

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 47/2019/DS-PT

Ngày: 18-4-2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân
Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2019/TLPT- DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp: “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2019, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án dân sự số 174/TB-PT ngày 03 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Phan Trọng T, sinh năm: 1960, bà Trần Thị T1, sinh năm: 1960; cư trú tại số A, tổ B, thôn C, xã X, huyện Y, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần M; trụ sở: tổ D, thôn E, xã X, huyện Y, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Anh Lê Hoàng T2, sinh năm: 1992; cư trú tại tổ D, thôn E, xã X, huyện Y, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật (Tổng giám đốc), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T3, sinh năm: 1969; cư trú tại tổ D, thôn E, xã X, huyện Y, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Ông Vũ Mạnh C, sinh năm: 1950; cư trú tại tổ D, thôn E, xã X, huyện Y, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người kháng cáo: Công ty cổ phần M - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Trần Thị T1, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm thì:

Trong năm 2015 vợ chồng ông T, bà T1 có cho Công ty cổ phần M (gọi tắt là Công ty M) do anh Lê Hoàng T2 làm đại diện thuê quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng thì Công ty M thuê của vợ chồng ông T, bà T1 lô đất có diện tích 2.618m² thuộc thửa số 127, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã X, huyện Y, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B457530 do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Phan Trọng T ngày 28/10/1994 với giá 60.000.000đ/01 năm; mục đích thuê quyền sử dụng đất để Công ty xây dựng và vận hành nhà xưởng chế biến nông sản, ương tạo và kinh doanh cây trồng trù những cây thuộc nhóm cấm trồng. Phương thức thanh toán là bên thuê trả 10.000.000đ vào ngày 15/4/2015 và 50.000.000đ vào ngày 04/5/2015, định kỳ vào ngày 15/5 hàng năm Công ty phải thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng, có thể gia hạn trong vòng 05 ngày, trường hợp chậm thanh toán bên Công ty phải trả tiền lãi cho vợ chồng ông T, bà T1 theo lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Công ty đã thanh toán cho vợ chồng ông, bà được 01 năm là 60.000.000đ, từ ngày 01/5/2016 đến nay chưa thanh toán.

Sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng ông, bà đã bàn giao quyền sử dụng đất cho bị đơn sử dụng, quá trình sử dụng thì anh Lê Hoàng T2, Tổng giám đốc của Công ty, đã cho ông Vũ Mạnh C thuê một phần đất với giá 8.000.000đ/năm để trồng cỏ và cho bà T4 thuê nhà 1.000.000đ/tháng, sau này bà T4 không thuê nhà nữa thì ông T2 tiếp tục cho bà Trần Thị T3 thuê nhà với giá 13.200.000đ/năm. Bị đơn đã sử dụng căn nhà trên đất từ năm 2015. Trong thời gian bị đơn chậm thanh toán tiền thuê đất cho gia đình thì gia đình ông, bà đã thông báo nhiều lần cho bị đơn về việc chậm trả tiền thuê đất bằng lời nói và thông báo bằng văn bản. Theo quy định tại Điều 8 trong hợp đồng: nếu hết thời hạn 01 tháng mà bên thuê chưa thanh toán tiền thì gia đình ông, bà có quyền chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty trả lại đất và nhà.

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu Công ty M phải trả tiền thuê đất còn thiếu đến thời điểm xét xử là 150.000.000đ và lãi suất chậm trả theo quy định đồng thời phải trả lại mặt bằng cùng căn nhà cấp 4 trên đất cho gia đình ông, bà.

Anh Lê Hoàng T2, người đại diện theo pháp luật của Công ty M, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà T1 vì Công ty không vi phạm hợp đồng. Trong thực tế Công ty M có chậm giao tiền thuê đất cho vợ

chồng ông T, bà T1 là vì diện tích lô đất khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là 2.618m² nhưng khi giao mặt bằng thì không đủ diện tích đất và nguyên đơn cũng không giao căn nhà cấp 4 trên đất cho Công ty như nội dung hợp đồng đã ký kết. Công ty đã báo với vợ chồng ông T, bà T1 để giải quyết và yêu cầu nguyên đơn dàn xếp với những người đang sử dụng đất để giao đủ mặt bằng cho Công ty theo đúng diện tích ký kết hợp đồng đồng thời yêu cầu bên cho thuê giảm tiền thuê đất cho Công ty nhưng vợ chồng ông T, bà T1 không đồng ý nên Công ty chưa thanh toán tiền thuê đất. Vì vậy, không thể xem việc Công ty chưa thanh toán do đang chờ thương lượng giá thuê đất là vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra việc vợ chồng ông T, bà T1 cho rằng Công ty cho ông Vũ Mạnh C thuê đất 8.000.000đ/năm để trồng cỏ; cho bà T4 thuê nhà 1.000.000đ/tháng; sau này bà T4 không thuê nhà nữa thì Công ty tiếp tục cho bà Trần Thị T3 thuê nhà với giá 13.200.000đ/năm và bị đơn đã sử dụng đất, căn nhà trên đất từ năm 2015 như nêu trong hợp đồng đã ký giữa hai bên là không đúng vì Công ty không cho ai thuê nhà, đất cả. Nay Công ty yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 giảm tiền thuê xuống còn 3.000.000đ/tháng, Công ty sẽ thanh toán tiền thuê đất còn lại tương ứng với thời gian chưa thanh toán. Nếu vợ chồng ông T, bà T1 yêu cầu lấy lại mặt bằng thuê thì phải bồi thường chi phí thiệt hại vì Công ty đã đầu tư xây dựng công trình trên mặt bằng đã thuê.

Theo bà Trần Thị T3 trình bày thì hiện nay bà ở và sử dụng căn nhà cấp 4 trên đất của Công ty cổ phần M do anh T2 làm Tổng Giám đốc thuê của vợ chồng ông T, bà T1, căn nhà này là của vợ chồng ông T, bà T1 xây cho bị đơn thuê. Bà là công nhân của Công ty nên không có trả tiền thuê nhà. Giấy xác nhận bà thuê nhà và trả tiền 1.100.000đ/tháng cho Công ty là do ông Phan Trọng T đã ép bà phải viết vì ông T hù dọa sẽ cắt điện, khóa cửa đuổi ra ngoài. Sau khi giải quyết tranh chấp mà bị đơn phải hoàn trả đất thuê lại cho vợ chồng ông T, bà T1 thì bà sẽ hoàn trả lại nhà cho Công ty cổ phần M.

Ông Vũ Mạnh C cho biết hiện nay ông có trồng cỏ trên đất của bị đơn (đất thuê của vợ chồng ông T, bà T1). Trong thực tế thì anh T2 cho ông trồng cỏ không có thu tiền vì đất đang bỏ trống, khi nào Công ty cần thì ông sẽ trả lại. Nay vợ chồng ông T, bà T1 yêu cầu bị đơn trả lại đất thì ông đồng ý trả lại đất không trồng cỏ nữa.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 61/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Trần Thị T1. Buộc Công ty cổ phần M có nghĩa vụ tháo dỡ nhà xưởng do Công ty xây dựng để trả lại cho vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Trần Thị T1 diện tích đất 2.618m² cùng căn nhà cấp 4 trên đất (diện tích là 80m², có 5 phòng, mái ngói,

đóng laphong, lát gạch men); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 457530 cấp ngày 28/10/1994 thửa đất số 127, tờ bản đồ số 29 tại tổ D, thôn E, xã X, huyện Y và thanh toán số tiền 185.856.000đ (trong đó tiền thuê đất là 150.000.000đ và 35.856.000đ lãi suất) cho vợ chồng ông Phan Trọng T bà Trần Thị T1;

