

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 172/2023/DS-PT
Ngày: 17-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và yêu cầu bồi thường
thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc
Ông Nguyễn Văn Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Lê Thị Ngọc X, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số B đường P, phường D, quận K, Thành Phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Ngô Vi K, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số C đường S, phường K, quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X, ông K: Ông Đỗ Quang N, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thép T.

Địa chỉ: T28 ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thu A, sinh năm 1990, chức vụ Giám đốc.

Địa chỉ: Ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số C đường D, phường Q, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Thép T: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số D, phường S, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hồ Anh T1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn E, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH Thép T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 01 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04 tháng 04 năm 2022 của nguyên đơn ông Ngô Vi K, bà Lê Thị Ngọc X và những lời trình bày của ông Giang là người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà X tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm có nội dung như sau:

Căn cứ vào hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2019, được ký kết giữa vợ chồng ông K, bà X và Công ty TNHH Thép T (gọi tắt là Công ty T), do ông Trần Thanh T là Chủ tịch Hội đồng quản trị đại diện theo ủy quyền của Công ty T, có nội dung cụ thể như sau:

Ông Ngô Vi K và bà Lê Thị Ngọc X cho Công ty T thuê 02 thửa đất 2404 và 1761, trên đất đã có nhà xưởng.

Thời hạn thuê từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2020.

Giá thuê ghi trên hợp đồng mỗi tháng là 13.000.000 đồng (thực tế trả là 16.000.000 đồng). Phương thức trả tiền hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 05.

Thời hạn thuê theo hợp đồng là từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2020. Sau khi hết hạn thuê thì bên thuê không trả mặt bằng mà vẫn tiếp tục sử dụng và hàng tháng tiếp theo bên thuê vẫn trả tiền thuê đến tháng 8/2021. Từ tháng 09/2021 đến tháng 01/2022 thì bên thuê không tiếp tục trả tiền thuê. Bên cho thuê bằng nhiều cách và nhiều hình thức nhưng vẫn không liên lạc được với người có thẩm quyền của Công ty T. Công ty đã đóng cửa, không hoạt động, không có người quản lý, trong coi, bảo vệ từ tháng 09/2021. Tuy nhiên, trong khuôn viên thuê và nhà xưởng cho thuê thì Công ty T vẫn còn để lại toàn bộ máy móc, thiết bị sản xuất mà không liên hệ với bên cho thuê để trả lại tài sản thuê.

Ông Ngô Vi K và bà Lê Thị Ngọc X khởi kiện yêu cầu:

1. Công ty TNHH Thép T trả lại 02 thửa đất số 2404, diện tích 300m² và thửa đất 1761, diện tích 150m², loại đất ở tại nông thôn, cùng tờ bản đồ số 01 và nhà xưởng trên đất, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Thanh toán tiền thuê đất từ tháng 9/2021 đến tháng 6/2022 là 10 tháng x 16 triệu/tháng = 160.000.000 đồng.

3. Yêu cầu Công ty TNHH Thép T thanh toán tiền xây dựng lại bức tường bị đổ, khung cửa sắt có bông và cổng trước có mái che bằng ngói cụ thể như sau:

- Bức tường: chiều dài 41,5m; chiều cao 2,2m; giá trị là 120.000.000 đồng.
- Cổng trước kết cấu bê tông 02 cột chính 40cm², có mái che bằng ngói chiều cao 3,8m; cửa trước cột vuông cân đá, cửa sắt có bông cao 2,2m; ngang 2,1m (tính cả 02 cánh); giá trị 100.000.000 đồng.

