

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 07 /2023/KDTM-PT

Ngày: 19-07- 2023

V/v tranh chấp: “Hợp đồng thuê
mặt bằng”.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà **Nguyễn Ái Doan**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương**- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Ngọc Thúc** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 07 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2023/KDTM-PT ngày 08 tháng 9 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 544/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn - (Công ty -)

Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: bà Phạm Cẩm T – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số B, ấp H, xã M, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy ủy quyền đề ngày 17/12/2020 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đoàn Thanh H- Chủ Doanh nghiệp tư nhân T6 (T6)(có đơn xin vắng mặt) ;

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T1, Công ty L – Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

Địa chỉ: số E P, tổ A, ấp B, xã T, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Thanh T2, sinh năm 1963 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Bị đơn Đoàn Thanh H – Chủ T6.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 01/11/2019, Công ty Trách nhiệm hữu hạn - (Công ty TNHH -) có ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với ông Đoàn Thanh H là Chủ Doanh nghiệp tư nhân T6 (T6) Hợp đồng số 03/2019/HĐ-TMB. Hợp đồng có 06 Điều: Điều 1 Đối tượng và nội dung hợp đồng. Điều 2 Thời hạn của Hợp đồng. Điều 3 Giá cả và phương thức thanh toán. Điều 4 Quyền và nghĩa vụ của bên A. Điều 5 Quyền và nghĩa vụ của bên B. Điều 6 Điều khoản chung. Thời hạn hợp đồng sẽ hết 07 tháng vào ngày 31/5/2020 (theo khoản 2.1 Điều 2 của hợp đồng). Tuy nhiên, trên mặt bằng thuê của Công ty TNHH - phía ông Đoàn Thanh H-Chủ T6 còn đóng mới sà lan, sửa chữa sà lan chưa xong, nên chưa hạ thủy được kéo dài thời gian đến gần cuối tháng 9/2020 và đến tháng 12/2020, nên hợp đồng thuê chưa thanh lý được, số tiền thuê mặt bằng còn lại ông Đoàn Thanh H-Chủ T6 phải thanh toán cho Công ty TNHH - tiếp như sau:

1/ Sà lan sửa chữa: 01 chiếc loại có gắn cần cầu, thời gian từ ngày 01/6/2020 đến ngày 16/12/2020 là 195 ngày (tức là 06 tháng 15 ngày) x 10.000.000đồng/tháng = 65.000.000 đồng.

2/ Sà lan đóng mới: 02 chiếc loại 4.000 tấn/chiếc. Thời gian 02 chiếc sà lan này nằm trên đất thuê cho đến ngày hạ thủy như sau:

+ 01 chiếc từ ngày 01/6/2020 đến ngày 18/8/2020 là 77 ngày (tức là 02 tháng 17 ngày) x 20.000.000 đồng/tháng = 51.300.000 đồng.

+ 01 chiếc từ ngày 01/6/2020 đến ngày 18/9/2020 là 107 ngày (tức là 03 tháng 17 ngày) x 20.000.000 đồng/tháng = 71.300.000 đồng.

Trên phần đất thuê hiện nay ông Đoàn Thanh H-Chủ T6 còn neo đậu 01 chiếc sà lan có gắn cần cầu.

3/ Ngoài ra, khi sử dụng mặt bằng thuê thì ông Đoàn Thanh H- Chủ T6 còn đập phá một đoạn bờ kè (làm bằng bê tông, cốt thép) của Công ty TNHH - để thuận

tiện cho việc đóng, sửa chữa sà lan với chiều dài 6,7m mà không có sự đồng ý của [Công ty TNHH -](#) gây thiệt hại số tiền 152.400.000 đồng (Căn cứ vào bản dự toán của [Công ty TNHH H2](#)).

Để tạo điều kiện cho hai bên thanh lý hợp đồng số 03/2019/HĐ-TMB, nên ngày 29/8/2020 các bên có ngồi lại làm việc. Tại biên bản làm việc ông [Đoàn Thanh H- Chủ T6](#) xin [Công ty TNHH -](#) giảm bớt phần quá hạn hợp đồng thuê số tiền 150.000.000 đồng, đồng thời ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#) cam kết với [Công ty TNHH -](#): Xây dựng hoàn trả lại bờ kè mặt bằng theo hiện trạng ban đầu cho [Công ty TNHH -](#). Tuy nhiên, cho đến nay ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#) chưa thực hiện các thỏa thuận trên, nên hợp đồng số 03/2019/HĐ-TMB chưa thanh lý được; các bên không ngồi lại để bàn bạc được nên phát sinh tranh chấp.

Như vậy, số tiền ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#) phải thanh toán cho [Công ty TNHH -](#) về việc sử dụng mặt bằng thuê còn lại chưa thanh toán của hợp đồng và tiền bồi thường thiệt hại được tính như sau:

1/ Sà lan sửa chữa: 01 chiếc loại có gắn cần cẩu, thời gian từ ngày 01/6/2020 đến ngày 16/12/2020 là 195 ngày (tức là 06 tháng 15 ngày) x 10.000.000 đồng/tháng = 65.000.000 đồng.

2/ Sà lan đóng mới: 02 chiếc loại 4.000 tấn/chiếc. Thời gian 02 chiếc sà lan này nằm trên đất thuê cho đến ngày hạ thủy như sau:

+ 01 chiếc từ ngày 01/6/2020 đến ngày 18/8/2020 là 77 ngày (tức là 02 tháng 17 ngày) x 20.000.000 đồng/tháng = 51.300.000 đồng.

+ 01 chiếc từ ngày 01/6/2020 đến ngày 18/9/2020 là 107 ngày (tức là 03 tháng 17 ngày) x 20.000.000 đồng/tháng = 71.300.000 đồng.

3/ Thiệt hại bờ kè dài 6,7m là 152.400.000 đồng.

Tổng cộng 340.000.000 đồng.