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/5/2015 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 tại Văn phòng công chứng Âu lạc giữa vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Trần Thị T1 với Công ty cổ phần M.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, lãi suất, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/12/2018 anh Lê Hoàng T2, người đại diện theo pháp luật của bị đơn, kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Anh Lê Hoàng T2, người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần M, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tính lỗi của các bên làm cho hợp đồng bị vô hiệu, buộc bị đơn phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại phần đất đã thuê cho nguyên đơn sau khi trừ phần đất có chiều ngang 2m, chiều dài kéo hết lô đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà M1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Trần Thị T1 và Công ty M có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.618m² thuộc thửa 127, tờ bản đồ 29 tọa lạc tại xã X, huyện Y, tỉnh Lâm Đồng với giá 60.000.000đ/năm, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 15/5/2015. Bị đơn đã trả được tiền thuê 01 năm. Từ ngày 01/5/2016 cho đến nay bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê quyền sử dụng đất. Do bị đơn đã vi phạm hợp đồng nên nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nói trên và buộc bị đơn phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ từ ngày 01/5/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm 23/11/2018 và lãi suất theo mức lãi suất 1,5%/tháng, bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T3 đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Khoản 3

Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T3 theo thủ tục chung.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng: việc các bên có thỏa thuận lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là có xảy ra trên thực tế; cụ thể giữa vợ chồng ông T, bà T1 và Công ty M đã ký kết với nhau hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 01/5/2015 và hợp đồng được công chứng ngày 15/5/2015 tại Văn phòng công chứng AL, nội dung của hai hợp đồng này có sự khác nhau, tuy nhiên Hợp đồng do vợ chồng ông T, bà T1 và Công ty M lập ngày 15/5/2015 thể hiện rõ quyền, nghĩa vụ của các bên, được công chứng theo quy định, không có điều khoản nào thể hiện hợp đồng ngày 01/5/2015 còn hiệu lực. Quá trình giải quyết vụ án cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận hợp đồng ghi ngày 01/5/2015 là hợp đồng dự thảo và dùng làm nội dung để thực hiện việc công chứng, chứng thực cho hợp đồng ngày 15/5/2018. Hơn nữa, quá trình khởi kiện và giải quyết vụ án nguyên đơn cũng thừa nhận hợp đồng thuê đất được lập trong thời kỳ hôn nhân nên bên cho thuê đất phải là vợ chồng ông T, bà T1; bên cạnh đó tuy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T nhưng đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và số tiền thuê đất nhằm mục đích chi tiêu chung trong gia đình nên cần căn cứ vào nội dung các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng AL công chứng ngày 15/5/2018 làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[4] Theo hồ sơ thể hiện thì quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn thừa nhận còn nợ tiền thuê đất của vợ chồng ông T, bà T1 từ ngày 21/5/2016 cho đến nay. Tuy nhiên, do vợ chồng ông T, bà T1 khi giao mặt bằng thì không đủ diện tích đất và cũng không giao căn nhà cấp 4 trên đất cho Công ty như hợp đồng. Công ty đã báo với bên cho thuê để giải quyết và đề nghị giảm tiền thuê đất nhưng vợ chồng ông T, bà T1 không đồng ý nên Công ty chưa thanh toán tiền thuê đất. Ngoài ra Công ty M cho rằng theo Khoản 2, Điều 4 của hợp đồng thì: “Công ty M sẽ thanh toán toàn bộ tiền thuê quyền sử dụng đất trong một năm cho nguyên đơn vào ngày 15/5 hàng năm và có thể gia hạn thanh toán trong vòng 05 ngày sau đó. Trường hợp chậm thanh toán quá thời hạn nêu trên, bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền lãi chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn với giá trị tương đương với cách tính lãi suất quá hạn...” nên Công ty được phép trả chậm tiền thuê quyền sử dụng đất với lãi suất quá hạn trong hợp đồng; xét việc trình bày này của Công ty M là không có cơ sở xem xét bởi lẽ điều này không phù hợp với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật; theo Khoản 2 Điều 5 của hợp đồng thì Công ty M phải có nghĩa vụ trả đủ tiền thuê đất theo phương thức đã thỏa thuận. Thời hạn thanh toán là ngày 15/5 hàng năm và có thể gia hạn thêm 05 ngày, tức là ngày 20/5 hàng năm. Như vậy, kể từ ngày 21/5 Công ty M còn phải thực hiện số tiền lãi suất chậm trả chứ không phải là điều kiện để Công ty M được quyền trả chậm tiền thuê đất.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 709 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: “Khi bên thuê chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo thoả thuận thì bên cho thuê có thể gia hạn; nếu hết thời hạn đó mà bên thuê không thực hiện nghĩa vụ thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất. Bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả đủ tiền trong thời gian đã thuê kể cả lãi đối với khoản tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán”. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 21/5/2016 cho đến nay mặc dù bên cho thuê là vợ chồng ông T, bà T1 đã nhiều lần yêu cầu và thông báo đề phía Công ty thanh toán nhưng Công ty không thực hiện. Do đó vợ chồng ông T, bà T1 yêu cầu Công ty trả tiền thuê đất còn thiếu và chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn là có căn cứ.