4. Di dời trụ điện và bình điện hạ thế ra khỏi khu vực đất đang thuê.

2. *Bị đơn Công ty TNHH Thép T do ông Trần Thanh T đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm như sau:*

Nguyên đơn Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K kiện Công ty TNHH Thép T (Do bà Trần Thị Thu A làm Giám đốc và ông Trần Thanh T làm Chủ tịch Hội đồng quản trị) là không đúng về mặt chủ thể. Vì trước đó bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K có ký hợp đồng với ông Nguyễn Hồ Anh T1 (Chủ cơ sở sắt T) từ ngày 16/7/2010 đến ngày 16/7/2020 mới hết thời hạn của hợp đồng. Do đó, Hợp đồng được ký kết ngày 01/01/2019 giữa bà Lê Thị Ngọc X, ông Ngô Vi K và ông Trần Thanh T là không công chứng được nên không có hiệu lực pháp luật và không thực hiện được trên thực tế. Tuy nhiên, đến tháng 8/2020 thì giữa ông Trần Thanh T và bà M (định cư ở Mỹ là chị của bà X và ông K) có thỏa thuận riêng tạm thời là ông T tiếp quản sử dụng 02 thửa đất số 2404 và 1761 và nhà xưởng trên đất để sử dụng và trả tiền hàng tháng cho bà X và ông K theo yêu cầu của bà M vì đất của bà M do bà X và ông K đứng tên. Đến tháng 02/2022 thì ông T không còn sử dụng 02 thửa đất và nhà xưởng trên đất. Trong quá trình sử dụng thì ông trả tiền đến tháng 09/2021 (lấy tiền cá nhân trả) trả tiền mặt và chuyển khoản chứ không có xuất hóa đơn hoặc biên lai. Trước các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông có ý kiến như sau: Ông chỉ đồng ý trả tiền thuê từ tháng 9/2021 đến tháng 12/2021 là 04 tháng x 16.000.000 đồng = 64.000.000 đồng. Trong quá trình sử dụng thì ông T có đặt cọc cho bà X và ông K theo yêu cầu của bà M số tiền là 130.000.000 đồng (tiền đặt cọc thuê đất và tiền điện) thì ông T yêu cầu khấu trừ tiền thuê 64.000.000 đồng, còn lại bao nhiêu thì phía nguyên đơn phải trả lại cho ông T. Vào tháng 02/2022, ông có xuống thương lượng với chủ đất để trả nhà xưởng và quyết toán tiền thuê đất đến hết tháng 02/2022 nhưng khi xuống thì phát hiện được bà M đã lấy lại đất từ tháng 12/2021 và đăng bảng cho thuê, dựng chòi trước cổng nên ông chỉ chịu trách nhiệm đến tháng 12/2021. Hợp đồng được ký kết ngày 01/01/2019 giữa bà Lê Thị Ngọc X, ông Ngô Vi K và ông Trần Thanh T là bị vô hiệu và không thực hiện trên thực tế.

Đối nhà xưởng, 02 trụ điện và bình điện hạ thế thì ông yêu cầu được lấy lại vì đây là tài sản của ông, ông đã mua lại của ông Nguyễn Hồ Anh T1, việc mua bán này do ông và ông T1 thỏa thuận miệng và ông chuyển khoản cho ông T1. Còn đối với hàng rào và cửa cổng thì do công ty của ông Nguyễn Hồ Anh T1 làm đồ chứ không phải công ty ông nên ông không chịu trách nhiệm.

Tiền đặt cọc 130.000.000 (bao gồm ông T1 50.000.000 đồng, tiền này không phải là tiền cọc hàng rào mà là tiền cọc để thuê đất, ông T là 80.000.000 đồng trong

đó có 30.000.000 đồng tiền điện và 50.000.000 đồng tiền hàng rào trên cơ sở đã thỏa thuận giá là 100.000.000 đồng). Tuy nhiên vào tháng 3 năm 2022 khi thương lượng lại để chấm dứt hợp đồng thuê thì bà M không còn đồng ý mà yêu cầu giá trị phải là 160.000.000 đồng. Do đó, phía bị đơn không chấp nhận thanh toán tiền bức tường nữa vì do công ty của ông Nguyễn Hồ Anh T1 làm đồ chứ không phải do ông T làm. Đối với nhà xưởng thì bên thuê không đồng ý giao lại cho bên cho thuê vì hợp đồng này không có giá trị về mặt pháp lý.

Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K đối với bị đơn Công ty TNHH Thép T.

[1.1] Buộc Công ty TNHH Thép T phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tiền xây dựng lại hàng rào cho nguyên đơn với tổng số tiền là 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.2] Bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà xưởng trên 02 thửa đất 2404 và 1761, thuộc tờ bản đồ số 01, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Kết cấu nhà xưởng: vách 01 phần tường cao khoảng 2m, phần còn lại vách tôn thiếc, mái tôn thiếc, cột sắt, nền xi măng.

[1.3] Buộc Công ty TNHH Thép T phải di dời 02 trụ điện bê tông cốt thép có gắn bình điện hạ thế ra khỏi khu vực 02 thửa đất 2404 và 1761, thuộc tờ bản đồ số 01, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K đối với bị đơn Công ty TNHH Thép T về bồi thường thiệt hại công trước và cửa sắt có giá trị 100.000.000 đồng.

[3] Về án phí, lệ phí:

[3.1] Về án phí: Bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Công ty TNHH Thép T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 7.500.000 đồng nộp vào ngân sách Nhà nước.

[3.2] Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 1.400.000 đồng, Công ty TNHH Thép T phải chịu. Bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K đã tạm nộp. Công ty TNHH Thép T phải nộp để trả lại cho bà X, ông K.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/12/2022, bị đơn Công ty TNHH Thép T do ông Trần Thanh T đại diện theo ủy quyền kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với cá nhân ông T đồng ý trả cho nguyên đơn 04 tháng tiền thuê đất là 64.000.000 đồng. Trừ số tiền 130.000.000 đồng ông đã đặt cọc cho nguyên đơn, như vậy nguyên đơn còn phải trả lại cho ông 66.000.000 đồng. Ông T yêu cầu được lấy lại toàn bộ nhà xưởng trên đất. Ông T không đồng ý bồi thường giá trị bức tường là 120.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Thép T là ông Trần Thanh T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông K và bà X kiện Công ty TNHH Thép T là không đúng về mặt chủ thể. Trước đó, bà X và ông K đã ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hồ Anh T1 – Chủ cơ sở sắt T, thời hạn thuê từ ngày 16/7/2010 đến ngày 16/7/2020. Do đó, hợp đồng được ký ngày 01/01/2019 giữa bà X và ông K với ông không được công chứng nên không có hiệu lực pháp luật và không thực hiện được trên thực tế. Do có nhu cầu làm sắt tại 02 thửa đất trên nên ông và ông T1 thỏa thuận sau khi ông T1 di dời đi, ông T1 bán lại cho ông trụ điện và ông trả tiền thuê đất theo giá thuê mà ông T1 đã ký với vợ chồng bà X. Trong quá trình sử dụng đất, ông lấy tiền cá nhân trả đến tháng 8/2021 nên ông chỉ đồng ý trả tiền thuê đất từ tháng 9/2021 đến tháng 12/2021 là 64.000.000 đồng, trừ tiền đặt cọc 130.000.000 đồng thì ông K và bà X còn phải trả lại cho ông 66.000.000 đồng. Ông T yêu cầu được lấy lại nhà xưởng trên hai thửa đất 2404 và 1761 vì ông và ông T1 thỏa thuận năm 2017 để lại toàn bộ nhà xưởng cho ông. Ông T không đồng ý bồi thường bức tường bị đổ trị giá 120.000.000 đồng vì ông không có làm.

Ông Đỗ Quang N là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc Xuân và ông Ngô Vi K không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn do ông T đại diện trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y đối với yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất 10 tháng, số tiền 160.000.000 đồng; đối với việc bồi thường giá trị bức tường, nguyên đơn có sự thay đổi, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường 100.000.000 đồng theo sự thừa nhận của ông T trong tin nhắn zalo gửi cho nguyên đơn.

Ông Nguyễn Hồ Anh T1 trình bày: Cuối năm 2017, ông và ông Trần Thanh T thỏa thuận ông T tiếp tục thuê đất và trả tiền cho vợ chồng bà X khi ông di dời cơ sở đi; ông cũng đã bán trụ điện cho ông T và nhận tiền xong. Năm 2010, khi thuê đất của vợ chồng bà X, hai bên có lập hai hợp đồng; hợp đồng được công chứng hai bên thực hiện, còn hợp đồng kia hủy bỏ cho nên ông không có thỏa thuận để lại toàn bộ nhà xưởng cho vợ chồng bà X, nhà xưởng là của ông Trần Thanh T. Năm 2010 khi ông thuê đất của vợ chồng bà X, ông có đặt cọc 50.000.000 đồng; năm 2017 ông đã thỏa thuận sang nhượng qua cho ông T, hai bên đã thỏa thuận xong, ông không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do Tòa án thu thập và các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, kháng cáo của Công ty TNHH Thép T do ông Trần Thanh T đại diện yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, vì: Theo hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 01/01/2019 bà X, ông K và Công ty TNHH Thép T ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thời hạn thuê đến ngày 31/12/2020. Sau khi hết hạn hợp đồng, mặc dù hai bên không ký tiếp hợp đồng thuê nhưng các bên vẫn thỏa thuận duy trì hợp đồng và Công ty TNHH Thép T đã trả tiền thuê đến tháng 8/2021. Theo lời trình bày của ông T thì từ tháng 3, tháng 4 năm 2022 ông T mới di dời hết tất cả máy móc, thiết bị sản xuất ra khỏi đất của bà X, ông K. Lời trình bày của ông T phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả 10 tháng tiền thuê đất là có căn cứ. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị bức tường, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đề nghị bị đơn bồi thường 100.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Thép T được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K khởi kiện Công ty TNHH Thép T yêu cầu Công ty TNHH Thép T trả lại hai thửa đất số 2404 và 1761 theo hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2019 được ký kết giữa vợ chồng bà X và Công ty TNHH Thép T do ông Trần Thanh T đại diện theo ủy quyền ký. Yêu cầu Công ty TNHH Thép T thanh toán tiền thuê đất từ tháng 9/2021 đến tháng 6/2022 là 160.000.000 đồng; yêu cầu Công ty T thanh toán tiền xây lại bức tường bị đổ là 120.000.000 đồng; bồi thường 100.000.000 đồng tiền xây lại khung cửa sắt có bông và cổng trước có mái che bằng ngói; di dời trụ điện và bình hạ thế ra

khởi đất cho thuê. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T chỉ đồng ý trả tiền thuê từ tháng 9/2021 đến tháng 12/2021 (4 tháng) là 64.000.000 đồng với tư cách cá nhân ông, trừ 130.000.000 đồng ông T đặt cọc cho nguyên đơn, nguyên đơn còn phải trả lại cho ông T 66.000.000 đồng. Ông T yêu cầu nhận lại toàn bộ nhà xưởng, hai trụ điện và bình điện, không đồng ý bồi thường thiệt hại vì bức tường do ông T1 làm đổ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 10 tháng tiền thuê đất là 160.000.000 đồng (trừ lại 130.000.000 đồng tiền cọc) và 120.000.000 đồng tiền xây lại bức tường. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 150.000.000 đồng, bị đơn kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thép T, thấy rằng:

[3.1] Đối với kháng cáo của Công ty TNHH Thép T cho rằng nguyên đơn khởi kiện Công ty TNHH Thép T với tư cách bị đơn là không đúng về mặt chủ thể, thấy rằng: Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 01/10/2018 giữa người ủy quyền là bà Trần Thị Thu A – Giám đốc Công ty TNHH Thép T với người nhận ủy quyền là ông Trần Thanh T – Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty thép T (BL103). Ngày 01/01/2019, ông Trần Thanh T đại diện Công ty TNHH Thép T ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà X, ông K đối với hai thửa đất số 2404 và 1761; thời hạn thuê từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2020; giá thuê trong hợp đồng 13.000.000 đồng/tháng nhưng thực tế bị đơn trả 16.000.000 đồng/tháng. Bên thuê (Công ty thép T) đặt cọc cho bà X, ông K 130.000.000 đồng (trong đó có 50.000.000 đồng là tiền cọc thuê đất; 50.000.000 đồng tiền bức tường; 30.000.000 đồng tiền điện); các phiếu chi ngày 05/4/2021, 05/5/2021, 04/6/2021 do bà Phạm Thị Tuyết H làm dịch vụ Kế toán của Công ty TNHH Thép T lập phiếu, lý do chi “Công ty T thanh toán tiền xưởng ở Long An”. Mặt khác, tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện”... Do đó, bà X và ông K khởi kiện Công ty TNHH Thép T với tư cách bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

[3.2] Đối với kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thép T chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 4 tháng tiền thuê đất là 64.000.000 đồng và cần trừ 130.000.000 đồng tiền cọc, nguyên đơn còn phải trả lại cho bị đơn 66.000.000 đồng, thấy rằng: Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2019 giữa vợ chồng bà X và Công ty TNHH Thép T do ông Trần Thanh T đại diện không có công chứng, chứng thực nhưng các bên thực hiện trên thực tế. Đối với loại hợp đồng này, pháp luật không quy định bắt buộc phải công chứng, chứng thực mới có giá trị thực hiện. Sau khi hết thời hạn thuê ngày 31/12/2020, các bên không ký tiếp hợp đồng thuê nhưng bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng đất thuê và trả tiền thuê hàng tháng đến hết tháng 8/2021. Từ tháng 9/2021, bị đơn (bên thuê) không thông báo cho vợ chồng bà X rằng không tiếp tục hợp đồng thuê nữa mà vẫn để toàn bộ máy móc thiết bị sản xuất tại đất thuê. Theo lời trình bày của ông T tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/12/2022 thì ông di dời máy móc của Công ty TNHH Thép T ra khỏi nhà xưởng từ tháng 3, 4/2022 (BL 194). Điều này cũng phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C: Tại thời điểm thẩm định không có tài sản của Công ty TNHH Thép T bên trong. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

buộc bị đơn trả tiền thuê đất từ tháng 9/2021 đến tháng 6/2022, mỗi tháng 16.000.000 đồng, thành tiền 160.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.3] Đối với kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thép T yêu cầu được lấy lại nhà xưởng trên hai thửa đất số 2404 và 1761, thấy rằng: Nguyên đơn và ông T đại diện Công ty TNHH Thép T đều thừa nhận nhà xưởng do ông Nguyễn Hồ Anh T1 xây dựng. Tại Điều 5 (Cam kết chung) của hợp đồng cho thuê đất ngày 14/7/2010 giữa bà Lê Thị Ngọc X và ông Nguyễn Hồ Anh T1 có nội dung: “Sau khi hết hạn hợp đồng, nếu bên B (bên thuê đất) không có nhu cầu sử dụng tiếp đất thì bên B phải giữ lại hạ tầng cơ sở cho bên A (bên cho thuê). Bình điện trung thế do bên B lắp đặt được quyền tháo dỡ”.

Tại Điều 3 của Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (không có tài sản) ngày 01/01/2019 giữa bên cho thuê là bà Lê Thị Ngọc X, ông Ngô Vi K với bên thuê ông Trần Thanh T đại diện Công ty TNHH Thép T có nội dung:

“... Khi hết hạn thuê phải trả đất lại cho bên A (bên cho thuê) đúng hiện trạng đã giao kết trong hợp đồng.

Bên thuê đất (bên B) sẽ để lại khung nhà xây dựng từ năm 2010.

Bên thuê đất (bên B) sẽ xây dựng lại bức tường bị đổ”.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn được quản lý, sử dụng nhà xưởng là có căn cứ.

[3.4] Đối với kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thép T không đồng ý bồi thường giá trị bức tường bị đổ trị giá 120.000.000 đồng vì do ông Nguyễn Hồ Anh T1 gây ra, thấy rằng:

[3.4.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Anh Tài trình bày: Năm 2010, ông có hợp đồng thuê đất của vợ chồng bà X; khi thuê đất ông có đặt cọc 50.000.000 đồng. Năm 2017 ông đã thỏa thuận sang nhượng qua cho ông T, hai bên đã thỏa thuận và ông nhận tiền xong, ông không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì. Ông T cũng thống nhất với ý kiến của ông T1 về việc ông và ông T1 thỏa thuận sang nhượng lại nhà xưởng và ông đã trả tiếp tiền thuê đất cho vợ chồng bà X từ cuối năm 2017 theo hợp đồng thuê đất của ông T1.

[3.4.2] Tại Điều 2 của Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (không có tài sản), bên thuê là ông Trần Thanh T đại diện Công ty TNHH Thép T đặt cọc 130.000.000 đồng cho bên cho thuê là bà Lê Thị Ngọc X, ông Ngô Vi K; trong đó có 50.000.000 đồng tiền cọc bức tường. Phía nguyên đơn cung cấp đoạn tin nhắn zalo của số máy có tên zalo là “Anh Bảy” được ông T thừa nhận trước tòa là do ông gửi cho nguyên đơn có nội dung ông T đồng ý giá trị bức tường là 100.000.000 đồng. Ông Đỗ Quang N là người đại diện theo ủy quyền của bà X và ông K thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty TNHH Thép T bồi thường giá trị bức tường 100.000.000 đồng. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty TNHH Thép T bồi thường giá trị bức tường là 100.000.000 đồng.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Thép T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH Thép T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 129, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc X, ông Ngô Vi K về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại” đối với bị đơn Công ty TNHH Thép T.

1.1. Buộc Công ty TNHH Thép T phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho nguyên đơn 160.000.000 đồng và tiền xây dựng lại hàng rào 100.000.000 đồng, trừ 130.000.000 đồng tiền bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn, Công ty TNHH Thép T phải trả cho nguyên đơn số tiền là 130.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2. Bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà xưởng trên 02 thửa đất 2404 và 1761, thuộc tờ bản đồ số 01, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Kết cấu nhà xưởng: vách 01 phần tường cao khoảng 2m, phần còn lại vách tôn thiếc, mái tôn thiếc, cột sắt, nền xi măng.

1.3. Buộc Công ty TNHH Thép T phải di dời 02 trụ điện bê tông cốt thép có gắn bình điện hạ thế ra khỏi khu vực 02 thửa đất 2404 và 1761, thuộc tờ bản đồ số 01, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K đối với bị đơn Công ty TNHH Thép T về bồi thường thiệt hại cổng trước và cửa sắt có giá trị 100.000.000 đồng.

3. Về án phí, lệ phí:

3.1 Về án phí: Bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Công ty TNHH Thép T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 6.500.000 đồng.

3.2 Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.400.000 đồng, Công ty TNHH Thép T phải chịu. Bà Lê Thị Ngọc X và ông Ngô Vi K đã tạm nộp, Công ty TNHH Thép T phải nộp 1.400.000 đồng để trả lại cho bà X, ông K.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Thép T không phải chịu án phí. Hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004906 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C cho bị đơn.

5. 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Minh Trí

Nguyễn Văn Thu

Đinh Thị Ngọc Yến