Những vấn đề của người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1/ Buộc ông [Đoàn Thanh H-T6](#) phải thanh toán cho [Công ty TNHH -](#) số tiền 340.000.000 đồng (gồm 187.600.000 đồng tiền sử dụng mặt bằng thuê quá hạn hợp đồng thuê và 152.400.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại bờ kè bê tông đoạn dài 6,7m). Và trả tiền thuê chiếc sà lan hiện tại đang trên đất loại sửa chữa 10.000.000 đồng/tháng cho đến khi thi hành xong hợp đồng di dời chiếc sà lan (tạm tính đến ngày 15/11/2022 là 23 tháng là 230.000.000 đồng).

2/ Buộc ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#) phải di dời trang thiết bị, dụng cụ, máy móc, xà lan, nhà xưởng,... của [T6](#) ra khỏi phần đất thuê của [Công ty TNHH -](#) để trả lại cho [Công ty TNHH -](#) diện tích đất thuê 9.900m² tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#).

3/ Buộc ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#) phải thu gom rác thải công nghiệp, rác thải sinh hoạt và vệ sinh toàn bộ mặt bằng (trên diện tích đất thuê 9.900m² tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#)) cho sạch để trả lại mặt bằng cho [Công ty TNHH -](#).

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ngày 01/11/2019 [T6](#) do ông [H](#) làm đại diện có ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2019/HĐ-TMB với [Công ty TNHH -](#) do bà [Phạm Cẩm T](#) làm đại diện. Theo nội dung hợp đồng thỏa thuận, [T6](#) thuê diện tích đất 9.900m² tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#) để làm nơi đóng mới, sửa chữa tàu thuyền và chứa vật tư thiết bị, thời hạn hợp đồng là 07 tháng, đến ngày 31/5/2020 là hết hạn; trong thời hạn thuê đất, [T6](#) đã thanh toán tiền thuê đất đầy đủ cho [Công ty TNHH -](#). Đến ngày hợp đồng hết hạn, ông [H](#) có đề nghị với bà [Phạm Cẩm T](#) tiến hành thanh lý hợp đồng để ông [H](#) di dời các tài sản của [T6](#) gồm sà lan, nhà xưởng, máy móc, thiết bị,... ra khỏi phần đất thuê, trả lại mặt bằng cho [Công ty TNHH -](#). Tuy nhiên, lúc này bà [T](#) không đồng ý thanh lý hợp đồng, yêu cầu ông [H](#) phải xây dựng lại bờ kè và buộc phải trả số tiền 150.000.000 đồng vì cho rằng ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#) đã làm hư hại và còn thiếu tiền thuê đất.

Nay nguyên đơn khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Buộc [Công ty TNHH -](#) phải bồi thường thiệt hại cho ông [Đoàn Thanh H-Chủ Doanh nghiệp tư nhân T6](#) tổng số tiền 1.500.000.000 đồng do [Công ty TNHH -](#) chiếm giữ trái phép các tài sản của [Doanh Nghiệp tư nhân T6](#) gồm sà lan, nhà xưởng, máy móc thiết bị,...

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan [Lê Thanh T2](#) trình bày (Bút lục 197): Tôi đã mua chiếc xà lán với giá 01 tỉ hai trăm triệu, tiền chi phí sửa chữa tổng cộng khoản 2 tỉ, còn nợ lại ông [H](#) 400.000.000đồng. Sau khi giao chiếc xà lán hạ thủy sẽ giao tiếp 400.000.000đồng. Trong vụ này tôi không có tranh chấp. Trường hợp Tôi và ông [H](#) có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn tôi không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu:

1/ Buộc ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#) phải thanh toán cho [Công ty TNHH -](#) số tiền thuê theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2019/HĐ-TMB đối với:

+ 01 chiếc Sà lan sửa chữa loại có gắn cần cầu, thời gian từ ngày 01/6/2020 đến ngày xét xử 19/12/2022 là 30,5 tháng = 10.000.000đồng x 30,5tháng = 305.000.000 đồng.

+ 01 chiếc Sà lan đóng mới: từ ngày 01/6/2020 đến ngày 18/8/2020 là 77 ngày (tức là 02 tháng 17 ngày) x 20.000.000 đồng/tháng = 51.300.000 đồng.

+ 01 chiếc Sà lan đóng mới từ ngày 01/6/2020 đến ngày 18/9/2020 là 107 ngày (tức là 03 tháng 17 ngày) x 20.000.000 đồng/tháng = 71.300.000đồng.

2/ Buộc ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#) phải thanh toán cho [Công ty TNHH -](#) tiền bồi thường thiệt hại bờ kè bê tông đoạn dài 6,7m theo giá trị còn lại là 37.968.900 đồng.

3/ Buộc ông [Đoàn Thanh H- Chủ T6](#) phải di dời trang thiết bị, dụng cụ, máy móc, sà lan, nhà xưởng,... của ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#) ra khỏi phần đất thuê của [Công ty TNHH -](#) để trả lại cho [Công ty TNHH -](#) diện tích đất thuê 9.900m² tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#).

4/ Yêu cầu tháo dỡ di dời các tài sản ra khỏi phần đất của [Công ty -](#) gồm:

+ Sàn bê tông cốt thép (chòi nghỉ) diện tích (6m x 6m) + (4m x 0.7m)=38.8m² giá trị 54.228.000đồng kết cấu sàn bê tông cốt thép dày 20cm/trụ bê tông ly tâm tại phần đất ký hiệu T9

+ Mái che tiền chế của 02 dãy nhà diện tích (24m x 1.5m + 16m x 1.4m) = 58.4m² giá trị 8.380.400đồng tại phần đất ký hiệu T10

+ Mái tôn của 02 dãy nhà (đã bao mái che tiền chế) diện tích 229,6m² giá trị 32.947.600đồng tại phần đất ký hiệu T10

+ Nhà tiền chế nhà xe diện tích 6m x 3.2m = 19,2m² kết cấu khung cột sắt tiền chế 02 vách tôn, nền xi măng, mái tôn sóng vuông giá trị còn lại 50% là 6.182.400đồng thuộc thửa 3448.

Nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu: Buộc ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#) phải thu gom rác thải công nghiệp, rác thải sinh hoạt và vệ sinh toàn bộ mặt bằng (trên diện tích đất thuê 9.900m² tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#)) cho sạch để trả lại mặt bằng cho [Công ty TNHH -](#).

Tại Bản án dân sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang áp dụng Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, b khoản 1 Điều 35, a, c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 292, 297, 302, 303, 304 và 317 Luật Thương mại năm 2005; Điều 116, 117, 119, 357, 398, 400, 401, 403, 422, 428, 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 481, 482 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí .

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn [Công ty TNHH -](#)

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông [Đoàn Thanh H-Chủ T6](#)

1/ Tuyên bố Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2019/HĐ-TMB ngày 01/11/2019 do [Công ty TNHH -](#) do bà [Phạm Cẩm T](#)-Giám đốc làm đại diện và ông [Đoàn Thanh H](#)-Chủ [T6](#) làm đại diện ký kết.

- Buộc ông [Đoàn Thanh H](#)- chủ [T6](#) có nghĩa vụ phải di tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản của ông [Đoàn Thanh H](#)-Chủ [T6](#) ra khỏi phần đất thuê diện tích 9.900m² (thực đo 9.900,09m² gồm các phần đất ký hiệu T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7) và thuộc thửa 2519 và thửa 3448 tờ bản đồ số 2 tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06129 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00546 do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp cho [Công ty TNHH -](#), các tài sản gồm:

+ 04 trụ điện sắt, 03 tủ điện, 03 cầu dao điện (trong 03 tủ điện), 05 bóng đèn hệ thống dây điện 03 pha và hệ thống dây điện chiếu sáng kèm theo.

+ 01 trụ điện bê tông và hệ thống dây điện

+ 01 chiếc xà lan phía trên có chiếc cần cẩu cạp cát.

+ 36 đôn bê tông

+ 46 đôn sắt

- Buộc ông [Đoàn Thanh H](#)- chủ [T6](#) có nghĩa vụ phải di tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản của ông [Đoàn Thanh H](#)- Chủ DNTN Thanh Hiếu ra khỏi phần đất của [Công ty -](#) gồm:

+ Sàn bê tông cốt thép (chòi nghỉ) diện tích (6m x 6m) + (4m x 0.7m)=38.8m² giá trị 54.228.000đồng kết cấu sàn bê tông cốt thép dày 20cm/trụ bê tông ly tâm tại phần đất ký hiệu T9 thuộc thửa 2519 tờ bản đồ số 2 tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06129 do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp cho [Công ty TNHH -](#) ngày 06/7/2017.

+ Mái che tiền chế của 02 dãy nhà diện tích (24m x 1.5m + 16m x 1.4m) = 58.4m² giá trị 8.380.400đồng tại phần đất ký hiệu T10 thuộc thửa 2519 tờ bản đồ số 2 tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06129 do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp cho [Công ty TNHH -](#) ngày 06/7/2017.

+ Mái tôn của 02 dãy nhà (đã bao mái che tiền chế) diện tích 229,6m² giá trị 32.947.600đồng tại phần đất ký hiệu T10 và phần đất ký hiệu T11 thuộc thửa 2519 và thửa 3448 tờ bản đồ số 2 tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06129 ngày 06/7/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00546 ngày 07/6/2011 do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp cho [Công ty TNHH -](#)

+ Nhà tiền chế nhà xe diện tích 6m x 3.2m = 19,2m² kết cấu khung cột sắt tiền chế 02 vách tôn, nền xi măng, mái tôn sóng vuông giá trị còn lại 50% là 6.182.400đồng thuộc thửa 3448 tờ bản đồ số 2 tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền](#)

Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00546 ngày 07/6/2011 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp cho Công ty TNHH -.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Buộc ông Đoàn Thanh H- chủ T6 trả số tiền thuê cho Công ty TNHH - là 427.600.000đồng.

- Buộc ông Đoàn Thanh H-Chủ T6 phải hoàn trả chi phí tổ tụng cho Công ty TNHH - số tiền 10.750.000đồng.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu Buộc ông Đoàn Thanh H-Chủ T6 phải thu gom rác thải công nghiệp, rác thải sinh hoạt và vệ sinh toàn bộ mặt bằng (trên diện tích đất thuê 9.900m² tại ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang) cho sạch để trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH -.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH - về việc buộc ông Đoàn Thanh H-Chủ T6 bồi thường thiệt hại bờ kè dài 6,7m là 37.968.900 đồng.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đoàn Thanh H- Chủ T6 về việc Buộc công ty - phải bồi thường thiệt hại cho Doanh nghiệp T6 tổng số tiền 1.500.000.000 đồng do Công ty - chiếm giữ trái phép các tài sản của Doanh Nghiệp Thanh Hiếu gồm xà lan, nhà xưởng, máy móc thiết bị,...