[5] Tuy nhiên, theo đơn trình bày ngày 09/10/2018 của vợ chồng ông D, bà M1 thì vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông T, bà T1 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đó vợ chồng ông D, bà M1 nhận chuyển nhượng 100m² đất của vợ chồng ông T, bà T1, hai bên chỉ lập giấy viết tay vào năm 2013, mục đích làm đường đi xuống vườn, tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2019 và tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và vợ chồng ông D, bà M1 đều xác nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong, phần đất chuyển nhượng nằm trong diện tích đất mà sau này nguyên đơn cho Công ty M thuê. Ngoài ra ông T cũng thừa nhận khi cho Công ty M vào thuê quyền sử dụng đất thì diện tích cho thuê được ghi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 2.618m², tức là chưa trừ phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà M1, khi vợ chồng ông T, bà T1 bàn giao mặt bằng thì không đủ diện tích đất như thỏa thuận trong hợp đồng cho Công ty M nên bên cho thuê quyền sử dụng đất cũng có lỗi. Do vậy khi tính toán số tiền để buộc Công ty M thanh toán cho nguyên đơn cũng cần xem đến lỗi của các bên.

Như đã phân tích, việc Hợp đồng không tiếp tục thực hiện được do hai bên đều có lỗi nên các bên phải chịu thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình. Theo đó, cần xác định lỗi của là nguyên đơn 30% (do không giao đủ đất), bị đơn 70% (không thực hiện nghĩa vụ thanh toán). Vì vậy chỉ buộc Công ty M phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê còn thiếu tương ứng với phần lỗi của mình là: {150.000.000đ (tiền thuê đất) + 35.856.000đ (tiền lãi suất)} x 70% = 130.099.200đ là phù hợp.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn hoàn trả chi phí xây dựng và đền bù do đơn phương chấm dứt hợp đồng, cấp sơ thẩm đã đã có Thông báo cho bị đơn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm để xem xét yêu cầu phản tố nhưng bị đơn không thực hiện dù đã được tổng đạt hợp lệ, do vậy cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố nói trên của bị đơn là phù hợp. Do

chưa giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm nên cấp phúc thẩm cũng không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu này. Trong trường hợp sau này nếu Công ty M cho rằng có thiệt hại thì được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[7] Đối với việc ông Vũ Mạnh C hiện nay đang sử dụng một phần diện tích đất mà vợ chồng ông T, bà T1 cho Công ty M thuê để trồng cỏ và bà Trần Thị T3 đang sử dụng căn nhà cấp 4 trên diện tích mà các bên tranh chấp để ở. Do các đương sự này xác định Công ty M cho mượn đất để ông Cường trồng cỏ, bà T3 là công nhân của Công ty nên ở trong nhà này. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không tranh chấp vấn đề này, đồng ý trả lại nhà, quyền sử dụng đất trong trường hợp Công ty M phải trả lại nhà, quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên không đề cập xem xét giải quyết trong vụ án, trong trường hợp các đương sự này có tranh chấp với nhau thì được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[8] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa vợ chồng ông T, bà T1, vợ chồng ông D, bà M1 không tranh chấp gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, các bên trình bày hiện trạng lô đất nhận chuyển nhượng để làm đường đã được vợ chồng ông D, bà M1 làm bờ ranh phân chia với phần đất còn lại. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Lê Hồng D, bà Phùng Thị Như M1 thì khi buộc Công ty M trả lại diện tích đất đã thuê của nguyên đơn cần trừ phần diện tích đất mà vợ chồng ông D, bà M1 đã nhận chuyển nhượng trước đó của vợ chồng ông T, bà T1 là 100m² (có chiều ngang 2m x chiều rộng 50m chạy dọc bên cạnh thửa đất) là phù hợp, khi Công ty M trả lại mặt bằng cho nguyên đơn thì vợ chồng ông T, bà T3 và vợ chồng ông D, bà M1 có trách nhiệm phối hợp với nhau để giữ nguyên hiện trạng lô đất làm con đường mà vợ chồng ông D, bà M1 nhận chuyển nhượng, phần còn lại vợ chồng ông T, bà T3 quản lý, sử dụng.

[9] Với những nhận định trên cần chấp nhận phần kháng cáo của Công ty M, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[10] Về án phí:

Công ty M phải chịu án phí dân sự trên số tiền phải thanh toán là 6.504.960đ (130.099.200đ x 5%); vợ chồng ông T, bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận là 2.787.840đ (55.756.800đ x 5%). Do sửa án nên đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là ngày 13/12/2017, thời điểm này Nghị quyết số A6/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án có hiệu lực thi hành và thay thế Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án

phí, lệ phí Tòa án; tuy nhiên cấp sơ thẩm lại áp dụng quy định của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 nói trên để tính án phí cho các đương sự là không chính xác nên cũng cần sửa lại phần áp dụng Văn bản quy phạm pháp luật để tính án phí cho đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 703, 705, 709 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 273, 500 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Khoản 4 Điều 26, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số A6/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần M, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Trần Thị T1 về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" đối với Công ty cổ phần M.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phan Trọng T và Công ty cổ phần M lập ngày 01/5/2015 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Trần Thị T1 và Công ty cổ phần M đối với lô đất có diện tích 2.168m² thuộc thửa số 127, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã X, huyện Y, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B477530 do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Phan Trọng T ngày 28/10/1994 do Văn phòng công chứng AL công chứng ngày 15/5/2015, số công chứng 10970, quyền số 27 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Buộc Công ty cổ phần M có nghĩa vụ tháo dỡ nhà xưởng, mái tôn có diện tích là 150m² do Công ty xây dựng để trả lại cho vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Trần Thị T1 diện tích đất 2.518m² cùng căn nhà cấp 4 trên đất (diện tích 80m², 05 phòng, mái ngói, đóng la thông, lát gạch men) thuộc thửa số 127, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã X, huyện Y, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B477530 do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Phan Trọng T ngày 28/10/1994 (đã trừ phần diện tích 100m² có chiều rộng 2m, chiều dài 50m chạy dọc một bên cạnh thửa đất đang sử dụng để làm lối đi cho vợ chồng ông Lê Hồng D, bà Phùng Thị Như M1).

3. Buộc Công ty cổ phần M phải thanh toán cho vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Trần Thị T1 số tiền 130.099.200đ (một trăm ba mươi triệu không trăm chín mươi chín nghìn hai trăm đồng).

4. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty cổ phần M phải chịu 6.504.960đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000822 ngày 12/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Lâm Đồng; Công ty cổ phần M còn phải nộp 6.204.960đ.

Vợ chồng ông Phan Trọng T, bà Trần Thị T1 phải chịu 2.787.840đ, được trừ vào số tiền 2.875.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007130 ngày 13/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; vợ chồng ông T, bà T1 được nhận lại 87.160đ.

+ Án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Y, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch

