

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 14/2019/DS-PT
Ngày 08-5-2019
V/v tranh chấp tiền bồi thường, hỗ trợ
của dự án

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy
Ông Lương Ngọc Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thanh, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2019/TLPT- DS ngày 12 tháng 3 năm 2019 về việc "tranh chấp tiền bồi thường, hỗ trợ của dự án".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1392/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị Nh, nơi cư trú: Thôn 2 N, xã H, huyện V, thành phố Hải Phòng, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn M, nơi cư trú: khu 8, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng, có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn Chị Trần Thị Nh trình bày:

Ngày 04 tháng 4 năm 2015 Chị Nh ký hợp đồng thuê nhà tại số 119 Đình Vũ thuộc tổ dân phố P, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng của Ông Phạm Văn M để làm kinh doanh dịch vụ mát xa, tắm quất. Theo nội dung hợp đồng:

- Nhà hai tầng, diện tích sử dụng 200m²
- Giá thuê nhà: 3.500.000 đồng/tháng
- Thời gian thuê: 01 năm từ ngày 04 tháng 4 năm 2015 đến ngày 04 tháng 4 năm 2016. Sau khi hết hợp đồng một năm hai bên thống nhất điều chỉnh về giá cho bên B thuê tiếp.

Hết hạn hợp đồng, vì Ông M ở xa nên hai bên không ký hợp đồng mới mà vẫn giữ hợp đồng cũ. Chị Nh vẫn được Ông M cho thuê tiếp và thanh toán tiền nhà 03 tháng/lần. Trong thời gian thuê và được sự đồng ý của Ông M, tháng 4 năm 2015 Chị Nh đã bỏ tiền lắp đặt: 02 vòi hoa sen, 04 điều hòa hai chiều 1200, 04 vách ngăn khung sắt bít tôn. Tháng 11 năm 2015 Chị Nh làm tiếp 01 phòng hát ở tầng 2 bằng thạch cao, sừng kẽm, ngoài phun găm phủ sơn nước. Làm tất cả những việc này Chị Nh có thuê anh Lê Minh L ở địa chỉ: Số 23/921 T, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng.

Đầu tháng 02 năm 2017 Nhà nước có phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, giải phóng mặt bằng nút giao khác mức Nguyễn Bình Khiêm - Đình Vũ thuộc Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp đường 356 đoạn 2A từ ngã 3 Nguyễn Bình Khiêm đến đập Đình Vũ tại phường Đông Hải 1, Đông Hải 2 nên nhà và đất của Ông M nằm trong dự án này. Khi ban dự án đến kiểm kê tài sản, Ông M có nói là giao toàn bộ tài sản mà Chị Nh đã đầu tư lắp đặt trong nhà Ông M cho Ông M, ông sẽ đứng ra chịu trách nhiệm chung. Sau này ban dự án có bồi thường, hỗ trợ thì Ông M có trách nhiệm trả cho chị bằng giá bồi thường hỗ trợ của Nhà nước và Chị Nh đã đồng ý. Sau ngày 21 tháng 8 năm 2017, khi nhận được toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước thì Ông M không thực hiện như lời Ông M đã hứa với Chị Nh. Chị Nh đã gặp, đòi tiền Ông M nhiều lần nhưng không được. Vì vậy, Chị Nh khởi kiện yêu cầu Ông M phải trả lại chị tiền: Hỗ trợ di dời 04 điều hòa hai chiều là 1200 là 2.900.528 đồng, bồi thường 02 vòi hoa sen là 1.676.126 đồng, bồi thường 04 vách ngăn khung sắt bít tôn là 10.738.487 đồng, bồi thường 20,16m² tường phun găm là 7.255.060 đồng, bồi thường 18,80m² trần thạch cao có phun găm là 13.327.865 đồng, bồi thường 18,80m² trần phun găm là 875.027 đồng, bồi thường 48,71m² tường phun găm là 2.267.158 đồng. Tổng cộng: 39.040.251 đồng (ba mươi chín triệu không trăm bốn mươi nghìn hai trăm lăm mươi một đồng). Đây là số tiền mà Nhà nước đã bồi thường, hỗ trợ những tài sản nêu trên mà chị đã đầu tư vào nhà của Ông M.

Bị đơn là Ông Phạm Văn M trình bày: Ông có tài sản là căn nhà hai tầng tại địa chỉ số 119 ngã 3 đường N, Đ, quận H, nhà xây trên diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00990 ngày 02 tháng 4 năm 2012 do Ủy ban

nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện An Hải cấp mang tên Ông Phạm Văn M. Ông M cho Chị Nh thuê tài sản này như Chị Nh trình bày là đúng. Hai bên ký hợp đồng thuê nhà ngoài ra không có phụ lục hợp đồng hay thỏa thuận nào khác, hợp đồng đã hết hạn. Quá trình cho thuê Ông M không thường xuyên kiểm tra. Vào cuối năm 2017 thực hiện quyết định của UBND thành phố Hải Phòng về việc thu hồi nhà đất để phục vụ Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp đường 356 đoạn 2A từ ngã 3 Nguyễn Bình Khiêm đến đập Đình Vũ tại phường Đông Hải 1, Đông Hải 2 và đất của Ông M nằm trong diện bị thu hồi. Ban Quản lý dự án đã lập phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng nhà và đất cho ông vì ông là chủ sở hữu theo quy định của pháp luật. Ông không đồng ý trả lại Chị Nh số tiền 39.040.251 đồng (ba mươi chín triệu không trăm bốn mươi nghìn hai trăm năm mươi một đồng vì giữa ông và Chị Nh không có văn bản hay thỏa thuận nào thể hiện ông cho Chị Nh sửa chữa tài sản. Ngoài ra Ông M không cung cấp bất cứ tài liệu hay tham gia buổi hòa giải nào tại Tòa án sơ thẩm.

Tại Bản án số 06/2019/HNGĐ-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019, Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng đã quyết định chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ông Phạm Văn M phải trả lại Chị Trần Thị Nh số tiền sửa chữa đầu tư vào tài sản thuê là 39.040.251 đồng (ba mươi chín triệu không trăm bốn mươi nghìn hai trăm năm mươi một đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15 tháng 6 năm 2018, Ông Phạm Văn M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Phạm Văn M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Toàn bộ tài sản mà Chị Nh yêu cầu ông thanh toán lại cho chị theo phương án hỗ trợ của UBND quận H khi ông ký hợp đồng thuê nhà với Chị Nh là chưa có. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, những tài sản trên do Chị Nh lắp đặt và sửa chữa. Ông đã nhận số tiền bồi thường 39.040.251 đồng nhưng không đồng ý trả cho Chị Nh vì theo hợp đồng thuê nhà giữa ông và Chị Nh không có nội dung này. Chị Nh tự ý lắp đặt và sửa chữa, ông không biết. Sau khi cho Chị Nh thuê nhà, ông vẫn qua lại kiểm tra thường xuyên. Khi hết hạn thuê nhà theo hợp đồng, hai bên không ký lại hợp đồng mới nhưng Ông M vẫn đồng ý cho Chị Nh tiếp tục thuê nhà với thời hạn mỗi lần thuê là 03 tháng và Chị Nh đã trả đầy đủ tiền thuê nhà cho ông cho đến khi có Quyết định thu hồi nhà và đất của ông.

Chị Trần Thị Nh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Ông M đồng ý thì chị mới lắp đặt và sửa chữa những tài sản trong nhà của Ông M vì Ông M vẫn qua lại kiểm tra thường xuyên và nếu Ông M không đồng ý cho chị lắp đặt mới thì

Ông M đã không tiếp tục cho chị thuê nhà. Tiền thuê nhà chị đã thanh toán đầy đủ cho Ông M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về nội dung kháng cáo: Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện chủ sở hữu căn nhà hai tầng tại địa chỉ số 119 ngã 3 đường N, Đ, quận H là của Ông Phạm Văn M đã cho Chị Nh thuê và sử dụng ngôi nhà trên với giá 3.500.000 đồng/tháng với thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 04 tháng 4 năm 2015, hai bên cùng ký kết hợp đồng cho thuê. Trong thời gian thuê nhà thì được sự đồng ý của Ông M thì Chị Nh có sửa chữa lắp đặt một số đồ dùng để kinh doanh. Đến tháng 2 năm 2017, nhà nước có phương án bồi thường hỗ trợ thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thì nhà Ông M nằm trong dự án giải phóng mặt bằng của nhà nước. Khi tiến hành kiểm kê tài sản thì Chị Nh vẫn còn thuê nhà Ông M. Khoảng tháng 2 năm 2017, khi nhà nước tiến hành bồi thường thì Ông M là người đứng ra nhận toàn bộ tiền bồi thường hỗ trợ của nhà nước trong đó có các tài sản do bà Nhiên đầu tư, lắp đặt và hứa sẽ trả cho Chị Nh nhưng đến nay vẫn chưa trả cho Chị Nh.

Tại biên bản xác minh tại Công an phường Đ thể hiện: Chị Trần Thị Nh có thuê nhà của Ông Phạm Văn M tại số 119 N để kinh doanh trong thời gian từ tháng 4 năm 2015 đến tháng 3 năm 2017. Bản tự khai của ông Lê Minh L (là người sửa chữa lắp đặt) có sửa chữa lắp đặt một số đồ dùng trong căn nhà thuê của Ông M cho Chị Nh.

Như vậy, với các tài liệu có trong hồ sơ thì có cơ sở khẳng định: Giữa Chị Nh và Ông M có ký kết hợp đồng thuê nhà số 119 N (thời hạn 01 năm). Sau khi hết hạn hợp đồng hai bên không ký tiếp hợp đồng nhưng được sự đồng ý của Ông M thì Chị Nh vẫn thuê nhà trên, Chị Nh đã bỏ tiền đầu tư một số hạng mục công trình với số tiền là 39.040.215 đồng.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của Ông Phạm Văn M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 06 ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Đây là vụ án kiện đòi tiền bồi thường hỗ trợ đối với vật kiến trúc của nhà và đất tại số 119 đường Chùa Vẽ, Tổ dân phố P, phường Đ, quận H của Ông Phạm Văn M khi nhà và đất này bị Nhà nước thu hồi phục vụ Dự án Đầu tư, cải tạo, nâng cấp đường 356 đoạn 2A từ ngã 3 Nguyễn Bình Khiêm đến đập Đình Vũ. Khoản tiền bồi thường đối với vật kiến trúc nói trên đã được chi trả cho Ông Phạm Văn M, nguyên đơn là Chị Trần Thị Nh là người thuê nhà Ông Phạm Văn M và Chị Nh khởi kiện đòi khoản tiền bồi thường đối với các vật kiến trúc mà Chị Nh cho rằng mình đã sửa chữa, làm thêm. Như vậy,

tranh chấp có liên quan đến hợp đồng thuê nhà giữa Chị Trần Thị Nh và Ông Phạm Văn M. Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự về Thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn, người yêu cầu: “1. Nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp về dân sự... trong các trường hợp sau đây: g) Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết”. Trong vụ việc này, nơi hợp đồng được thực hiện là căn nhà số 119 Chùa Vẽ thuộc địa phận quận H. Việc nguyên đơn lựa chọn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận H là đúng quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ông Phạm Văn M: Các bên đều thừa nhận sau khi hết thời hạn hợp đồng thuê nhà, không kí hợp đồng mới nhưng có thỏa thuận cho Chị Nh tiếp tục thuê nhà theo định kỳ 03 tháng 01 lần, Chị Nh đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho Ông M đến khi có Quyết định thu hồi đất của UBND quận H. Ông M đã xác nhận những tài sản là: 02 vôi hoa sen, 04 điều hòa hai chiều 1200, 04 vách ngăn khung sắt bít tôn, và làm 01 phòng hát ở tầng 2 bằng thạch cao, sơn kem, ngoài phun găm phủ sơn nước là do Chị Nh lắp đặt và sửa chữa mới sau khi thuê nhà và ông đã nhận đủ số tiền bồi thường về tài sản này. Như vậy, sau khi Ông M nhận tiền bồi thường của dự án, Ông M phải có trách nhiệm thanh toán lại cho Chị Nh toàn bộ số tiền này, cụ thể theo phương án bồi thường của UBND quận H như sau: Hỗ trợ di dời 04 điều hòa hai chiều là 1200 là 2.900.528 đồng, bồi thường 02 vôi hoa sen là 1.676.126 đồng, bồi thường 04 vách ngăn khung sắt bít tôn là 10.738.487 đồng, bồi thường 20,16m² tường phun găm là 7.255.060 đồng, bồi thường 18,80m² trần thạch cao có phun găm là 13.327.865 đồng, bồi thường 18,80m² trần phun găm là 875.027 đồng, bồi thường 48,71m² tường phun găm là 2.267.158 đồng. Tổng cộng: 39.040.251 đồng (ba mươi chín triệu không trăm bốn mươi nghìn hai trăm lăm mươi một đồng). Như phân tích trên, Ông M cho rằng thời hạn thuê nhà giữa ông và Chị Nh đã hết, Chị Nh tự lắp đặt và sửa chữa không có trong nội dung hợp đồng thuê nhà nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Nh là không có căn cứ. Vì vậy, việc bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Trần Thị Nh, buộc Ông Phạm Văn M phải trả lại cho Chị Nh số tiền 39.040.251 đồng là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[3] Từ nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ông Phạm Văn M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Ông Phạm Văn M không được chấp nhận nên Ông Phạm Văn M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 227; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 588; Điều 122, 124, Điều 401, 405, 480; khoản 2 Điều 487 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Phạm Văn M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng:

Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ông Phạm Văn M phải trả lại Chị Trần Thị Nh số tiền sửa chữa đầu tư vào tài sản thuê là 39.040.251 đồng (ba mươi chín triệu không trăm bốn mươi nghìn hai trăm lăm mươi một 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, nếu người phải thi hành án chưa nộp khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 357, Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.952.000 đồng (Một triệu chín trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Trả lại Chị Trần Thị Nh 976.000 đồng (chín trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí AA/2014 số 0016010 ngày 07 tháng 12 năm 2017 tại Chi cục thi hành án quận H, thành phố Hải Phòng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016373 ngày 29 tháng 6 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Hải Phòng. Ông Phạm Văn M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND quận H;
- Chi cục THADS quận H;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp