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự trên số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/12/2022, bị đơn Đoàn Thanh H – Chủ T6 có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH -, chấp nhận yêu cầu phản tố của Doanh nghiệp tư nhân T6.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và Bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc đòi nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 1.500.000.000đồng và các vấn đề còn lại thì vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn đồng ý về việc bị đơn rút yêu cầu phản tố đối với số tiền 1.500.000.000đồng, các vấn đề còn lại thì không đồng ý theo kháng cáo của bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luat sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày lý lẽ để bảo vệ cho bị đơn: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày

13/7/2022 của Tòa án sơ thẩm thì trên 02 thửa đất thuê (thửa 2519 và thửa 3448) có 02 dãy nhà tường , cột bê tông , nền gạch men thì Tòa án sơ thẩm buộc tháo dỡ, di dời 02 mái tole mà không quyết định về 02 dãy nhà này là thiệt thòi cho bị đơn ; Đối với số tiền 427.000.000đồng là tiền thuê mặt bằng còn nợ thì phía nguyên đơn có thông báo ghi ngày 01/9/2020 và văn bản số 155 ngày 19/9/2020 thì [C](#) đã chốt lại số tiền phát sinh là 150.000.000đồng , nếu bị đơn trả tiền trước ngày 10/9/2020 thì [C](#) sẽ miễn toàn bộ tiền thuê đất phát sinh . Bị đơn đã thanh toán đầy đủ nhưng [C](#) không cho bị đơn nhận tài sản trên đất thuê; Đối với các tài sản không di dời được (02 dãy nhà tường) đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét cho nhận lại giá trị . Bởi lẽ 02 dãy nhà này được bị đơn xây dựng từ trước năm 2019, do hai bên có hợp đồng thuê từ năm 2015, mỗi năm thì các bên làm mới lại hợp đồng. Tóm lại, [Doanh nghiệp tư nhân T6](#) đã thanh toán 02 lần tiền tổng cộng 350.000.000đồng xem như [T3](#) hiểu không còn nợ đối với nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với sản bê tông cũng không di dời được.

-Ông [Nguyễn Văn D1](#), đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Các thông báo do bị đơn cung cấp với nội dung yêu cầu bị đơn thanh lý hợp đồng, 02 giấy báo có của ngân hàng chỉ thể hiện việc bị đơn đóng tiền thuê của hợp đồng thuê trong thời hạn thuê 07 tháng là 350.000.000đồng. Đối với tiền thuê phát sinh là do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Bị đơn cho rằng nguyên đơn không cho bị đơn nhận tài sản là không có căn cứ. Số tiền mà bản án sơ thẩm quyết định là số tiền thuê quá hạn của hợp đồng từ ngày 01/6/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, số ngày quá hạn được tính theo ngày thực tế hạ thủy các chiếc tàu trên phần đất thuê; Đối với 02 dãy nhà tường thì nguyên đơn đồng ý xác định giá trị xây dựng của [Thanh H](#) là 47.650.600đồng , đề nghị hội đồng xét xử xem xét . Nguyên đơn không đồng ý hoàn trả giá trị đối với sản bê tông (chòi nghỉ).

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng : Thẩm phán, Thư ký, [Hội Đồng X](#) đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo : Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố này và nguyên đơn cũng đồng ý , đề nghị đình chỉ giải quyết; Đối với tiền thuê mặt bằng, án sơ thẩm đã quyết định buộc bị đơn phải trả số tiền 427.600.000đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo đối với phần này ; Đối với 02 dãy nhà tường là kết cấu không thể di dời được, đề nghị nguyên đơn hao2n tar3 giá trị cho bị đơn và được khấu trừ vào tiền thuê còn nợ ; Về án phí sơ thẩm thì Tòa án sơ thẩm xác định chưa chính xác theo qui định tại Nghị quyết 326 của [Ủy ban thường vụ Q](#) , đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại án phí sơ thẩm. Từ những căn cứ như trên , đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định vụ án kinh doanh thương mại, tranh chấp “Hợp đồng thuê mặt bằng” là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm thì ông [Đoàn Thanh H](#) – Chủ [Doanh nghiệp tư nhân T6](#) kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Đối với nguyên đơn có nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm xem như nguyên đơn từ bỏ quyền kháng cáo.

[1.1] Bị đơn là ông [Đoàn Thanh H](#) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan [Lê Thanh T2](#) có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông [H](#) và ông [T2](#) theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm thì bị đơn có văn bản xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại với số tiền 1.500.000.000 đồng. Nguyên đơn cũng đồng ý việc bị đơn xin rút yêu cầu phản tố. Xét thấy, việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn và hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật và nguyên đơn cũng đồng ý. Cho nên, Hội đồng xét xử phúc thẩm Huỷ một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[1.2] Bị đơn ông [Đoàn Thanh H1](#) – Chủ [doanh nghiệp tư nhân T6](#) có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: [Công ty TNHH -](#) được thành lập vào ngày 27/01/2005, theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, thay đổi lần thứ 27 ngày 20/3/2020, mã số doanh nghiệp 1200253539, người đại diện theo pháp luật là bà [Phạm Thị Cẩm T4](#).

[Doanh nghiệp tư nhân T6](#) được thành lập vào ngày 13/8/2002, theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Doanh nghiệp tư nhân, thay đổi lần thứ 8 ngày 25/4/2017, mã số doanh nghiệp 1200492015, chủ doanh nghiệp là ông [Đoàn Thanh H](#).

Vào ngày 01/11/2019, [Công ty Trách nhiệm hữu hạn - \(Công ty TNHH -\)](#) có ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với ông [Đoàn Thanh H](#) là Chủ [Doanh nghiệp tư nhân T6 \(T6\)](#) Hợp đồng số 03/2019/HĐ-TMB dùng để sửa chữa và đóng mới tàu. Nội dung cơ bản của hợp đồng;

-Cho thuê mặt bằng có diện tích 9.900m² tọa lạc tại [ấp Đ, xã S, huyện C, Tiền Giang](#).

-Thời hạn thuê 07 tháng (từ ngày 07/11/2019 đến ngày 31/5/2020). Tùy tình hình sản xuất hai bên có thể gia hạn hợp đồng.

-Giá cả thuê:

+đóng mới 01 chiếc tàu :20.000.000đồng

+Sửa chữa 01 chiếc tàu :10.000.000đồng

Tổng chi phí thuê mướn là 350.000.000đồng , trong đó đóng mới 02 chiếc tàu = 280.000.000đồng ; sửa chữa 01 chiếc tàu = 70.000.000đồng.

-Phương thức Thanh toán: làm 02 đợt ; Ngay ký hợp đồng trả 50% tương đương số tiền 175.000.000đồng; Đợt 2 thanh toán số tiền còn lại .

Quá trình thực hiện hợp đồng thì phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đóng mới và sửa chữa sà lan chưa xong nên chưa thanh lý hợp đồng được kéo dài đến ngày khởi kiện. Bị đơn thì cho rằng đến ngày hợp đồng hết hạn, ông [H](#) có đề nghị với bà [Phạm Cẩm T4](#) tiến hành thanh lý hợp đồng để ông [H](#) di dời các tài sản của [T6](#) gồm sà lan, nhà xưởng, máy móc, thiết bị,... ra khỏi phần đất thuê, trả lại mặt bằng cho [Công ty TNHH -](#). Tuy nhiên, lúc này bà [T4](#) không đồng ý thanh lý hợp đồng, cô tình chiếm giữ tài sản của [Doanh nghiệp T6](#) nên có phản tố đòi nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại 1.500.000.000đồng. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử thì bị đơn kháng cáo bản án .

[3]Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn , Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy.

[3.1] Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2019/HĐ-TMB ngày 01/11/2019 do [Công ty TNHH -](#) do bà [Phạm Cẩm T4](#)-Giám đốc làm đại diện và ông [Đoàn Thanh H](#)-Chủ [T6](#) làm đại diện ký kết.Xét thấy, hợp đồng này được xác lập giữa các bên là phù hợp với pháp luật, trên cơ sở tự nguyện của các bên , được các bên thừa nhận nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.Quá trình thực hiện hợp đồng thì bên thuê mặt bằng đã thanh toán số tiền 350.000.000đồng theo thỏa thuận của thời hạn thuê 07 tháng , Các bên tranh chấp với nhau về số tiền thuê sau thời hạn 07 tháng và nghĩa vụ tháo dỡ di dời các tài sản có trên phần đất thuê.

[3.2] Theo nội dung của hợp đồng thì thời hạn thuê là 07 tháng dùng mặt bằng để đóng mới và sửa chữa tàu với giá thuận là 350.000.000đồng. Tại điều 3, mục 3.1.2 đã thỏa thuận “ *Trường hợp trong vòng 07 tháng chưa thanh toán xong việc đóng và sửa chữa tàu thì bên B phải trả thêm cho bên A mỗi tháng 20.000.000đồng/*

chiếc đối với tàu đóng mới và 10.000.000đồng đối với tàu sửa chữa cho đến khi hoàn thành”. Quá trình thực hiện hợp đồng , đến ngày hết hạn hợp đồng (07 tháng) thì [Doanh nghiệp tư nhân T6](#) chưa hoàn thành việc đóng tàu và sửa chữa tàu và thực tế chưa hạ thủy tàu . Quá trình thực hiện hợp đồng thì [Cty xăng dầu C](#) có ra văn bản nhắc nhở, qui định thời gian thanh toán tiền và di dời trang thiết bị để giao trả mặt bằng , [Doanh nghiệp tư nhân T6](#) có văn bản cam kết ngày 19/5/2018 và ngày 20/7/2018 (Bút lục 111,112)nhưng vẫn không thực hiện .Như thế, lỗi vi phạm hợp đồng thuê mặt bằng hoàn toàn thuộc về bị đơn là ông [Đoàn Thanh H](#) –Chủ [D2](#). Ông [Đoàn Thanh H](#) có đơn tố cáo bà [Phạm Cẩm T4](#)- Giám đốc [Công ty TNHH -](#) về hành vi công nhiên chiếm đoạt tài sản đã được Cơ quan cảnh sát Điều tra [công an huyện C](#) trả lời tại văn bản số 11/ĐCSĐT ngày 18/12/2020 với nội dung “ ...Việc ông [H](#) tố cáo bà [T5](#) công nhiên chiếm đoạt tài sản của ông [H1](#) trong phạm vi diện tích đất thuê là chưa có cơ sở...” . Cho nên, đã có cơ sở xác định ông [H](#) đã vi phạm hợp đồng thuê tài sản. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê 07 tháng (ngày 31/5/2020) thì vẫn chưa thanh toán đủ số tiền thuê là 350.000.000đồng , đến ngày 24/8/2020 (thanh toán số tiền 175.000.000đồng), ngày 09/9/2020 (thanh toán số tiền 175.000.000đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông [H](#) cung cấp chứng cứ là 02 phiếu chuyển tiền (ngày 09/9/2020 chuyển trả 175.000.000đồng , ngày 24/8/2020 chuyển trả 175.000.000đồng), 01 thông báo ghi ngày 01/9/2020 và Công văn số 155/XDCT ngày 19/9/2020 của [Cty xăng dầu C](#) để cho rằng ông [H](#) không vi phạm hợp đồng và không đồng ý tiếp tục trả tiền thuê cho [Cty xăng dầu C](#) . Xét thấy, theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2019/HĐ-TMB ngày 01/11/2019 do [Công ty TNHH -](#) do bà [Phạm Cẩm T4](#)-Giám đốc làm đại diện và ông [Đoàn Thanh H](#)-Chủ [T6](#) làm đại diện ký kết thì thời hạn thanh toán số tiền 350.000.000đồng đã thỏa thuận tại điều 3.2 như sau “... Thanh toán tiền mặt hoặc chuyển khoản chia làm hai đợt như sau : +Đợt 1: Bên B thanh toán 50% tiền thuê mặt bằng cho bên A số tiền 175.000đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) ngay khi ký kết hợp đồng; +Đợt 02: Bên B thanh toán 50% tiền thuê mặt bằng còn lại (nếu đúng hạn hợp đồng)là 175.000đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Nếu thời hạn thuê không đúng theo tinh thần hợp đồng thì bên B phải thanh toán cho Bên A theo thời gian thực tế trước khi hạ thủy xà lan..” . Như vậy, ông [H](#) đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng. Luật sư cho rằng theo thông báo ngày 01/9/2020 thì ông [H](#) đã thực chuyển trả tiền, số tiền còn lại nguyên đơn đồng ý bớt toàn bộ là không có cơ sở. Bởi lẽ tại thông báo ngày 01/9/2020 của [Cty xăng dầu C](#) đã nêu rõ với nội dung “ ...1/Đồng ý [T6](#) thanh toán 50% tiền thuê mặt bằng còn lại theo hợp đồng số 03/2019/HD-TMB là 175.000.000đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) thanh toán trước ngày 10/9/2020 2/DNTN Thanh Hiếu cam kết bằng văn bản trước ngày 10/9/2020...;3/Di dời tất cả tài sản, thiết bị của [T6](#) trả lại mặt bằng cho công ty trước ngày 30/9/2020;4/Tiền quá hạn hợp đồng :150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng để nghị thanh toán trước ngày 15/9/2020...” . Xét nội

dung thông báo này thì ông [H](#) chỉ thực hiện trả số tiền 175.000.000đồng vào ngày 09/9/2020 (trước ngày 10/9/2020), còn lại các phần khác của thông báo thì ông [H](#) đều không thực hiện như : có văn bản cam kết trước ngày 10/9/2020 về việc thanh toán tiền điện , nước đã sử dụng, xây dựng lại hiện trạng bờ kè như ban đầu ; di dời tài sản trả lại mặt bằng và thanh toán tiền quá hạn hợp đồng 150.000.000đồng trước ngày 15/9/2020. Cho nên Luật sư trình bày về việc miễn tiền thuê là không có cơ sở, do không được nguyên đơn thừa nhận và bị đơn cũng không có chứng cứ gì khác để chứng minh. Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử buộc ông [Đoàn Thanh H](#)- chủ [T6](#) trả số tiền thuê cho [Công ty TNHH -](#) là 427.600.000đồng là có cơ sở đúng pháp luật.

[3.3] Như đã nhận định trên, do ông [H](#) là người vi phạm các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng. Căn cứ vào các điều khoản 2 bên thỏa thuận tại mục 2.4 Điều 2 của hợp đồng “..Bên B được nhận lại toàn bộ trang thiết bị do mình tự mua sắm và lắp đặt..” để xét xử buộc ông [H](#) phải tháo dỡ , di dời các tài sản trên đất là có căn cứ , đúng theo nội dung thỏa thuận của các bên và đúng qui định của pháp luật .Bao gồm:

+ 04 trụ điện sắt, 03 tủ điện, 03 cầu dao điện (trong 03 tủ điện), 05 bóng đèn hệ thống dây điện 03 pha và hệ thống dây điện chiếu sáng kèm theo.

+ 01 trụ điện bê tông và hệ thống dây điện

+ 01 chiếc xà lan phía trên có chiếc cần cẩu cạp cát.

+ 36 đôn bê tông

+ 46 đôn sắt

+ Sàn bê tông cốt thép (chòi nghỉ) diện tích $(6m \times 6m) + (4m \times 0.7m) = 38.8m^2$

+ Nhà tiền chế nhà xe diện tích $6m \times 3.2m = 19,2m^2$ kết cấu khung cột sắt tiền chế 02 vách tôn, nền xi măng, mái tôn sóng vuông.

Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử buộc bị đơn tháo dỡ, di dời các tài sản nêu trên để giao trả đất cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Đối với 02 dãy nhà tường : Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 13/7/2022 (bút lục 150,153) của Tòa án sơ thẩm đã xác định 02 dãy nhà diện tích $(24m \times 4,4m) + (16m \times 4,1m) = 171,2m^2$ kết cấu cột bê tông, vách tường tô 02 mặt , nền gạch men , mái tole sóng vuông , tỉ lệ còn lại 50%. Tòa án sơ thẩm đã xét xử buộc ông [H](#) tháo dỡ, di dời các mái tole trên 02 dãy nhà này mà không quyết định về phần kết cấu 02 căn nhà là có thiếu sót. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét đây là những kết cấu không thể tháo dỡ di dời được. Quá trình giải quyết vụ án ở Tòa phúc thẩm thì ông [H](#) có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với 02 dãy nhà

tường này. Ngày 15/6/2023 Tòa án Phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định chỗ đã xác định: 02 dãy nhà tường có diện tích 171,2m² thì trên cơ sở là 02 dãy nhà có sẵn của nguyên đơn. Bị đơn trình bày, thực tế phần thuê đất bắt đầu từ năm 2015, mỗi năm làm lại 01 hợp đồng thuê. Quá trình thuê đất thì ông [H](#) có sửa chữa, cải tạo lại 02 dãy nhà cho công nhân ở sinh hoạt, cụ thể ông [H](#) làm đòn tay sắt, lợp lại mái tole, làm mái che phía trước, xây bít các cửa sổ hiện có để hoán cải thành phòng nghỉ cho công nhân, lát gạch men .

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án phúc thẩm như sau:

-Đối với 01 con đường bằng bê tông từ bờ kè đến chiếc sà lan dùng để kéo tàu lên xuống. Tại biên bản thẩm định của Tòa phúc thẩm thì ông [Đoàn Thanh H](#) –Bị đơn xác định không tranh chấp gì đối với hạng mục này nên Tòa phúc thẩm không đặt ra xem xét (Không đo đạc, định giá).

-Đối với 02 dãy nhà tường, gạch men, mái lợp tole có diện tích 171,2m². Tòa sơ thẩm có xem xét thẩm định tại chỗ (do đạc, định giá) nhưng chỉ tuyên tháo dỡ phần mái nhà (lợp tole) mà không quyết định đối với 2 dãy nhà này, nên Luật sư của bị đơn đề nghị nguyên đơn phải hoàn trả giá trị do không dời được.

Xét thấy, Tòa án sơ thẩm không quyết định đối với 02 dãy nhà này là thiếu sót và vi phạm tố tụng, nguyên đơn cũng không kháng cáo bản án sơ thẩm về vấn đề này. Tuy nhiên, Tòa án phúc thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ và xác định được, đối với 02 dãy nhà này có kết cấu hỗn hợp, một phần là của nguyên đơn có sẵn và bị đơn có sửa chữa xây dựng thêm. Cụ thể: 02 dãy nhà này là của nguyên đơn ([Cty xăng dầu C](#)), xuất phát từ các hợp đồng cho thuê đất từ năm 2015, mỗi năm làm 01 hợp đồng mới. Quá trình thuê đất thì bị đơn là [Doanh nghiệp tư nhân T6](#) đầu tư xây dựng thêm các hạng mục như lợp lại mái tole, lát gạch men, làm cửa sắt và xây bít các cửa sổ để làm phòng nghỉ cho công nhân. Tại biên bản thẩm định của Tòa án phúc thẩm đã ghi nhận ý kiến của bị đơn xác định phần làm thêm về xây tường, lát gạch men và làm cửa chi phí chung là 47.650.600đồng, còn lại giá trị 95.301.400đồng là của nguyên đơn xây dựng có sẵn và các bên không yêu cầu định giá đối với phần xây dựng của mỗi bên trong hai dãy nhà nêu trên. Do đó Tòa án sơ thẩm không quyết định về 02 dãy nhà này mà chỉ yêu cầu tháo dỡ phần mái che là không đúng, thiệt thòi đến quyền lợi cho bị đơn. Nguyên đơn không kháng cáo bản án nhưng bị đơn có kháng cáo đề nghị xem xét hoàn trả giá trị do công trình này không thể tháo dỡ di dời được. Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm thì các bên đương sự cũng đã xác định, hai bên xác lập hợp đồng thuê đất từ năm 2015, mỗi năm thì hai bên xác lập lại hợp đồng cho thuê hàng năm. Hai dãy nhà tường có diện tích 171,2m² đã được bị đơn sửa chữa, cải tạo cho công nhân sinh hoạt, khi cải tạo sửa chữa thì nguyên đơn cũng không có ý kiến phản đối. Qua xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định được bị đơn cải tạo sửa chữa các hạng mục như xây thêm vách

tường, lát gạch men làm cửa tổng trị giá 47.650.600đồng; Chi phí làm mái che 8.380.400đồng; Chi phí gắn đòn tay sắt và lợp tole là 32.947.600đồng. Như vậy tổng trị giá chung của 02 dãy nhà tường mà bị đơn đã làm thêm trị giá bằng tiền: 47.650.600đồng (tiền xây dựng) + 8.380.400đồng(giá trị 58.4m² mái che)+ 32.947.600đồng (trị giá 229,6m² mái che)= 88.978.600đồng. Đối với 02 dãy nhà tường này nếu buộc tháo dỡ di dời sẽ không thực hiện được và gây lãng phí, do đó cần giao luôn cho nguyên đơn sở hữu sử dụng, định đoạt và hoàn trả giá trị bằng tiền cho bị đơn là phù hợp. Số tiền này sẽ được khấu trừ vào số tiền thuê mặt bằng mà bị đơn còn nợ. Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn hoàn trả giá trị của 02 dãy nhà tường có diện tích 171,2m² là có căn cứ nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí : Do chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn , nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm sẽ được hoàn trả lại cho bị đơn và khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu;

-Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 37.968.900đồng không được tòa án sơ thẩm chấp nhận ; Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận (đã rút yêu cầu tại tòa phúc thẩm) và án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho nguyên đơn, cụ thể :

+ số tiền 1.500.000.000đồng nên án phí phải chịu sơ thẩm là 57.000.000 đồng.

+Số tiền thuê mặt bằng phải trả : 338.621.400 đồng phải chịu án phí sơ thẩm là 16.931.000đồng

[6] Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên toàn phúc thẩm là có cơ sở một phần về việc xin nhận lại giá trị của 02 dãy nhà tường. Các vấn đề còn lại thì không chấp nhận đề nghị của Luật sư.

[7]Về chi phí tố tụng : Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ của tòa án phúc thẩm với số tiền 3.000.000đồng , số tiền này do bị đơn đã nộp nên được khấu trừ vào số tiền chi phí tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm số tiền 10.750.000đồng (nguyên đơn nộp),nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng (10.750.000đồng – 3.000.000đồng)= 7.750.000đồng.

[8]Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội Đồng Xét Xử. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, Điều 299, khoản 2, khoản 3 Điều 308, Điều 309, Điều 310, Điều 311, và Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự ;

Căn cứ Điều 292, 297, 302, 303, 304 và 317 Luật Thương mại năm 2005; Điều 116, 117, 119, 357, 398, 400, 401, 403, 422, 428, 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 481, 482 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí.

Xử:

1.Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông [Đoàn Thanh H](#) Chủ [Doanh nghiệp tư nhân T6](#) phản tố đòi [Công ty trách nhiệm hữu hạn](#) - phải trả số tiền 1.500.000.000đồng (do bị đơn rút phản tố và nguyên đơn đồng ý).

2.Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

3.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn [Công ty TNHH](#) -

3.1. Tuyên bố Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2019/HĐ-TMB ngày 01/11/2019 do [Công ty TNHH](#) - do bà [Phạm Cẩm T4](#)-Giám đốc làm đại diện và ông [Đoàn Thanh H](#)-Chủ [T6](#) làm đại diện ký kết.

- Buộc ông [Đoàn Thanh H](#)- chủ [T6](#) có nghĩa vụ phải di tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản của ông [Đoàn Thanh H](#)-Chủ [T6](#) ra khỏi phần đất thuê diện tích 9.900m² (thực đo 9.900,09m² gồm các phần đất ký hiệu T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7) và thuộc thửa 2519 và thửa 3448 tờ bản đồ số 2 tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06129 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00546 do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp cho [Công ty TNHH](#) -, các tài sản gồm:

+ 04 trụ điện sắt, 03 tủ điện, 03 cầu dao điện (trong 03 tủ điện), 05 bóng đèn hệ thống dây điện 03 pha và hệ thống dây điện chiếu sáng kèm theo.

