; vợ chồng chị Hà A1 đã trả tiền thuê kiot cho ông đến hết năm 2019 (việc cho thuê kiot chỉ thỏa thuận miệng).

Năm 2011, vợ chồng anh Đặng Văn M1, chị Nguyễn Thị T1 thuê 02 gian kiot gồm 01 gian do gia đình chị Hà A1 trả lại cho ông và 01 gian ông vẫn sử dụng để xe ô tô; thời hạn thuê từ năm 2011 đến hết thời hạn sử dụng đất của D (năm 2031) với tổng số tiền là 385.000.000đ; không thỏa thuận cụ thể số tiền thuê mỗi năm là bao nhiêu *(việc cho thuê kiot chỉ thỏa thuận miệng)*. Vợ chồng chị T1 đã thanh toán cho ông đủ số tiền 385.000.000đ.

Ngoài tiền thuê kiot thì vợ chồng chị Hà A1, vợ chồng chị T1 còn phải thanh toán cho ông tiền thuế sử dụng đất và hai gia đình đã nộp đầy đủ tiền thuế sử dụng đất đến hết năm 2019. Quá trình sử dụng, các gia đình đã tự sửa chữa, cơi nới mở rộng các gian kiot.

Ông nhất trí với trình bày của đại diện nguyên đơn về việc chuyển nhượng và bàn giao tài sản của D cho ông Nguyễn Bình M. Tại bản Phụ lục hợp đồng, các bên thỏa thuận ông sẽ có trách nhiệm yêu cầu gia đình chị Hà A1, gia đình chị T1 di dời các gian kiot, các gian nhà để trả lại mặt bằng đất cho C chậm nhất vào ngày 30/10/2020. Thực tế trước và sau khi chuyển nhượng DNTN Lê Tuy thì ông đã nhiều lần trực tiếp thông báo, trao đổi và yêu cầu gia đình chị Hà A1, chị T1 phải di dời đi nơi khác để trả lại mặt bằng đất cho ông M nhưng đến nay hai gia đình vẫn chưa thực hiện. Vì vậy ông nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của chị T1. Khi vợ chồng chị T1 thuê kiot thì mặt bằng đất đã được san lấp bằng phẳng và trên đất đã xây dựng kiot. Vợ chồng chị T1 tự sửa chữa, cải tạo 02 gian kiot cũ thành ngôi nhà như hiện nay nên phải tự chịu trách nhiệm. Thời hạn cho gia đình chị T1 thuê kiot, sử dụng đất từ năm 2011 đến năm 2031 là 20 năm. Gia đình chị T1 phải chịu tiền thuê kiot, tiền sử dụng đất từ năm 2011 đến hết năm 2019 là 09 năm tương ứng với số tiền = (385.000.000đ : 20 năm) x 9 năm = 173.250.000đ. Ông sẽ có trách nhiệm thanh toán trả vợ chồng chị T1 số tiền còn lại = 385.000.000đ – 173.250.000đ = 211.750.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B trình bày: Năm 2005, ông T2 thành lập D để kinh doanh riêng và được UBND tỉnh H cho thuê 4.209m2 đất tại thôn N, xã N, huyện T (nay là thành phố H*)* để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh ô tô, xe máy. Ngay sau khi được thuê đất, ông T2 đã cho người san lấp mặt bằng đất để xây dựng nhà xưởng và hiện trạng mặt bằng đất vẫn giữ nguyên như hiện nay. Sau đó ông T2 cho vợ chồng anh Phạm Hồng T, chị Lê Thị Hà A xây dựng kiot, nhà xưởng trên đất để kinh doanh từ khoảng năm 2008 cho đến nay. Số tiền vợ chồng chị Hà A1 bỏ ra để xây kiot, nhà xưởng được trừ dần vào tiền sử dụng đất. Một thời gian sau, vợ chồng chị Hà A1 bàn giao lại một số gian kiot, nhà xưởng cho ông T2 sử dụng và ông T2 cho người khác thuê lại. Còn các gian kiot, nhà xưởng mà vợ chồng chị Hà A1 đang sử dụng thì vợ chồng trả tiền thuê đất cho ông T2 hàng năm khoảng 10.000.000đ/năm; có năm thì trả bằng tiền mặt, có năm thì đối trừ vào tiền nguyên vật liệu xây dựng mà bà và ông T2 mua của vợ chồng chị Hà A1.

Ông T2 cho vợ chồng anh Đặng Văn M1, chị Nguyễn Thị T1 thuê kiot trên khu đất của D được nhà nước cho thuê từ nhiều năm trước nhưng bà không nhớ bắt đầu từ thời gian nào. Bà thừa nhận vợ chồng chị T1 nhiều lần thanh toán tiền thuê kiot cho ông T2 thông qua bà và bà có ký giấy biên nhận tiền nhưng không nhớ cụ thể thời gian, số tiền đã nhận là bao nhiêu. Sau khi nhận tiền của vợ chồng chị T1 thì bà đều đưa lại cho ông T2 vì đây là việc kinh doanh riêng của ông T2.

Khoảng cuối năm 2019, ông T2 bán toàn bộ DNTN Lê T2 cho ông Nguyễn Bình M và chuyển giao quyền sử dụng khu đất ở thôn N cho ông M. Bản thân bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến D hay C. Vì vậy bà không có quyền lợi nghĩa vụ gì với các bên đương sự trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 12/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã căn cứ các Điều 158,164, 166, 274, 275, 428, 579, 580 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH S:

- Buộc anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A phải di chuyển toàn bộ các công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 1.038,8m2 đất tại khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương *(theo hình A18A35A34A33A49A32A46A31A30A29A9A10A11A12A13A14A51A15A16A17A18)*

để trả lại cho Công ty TNHH S quyền sử dụng diện tích 793,6m2 đất thuộc thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02 *(theo hình*

A49A32A46A31A30A29A9A10A11A12A13A14A51A50A49) và các tài sản gắn liền với đất gồm 01 lán tôn có diện tích 148,5m2, 01 móng cầu rửa xe có diện tích 39,4m2; địa chỉ tài sản: khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Buộc anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A phải thanh toán cho Công ty TNHH S số tiền sử dụng đất là 164.641.800đ.

- Buộc chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V phải di chuyển toàn bộ các công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 341,1m2 đất tại khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương để trả lại cho Công ty TNHH S quyền sử dụng diện tích 221,9m2 đất thuộc thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. (Có sơ đồ kèm theo)

- Buộc chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V phải thanh toán cho Công ty TNHH S số tiền sử dụng đất là 46.035.800đ (Có sơ đồ kèm theo).

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị T1.

- Buộc ông Lê Văn T2 phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V khoản tiền thiệt hại do không khai thác được đầy đủ giá trị sử dụng của các công trình xây dựng khi phải di chuyển đi nơi khác là 117.123.600đ.

- Buộc ông Lê Văn T2 phải hoàn trả chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V số tiền thuê kiot là 233.750.000đ.

Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị T1 về việc buộc ông Lê Văn T2 phải thanh toán cho chị các khoản tiền gồm: Tiền thuê đất là 151.250.000đ; tiền xây dựng công trình là 425.000.000đ; tiền san lấp, tôn nền là 9.000.000đ; tiền chênh lệch giữa giá thuê đất của ông T2 và giá thuê đất chỗ khác để tiếp tục kinh doanh là 880.000.000đ; tiền hỗ trợ di dời đến nơi kinh doanh mới là 50.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm thanh toán án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm; bị đơn chị Lê Thị Hà A, anh Phạm Hồng T kháng cáo nội dung:

- Xem xét giải quyết việc chị Hà A1, anh T tiếp tục hoạt động kinh doanh tại phần diện tích đang sử dụng theo như Cam kết tham gia liên doanh đã ký với ông T2;

- Xem xét lại quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2 cho ông M theo quy định của pháp luật;

- Xem xét lại việc ông T2 sử dụng đất đối với thửa đất số 1349, tờ bản đồ

số 2 đã thuê của nhà nước trả tiền hàng năm với những người liên quan;

- Xem xét trách nhiệm và nghĩa vụ của ông T2 với gia đình chị Hà A1, anh T về việc tái định cư khi ông bán doanh nghiệp cùng tài sản cho người khác;

- Xem xét lại đơn giá tiền thuế sử dụng đất từ 2019-2023 theo quy định UBND tỉnh H và hiện trạng phần đất đã bị Công ty S thuê người uy hiếp đổ gạch vít lối đi lại từ 31/12/2020 ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh.

- Không áp dụng mức án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với tiền thuế đất Hà A1 đang sử dụng tại thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02.

- Chị Nguyễn Thị T1 kháng cáo nội dung:

Chị không đồng ý với mức bồi thường như cấp sơ thẩm đã tuyên là bồi thường cho gia đình chị số tiền 350 triệu đồng. Vì thực chất số tiền trên từ năm 2019 ông T2 đã có quan điểm bồi thường nhưng thời gian đó gia đình chị không đồng ý. Đến nay vẫn giữ mức bồi thường trên là không hợp lý. Tại phiên tòa đại diện Công ty S cũng nhất trí cùng ông T2 bồi thường cho gia đình chị số tiền 400 triệu đồng. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét buộc ông T2 bồi thường cho gia đình số tiền 500 triệu đồng tiền mặt, gia đình sẽ tự nguyện thu dọn đồ đạc và trả lại mặt bằng sử dụng đất. Đề nghị cấp phúc xem xét hòa giải giữa hai bên, nếu ông T2 và công ty S bồi thường cho gia đình chị số tiền 500 triệu đồng thì chị sẽ rút đơn kháng cáo.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 19/6/2024; giữa Công ty S và chị T1 đã thỏa thuận và cùng đề nghị cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của hai bên vào bản án:

- Công ty TNHH S thanh toán cho chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V (do chị Nguyễn Thị T1 là đại diện) giá trị của toàn bộ công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 341,1m2 đất tại khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải. Tổng số tiền thuê kiot là 233.750.000đ và số tiền Công ty S hỗ trợ thêm để chị T1 di chuyển tài sản; Tổng cộng là 400.000.000đ.

- Chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V phải di chuyển toàn bộ các công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 341,1m2 chậm nhất là ngày 30/6/2024.

- Chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V được tháo dỡ toàn bộ các công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 341,1m2 đất thuê do chị Nguyễn Thị T1 và ông Đặng Văn M1 tạo lập.

- Chị Nguyễn Thị T1 đã nhận đủ số tiền 400.000.000đ do ông Nguyễn Bình M – là đại diện của Công ty TNHH S giao.

- Chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V không phải thanh toán cho Công ty TNHH S số tiền sử dụng đất (thuế đất) từ năm 2020 đến hết tháng 6 năm 2024.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đối với kháng cáo của chị T1, hai bên đã thỏa thuận giải quyết với nhau, đề nghị Tòa án ghi nhận thỏa thuận của hai bên. Đối với kháng cáo của chị Hà A1, anh T: Bị đơn anh T, chị Hà A1 chỉ góp vốn với D, không liên quan đến ông M và Công ty S. Khi nhận chuyển nhượng công ty với D ông và ông T2 đã thống nhất ông T2 sẽ giải quyết với các bị đơn các quan hệ đã thỏa thuận với nhau. Công ty S cũng nhiều lần trao đổi hòa giải cùng vợ chồng chị Hà A1 để chấm dứt việc góp vốn và thanh toán, hỗ trợ cho bị đơn một khoản để bị đơn di chuyển tài sản nhưng hai bên không giải quyết được. Nay đề nghị Tòa án căn cứ quy định vào pháp luật để giải quyết.

- Bị đơn chị Hà A1 đề nghị HĐXX chấp nhận các nội dung kháng cáo của bị đơn, chị xác định chị không thuê đất của D mà là góp vốn theo biên bản cam kết tham gia liên doanh ngày 01/02/2008. Ngoài ra hai bên không có thỏa thuận nào khác bằng văn bản về việc góp vốn mà chỉ thỏa thuận bằng miệng. Thực tế vợ chồng chị góp cho ông T2 khoảng 137 triệu để xây 5 gian nhà xưởng, 01 cầu rửa xe và hàng rào. Sau đó hai bên không góp thêm khoản nào khác, không ăn chia lợi nhuận. Tuy nhiên, chị xác định góp vốn làm ăn lâu dài, không có việc thỏa thuận 3 năm chị dời đi như ông T2 trình bày. Nay ông T2 bán doanh nghiệp thì doanh nghiệp mới phải đề bù cho chị thỏa đáng, cụ thể : chị đề nghị công ty S hoặc ông T2 phải thanh toán cho vợ chồng chị khoản tiền không thu nhập được từ nay đến năm 2031(hết thời hạn thuê) là 1.400.000.000đ, tiền giá trị công trình còn lại 50 triệu đồng. Nếu thanh toán đầy đủ thì vợ chồng chị mới đồng ý dời đi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ý kiến của các bên đương sự: đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS; chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn; Công nhận sự thống nhất thỏa thuận giữa Công ty S và chị Nguyễn Thị T1 theo các nội dung hai bên đã thỏa thuận; Tuyên bố chấm dứt hợp đồng góp vốn theo biên bản cam kết tham gia liên doanh ngày 01/02/2008 giữa các bên; Buộc anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A phải di chuyển toàn bộ các công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 1.038,8m2 m2 và để trả lại cho Công ty S quyền sử dụng diện tích đất trên; Buộc Công ty S thanh toán cho anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A giá trị của toàn bộ công trình, cây trồng, tài sản của bị đơn theo giá trị định giá; Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của các bị đơn anh Phạm Hồng T, chị Lê Thị Hà A, chị Nguyễn Thị T1 trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có người đại diện hoặc có đề nghị vắng mặt, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 08/11/2019, ông Lê T2 chuyển nhượng và bàn giao toàn bộ tài sản của D cho ông Nguyễn Bình M. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M đã thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi chủ doanh nghiệp và chuyển đổi từ D sang Công ty S. Ngày 26/3/2020, Văn phòng Đ1 biến động, xác nhận CT Minh H là chủ sử dụng thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02. Nguyên đơn Công ty S khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng anh Phạm Hồng T, chị Lê Thị Hà A, gia đình chị Nguyễn Thị T1 và ông Đặng Văn M1 phải di chuyển công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản để trả lại diện tích đất cho C, giữa doanh nghiệp tư nhân L và anh M1, chị T1 có quan hệ hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất thuê. Giữa doanh nghiệp tư nhân L và anh T có quan hệ góp vốn thể hiện bằng Biên bản cam kết tham gia liên doanh. Công ty S được chuyển đổi từ D nên kế thừa quyền nghĩa vụ của công ty S. Do vậy C có quyền khởi kiện và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản; Tranh chấp hợp đồng góp vốn", cấp sơ thẩm xác định quan hệ kiện đòi tài sản là chưa chính xác nên cần sửa án sơ thẩm, xác định quan hệ pháp luật như trên.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị T1:

Chị T1 kháng cáo không đồng ý với mức bồi thường cho gia đình chị như bản án sơ thẩm đã tuyên vì không thỏa đáng. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 19/6/2024; giữa Công ty S và chị T1 đã thỏa thuận và cùng đề nghị cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của hai bên vào bản án, cụ thể :

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty S và gia đình chị Nguyễn Thị T1.

- Công ty TNHH S thanh toán cho chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V (do chị Nguyễn Thị T1 là đại diện) giá trị của toàn bộ công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 341,1m2 đất tại khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải. Tổng số tiền thuê kiot là 233.750.000đ và số tiền Công ty S hỗ trợ thêm để chị T1 di chuyển tài sản là 400.000.000đ.

- Chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V phải di chuyển toàn bộ các công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 341,1m2 chậm nhất là ngày 30/6/2024.

- Chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V được tháo dỡ toàn bộ các công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 341,1m2 đất thuê do chị Nguyễn Thị T1 và ông Đặng Văn M1 tạo lập.

- Chị Nguyễn Thị T1 đã nhận đủ số tiền 400.000.000đ do ông Nguyễn Bình M là đại diện của Công ty TNHH S giao.

- Chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V không phải thanh toán cho Công ty TNHH S số tiền sử dụng đất từ năm 2020 đến hết tháng 6 năm 2024.

Xét sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên căn cứ vào khoản 1 Điều 300 BLTTDS: Ghi nhận sự thỏa thuận nêu trên của Công ty S và chị Nguyễn Thị T1 tại Bản án phúc thẩm.

[2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn chị Lê Thị Hà A, anh Phạm Hồng T:

Bị đơn anh T và chị Hà A1 kháng cáo đề nghị xem xét giải quyết việc vợ chồng chị được tiếp tục hoạt động kinh doanh tại phần diện tích đang sử dụng theo Cam kết tham gia liên doanh ngày 01/02/2008 đã ký với D; trách nhiệm và nghĩa vụ của ông T2 với vợ chồng chị về việc tái định cư khi ông T2 bán doanh nghiệp cùng tài sản cho người khác. Xem xét lại đơn giá tiền thuế sử dụng đất từ 2019-2023 theo quy định UBND tỉnh H và án phí. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn cần xem xét giải quyết các nội dung sau:

- Xét thỏa thuận góp vốn giữa hai bên: Tại biên bản cam kết tham gia liên doanh ghi ngày 01/02/2008, do ông Lê T2 giám đốc DNTN Lê T2 và anh Phạm Hồng T lập, có chữ ký của hai bên có nội dung: "Ông T2 và ông T cùng góp vốn để xây dựng xưởng và mua sắm máy móc hai bên cùng đầu tư và số liệu được kế toán theo dõi chi tiết trên sổ sách. Cuối tháng căn cứ vào chi phí phát sinh kế toán lập phiếu để ghi thu chi phí của từng người, số liệu này làm căn cứ để xác định tổng giá trị tài sản được đầu tư, mua sắm sau này". Căn cứ lời trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ thu thập tại hồ sơ vụ án xác định: giữa D và bị đơn là vợ chồng anh T, chị Hà A1 có tồn tại quan hệ góp vốn cùng nhau xây dựng nhà xưởng. Xét việc thỏa thuận của hai bên là tự nguyện, không trái pháp luật. Tuy nhiên, hai bên mới thỏa thuận hợp đồng nguyên tắc chung như trên. Sau đó hai bên không thỏa thuận nào khác cụ thể số vốn mỗi bên góp, thời hạn góp vốn, chia lợi nhuận và thời gian hợp tác góp vốn . Ngoài biên bản tham gia liên doanh nêu trên giữa hai bên không có tài liệu chứng cứ nào khác thỏa thuận cụ thể về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên.

Anh T3, chị Hà A1 và ông T2 đều xác định trên thực tế hai bên đã cùng góp tiền để xây dựng được 05 gian xưởng lợp proximang, 01 cầu rửa xe trên thửa đất số 1349 DNTN Lê Tuy thuê của UBND tỉnh H, được cấp GCNQSD đất. Sau khi xây dựng xong các gian xưởng, cầu rửa xe thì hai bên không góp vốn để đầu tư máy móc, thiết bị, không kinh doanh chung thời gian nào. Vợ chồng chị Hà A1 sử dụng toàn bộ các công trình do vợ chồng chị và ông T2 cùng góp vốn xây dựng từ năm 2008 đến năm 2018 nhưng không phải nộp chi phí sử dụng tài sản cho D Năm 2011, vợ chồng chị Hà A1 sử dụng 03 gian xưởng, 01 cầu rửa xe và ông T2 cho nhiều người khác nhau thuê lại các công trình này nhưng vợ chồng chị Hà A1 không được phân chia tiền cho thuê công trình. Trên thực tế, hai bên chỉ cùng nhau góp vốn để xây dựng tài sản là 05 gian xưởng, cầu rửa xe như trên, chưa có thỏa thuận nào khác để giải quyết mối quan hệ của hai bên.

Như vậy, giữa D và bị đơn vợ chồng anh T3, chị Hà A1 chưa giải quyết phần tài sản góp vốn theo cam kết tham gia liên doanh ngày 01/02/2008. Ông T2 trình bày hai bên thỏa thuận miệng về việc không tiếp tục thực hiện liên doanh nữa và vợ chồng chị Hà A1 được toàn quyền sử dụng 05 gian kiot, 01 cầu rửa xe trong thời hạn 03 năm để tự kinh doanh; chi phí sử dụng đất và tài sản được đối trừ vào số tiền vợ chồng chị Hà A1 đã góp để xây dựng công trình. Sau 03 năm thì vợ chồng chị Hà A1 phải bàn giao lại toàn bộ các công trình, tài sản nêu trên cho D mà không được đền bù khoản tiền nào. Khi chuyển nhượng công ty cho ông M, ông T2 đã thông báo cho vợ chồng chị Hà A1 dọn tài sản đi trả lại nhà xưởng cho Công ty. Tuy nhiên, ông T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nội dung trên, bị đơn chị Hà A1 bác bỏ không đồng ý nội dung trình bày của ông T2 nên không có căn cứ chấp nhận nội dung các bên đã thỏa thuận chấm dứt việc góp vốn sau 3 năm. Bị đơn chị Hà A1 trình bày hai bên thỏa thuận góp vốn đến năm 2031 nhưng không có tài liệu chứng minh nên không được chấp nhận.

- Về người kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện biên bản cam kết liên doanh: Ngày 08/11/2019, ông T2 chuyển nhượng và bàn giao toàn bộ tài sản của D cho ông Nguyễn Bình M. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M đã thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi chủ doanh nghiệp và chuyển đổi từ DNTN Lê Tuy sang C theo quy định. Ngày 26/3/2020, Văn phòng Đ1 biến động, xác nhận CT Minh H là chủ sử dụng thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 02. Ngày 27/3/2020, C ký lại hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh H với thời hạn thuê đất đến ngày 06/3/2031. Như vậy C kế thừa quyền và nghĩa vụ của Doanh nghiệp tư nhân L Nguyên bị đơn đều xác định đại diện công ty S và vợ chồng chị Hà A1 đã trao đổi nhưng không thống nhất tiếp tục thực hiện cam kết thỏa thuận, không ký kết các hợp đồng cụ thể hóa các cam kết thỏa thuận và công ty S yêu cầu không thực hiện tiếp biên bản cam kết liên doanh nhưng hai bên chưa thống nhất được nội dung chấm dứt hợp đồng.

Do vậy xác định C đã đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 428 Bộ luật dân sự. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng góp vốn không tiếp tục thực hiện được là do lỗi của hai bên, trong đó có nguyên nhân của việc không thỏa thuận cụ thể rõ ràng quyền và nghĩa vụ của các bên khi cùng nhau góp vốn. Do đó Công ty S phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại đó là thanh toán cho bị đơn giá trị những tài sản có trên đất do hai bên cùng nhau góp vốn xây dựng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc D phải chịu trách nhiệm thanh toán cho các bị đơn là không đúng với nhận định nêu trên. HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung này theo hướng buộc Công ty S chịu trách nhiệm thanh toán, bồi thường cho các bị đơn.

- Về các thiệt hại cụ thể: Chị Hà A1 trình bày: Trường hợp việc hợp tác góp vốn không đảm bảo, không tiếp tục được thực hiện thì chị yêu cầu xem xét thỏa đáng quyền lợi của vợ chồng chị đã đóng góp với công ty S. Cụ thể: mỗi tháng vợ chồng chị khai thác có lợi nhuận khoảng 20 triệu/tháng. Do vậy, chị đề nghị công ty S hoặc ông T2 phải thanh toán cho vợ chồng chị khoản tiền không thu nhập được từ nay đến năm 2031(hết thời hạn thuê) là 1.400.000.000đ. Nếu thanh toán đầy đủ thì vợ chồng chị mới đồng ý chuyển đi. Tuy nhiên, bị đơn không đưa ra căn cứ chứng minh hai bên có thỏa thuận về nội dung trên nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

- Đối với phần giá trị phần công trình vợ chồng chị Hà A1 đã đầu tư xây dựng còn lại hiện nay theo chị ước tính khoảng 50 triệu. Theo giá trị định giá xác định giá trị các tài sản do Hà A1 tạo lập là: Sân chạt trị giá 21.897.000đ; sân bê tông làm năm 2008 trị giá 47.880.000đ; lán tôn xây dựng 2013 trị giá 14.850.000đ; giá trị móng cầu rửa xe cũ là 2.862.320 đ; trụ giá 187.000đ; rào sắt 1.445.000đ. Tổng giá trị công trình là 89.121.000đ (làm tròn). Buộc C thanh toán trả vợ chồng chị Hà A1 giá trị các công trình do Hà A1 tạo lập là 89.121.000đ (làm tròn).

- Đối với tiền sử dụng đất: Xác định quan hệ giữa D (nay là Công ty TNHH S) với anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A là quan hệ góp vốn theo biên bản cam kết tham gia liên doanh ngày 01/02/2008. Hai bên mặc dù không thực hiện việc hợp tác góp vốn tiếp theo nhưng cũng chưa có thỏa thuận chấm dứt góp. Không có thỏa thuận bị đơn phải thanh toán tiền đất cho Công ty S. Nay xác định công ty S đơn phương chấm dứt hợp đồng góp vốn nên xác định anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A không phải thanh toán tiền sử dụng đất cho công ty S trong thời gian anh T, chị Hà A1 sử dụng đất đây là thiệt hại mà Minh H phải chịu do đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Cấp sơ thẩm buộc ông T2 thanh toán một phần giá trị cho vợ chồng chị Hà A1 và buộc vợ chồng chị Hà A1 phải di chuyển toàn bộ các công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 1.038,8m2 và các tài sản gắn liền với đất là ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của các công trình và buộc thanh toán tiền sử dụng đất cho Minh H chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vì vậy cấp phúc

thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm về nội dung này như phân tích ở trên.

Các nội dung kháng cáo khác của bị đơn về tái định cư, về việc chuyển nhượng doanh nghiệp không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

. [4] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Công ty S phải chịu ½ án phí đối với phần thỏa thuận thanh toán trả chị T1 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Chị T1 phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Tuy nhiên gia đình chị T1 thuộc hộ nghèo, có ý kiến đề nghị được miễn nộp tiền án phí nên HĐXX miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho chị T1.

Công ty TNHH S chịu án phí đối với số tiền C thanh toán trả vợ chồng chị Hà A1 giá trị các công trình do Hà A1 tạo lập là 89.121.000đ.

- Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần và do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Lê Thị Hà A, anh Phạm Hồng T và chị Nguyễn Thị T1.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 12/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

Căn cứ vào Điều 274, Điều 275, Điều 422, Điều 428, Điều 472, Điều 481, Điều 482, Điều 579, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

2.1. Công nhận sự thống nhất thỏa thuận giữa Công ty S và chị Nguyễn Thị T1, nội dung cụ thể như sau :

- Chấm dứt hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa D (nay là Công ty TNHH S) với anh Đặng Văn M1 và chị Nguyễn Thị T1.

- Công ty TNHH S thanh toán cho chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V (do chị Nguyễn Thị T1 là đại diện) giá trị của toàn bộ công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 341,1m2 đất tại khu C, thôn N, xã N,

thành phố H, tỉnh Hải. Tổng số tiền thuê kiot là 233.750.000đ và số tiền Công ty S hỗ trợ thêm để chị T1 di chuyển tài sản là 400.000.000đ.

- Chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V được tháo dỡ và di chuyển toàn bộ các công trình, cây trồng, đồ đạc, tài sản nằm trên diện tích 341,1m2 *(có sơ đồ kèm theo),* chậm nhất là ngày 30/6/2024.

- Chị Nguyễn Thị T1 đã nhận đủ số tiền 400.000.000đ do ông Nguyễn Bình M – là đại diện của Công ty TNHH S giao.

- Chị Nguyễn Thị T1, anh Đặng Tuấn N, chị Đặng Hà V không phải thanh toán cho Công ty TNHH S số tiền sử dụng đất (thuế đất) từ năm 2020 đến hết tháng 6 năm 2024.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH S.

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng góp vốn theo biên bản cam kết tham gia liên doanh ngày 01/02/2008 giữa D (nay là Công ty TNHH S) với anh Phạm Hồng T.

- Công ty TNHH S thanh toán cho anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A giá trị của công trình, tài sản nằm trên diện tích 1.038,8m2 đất theo giá trị định giá gồm: Sân chạt trị giá 21.897.000đ; sân bê tông làm năm 2008 trị giá 47.880.000đ; lán tôn xây dựng 2013 trị giá 14.850.000đ; móng cầu rửa xe là 2.862.320 đ; trụ giá 187.000đ; rào sắt 1.445.000đ. Tổng giá trị công trình là 89.121.000đ (làm tròn). Công ty S được quyền sở hữu sử dụng các tài sản trên.

- Buộc anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A phải di chuyển toàn bộ tài sản của anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A (ngoài các tài sản Công ty S đã thanh toán như liệt kê ở trên) nằm trên diện tích đất 1.038,8 m2 *(theo hình A18A35A34A33A49A32A46A31A30A29A9A10A11A12A13A14A51A15A16A17A18)* để trả lại cho Công ty TNHH S quyền sử dụng diện tích trả lại đất tại khu C, thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương *(có sơ đồ kèm theo).*

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí tố tụng, án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH S phải chịu 14.456.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm; mỗi người phải chịu 150.000đ *(một trăm năm mươi nghìn đồng)*.

Chị Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm:

+ Anh Phạm Hồng T và chị Lê Thị Hà A không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả anh T và chị Hà A1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí DSPT đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0000383 ngày 26/7/2023.

+ Chị Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (Ngày 26/7/2024).

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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *TAND TP. Hải Dương;*
- *Chi cục THA DS TP. Hải Dương;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS; lưu toà.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Vũ Thị Yến