+ 01 trụ điện bê tông và hệ thống dây điện

+ 01 chiếc xà lan phía trên có chiếc cần cầu cạp cát.

+ 36 đôn bê tông

+ 46 đôn sắt

- Buộc ông [Đoàn Thanh H](#)- chủ [T6](#) có nghĩa vụ phải di tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản của ông [Đoàn Thanh H](#)- Chủ DNTN Thanh Hiếu ra khỏi phần đất của [Công ty](#) - gồm:

+ Sàn bê tông cốt thép (chòi nghỉ) diện tích $(6m \times 6m) + (4m \times 0.7m) = 38.8m^2$ giá trị 54.228.000đồng kết cấu sàn bê tông cốt thép dày 20cm/trụ bê tông ly tâm tại phần đất ký hiệu T9 thuộc thửa 2519 tờ bản đồ số 2 tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06129 do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp cho [Công ty TNHH](#) - ngày 06/7/2017.

+ Nhà tiền chế nhà xe diện tích $6m \times 3.2m = 19,2m^2$ kết cấu khung cột sắt tiền chế 02 vách tôn, nền xi măng, mái tôn sóng vuông giá trị còn lại 50% là 6.182.400đồng thuộc thửa 3448 tờ bản đồ số 2 tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00546 ngày 07/6/2011 do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp cho [Công ty TNHH](#) -.

3.2. Giao toàn bộ 02 dãy nhà tường diện tích $(24m \times 4,4m) + (16m \times 4,1m) = 171,2m^2$ kết cấu cột bê tông, vách tường tô 02 mặt, nền gạch men, mái tole sóng vuông, tỉ lệ còn lại 50% cùng các mái che của 2 dãy nhà cho do [Công ty TNHH](#) - được toàn quyền sở hữu sử dụng và định đoạt.

+ Mái che tiền chế của 02 dãy nhà diện tích $(24m \times 1.5m + 16m \times 1.4m) = 58.4m^2$ giá trị 8.380.400đồng tại phần đất ký hiệu T10 thuộc thửa 2519 tờ bản đồ số 2 tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06129 do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp cho [Công ty TNHH](#) - ngày 06/7/2017.

+ Mái tôn của 02 dãy nhà (đã bao mái che tiền chế) diện tích $229,6m^2$ giá trị 32.947.600đồng tại phần đất ký hiệu T10 và phần đất ký hiệu T11 thuộc thửa 2519 và thửa 3448 tờ bản đồ số 2 tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06129 ngày 06/7/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00546 ngày 07/6/2011 do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp cho [Công ty TNHH](#) -.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3.3 [Công ty TNHH](#) - có trách nhiệm hoàn trả cho ông [Đoàn Thanh H](#) –Chủ [Doanh nghiệp tư nhân T6](#) số tiền đã sửa chữa, xây dựng và lợp tole lại 02 dãy nhà tường đã nêu tại phần 3.2 của Quyết định này là 47.650.600đồng(tiền xây dựng) + 8.380.400đồng(giá trị $58.4m^2$ mái che)+ 32.947.600đồng (trị giá $229,6m^2$ mái che)= **88.978.600đồng.**

4. Buộc ông [Đoàn Thanh H](#)- chủ [T6](#) trả số tiền thuê cho [Công ty TNHH](#) - là 427.600.000đồng.

5. Đối trừ nghĩa vụ thanh toán giữa ông [Đoàn Thanh H](#)- chủ [T6](#) và [Công ty TNHH](#) - đã nêu tại (mục 3.3) và (mục 4.) Của quyết định này thì ông [Đoàn Thanh H](#)- chủ [T6](#) phải có trách nhiệm hoàn trả cho [Công ty TNHH](#) - số tiền (427.600.000đồng – 88.978.600đồng) = 338.621.400 đồng, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Buộc ông [Đoàn Thanh H](#)-Chủ [T6](#) phải hoàn trả chi phí tổ tụng cho [Công ty TNHH](#) - số tiền 7.750.000đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

7. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn Buộc ông [Đoàn Thanh H](#)- Chủ [T6](#) phải thu gom rác thải công nghiệp, rác thải sinh hoạt và vệ sinh toàn bộ mặt bằng (trên diện tích đất thuê 9.900m² tại [ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang](#)) cho sạch để trả lại mặt bằng cho [Công ty TNHH](#) -.

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của [Công ty TNHH](#) - về việc buộc ông [Đoàn Thanh H](#)-Chủ [T6](#) bồi thường thiệt hại bờ kè dài 6,7m là 37.968.900 đồng.

9. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

10. Về án phí :

-Án phí phúc thẩm: Ông [Đoàn Thanh H](#) –Chủ [doanh nghiệp tư nhân T6](#) không phải chịu án phí phúc thẩm.

-Án phí sơ thẩm :

+ [Công ty TNHH](#) - phải chịu 3.000.000đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do [Công ty TNHH](#) - đã nộp 8.500.000đồng theo biên lai thu số 0003810 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang nên hoàn lại [Công ty TNHH](#) - số tiền 5.500.000đồng.

+Ông [Đoàn Thanh H](#) –Chủ [doanh nghiệp tư nhân T6](#) phải chịu Ông [Đoàn Thanh H](#)- chủ [T6](#) chịu (57.000.000 đồng +16.931.000đồng)= 73.931.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông [H](#) đã nộp 28.500.000 đồng theo biên lai thu số 0003993 ngày 03/3/2021 và 2.000.000đồng theo biên lai thu số 0021365 ngày 31/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành , tỉnh Tiền giang nên được cản trừ, ông [H](#) còn phải nộp tiếp 43.431.000 đồng án phí.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế

thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt