

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 09/2019/KDTM-PT

Ngày: 25-11-2019

V/v “Tranh chấp Hợp đồng thuê
nhà xưởng và Kiện đòi tài sản”.

**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 Đỗ Mạnh Hùng
Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Phạm Thế Mỹ – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2019/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp: “Hợp đồng thuê nhà xưởng và Kiện đòi tài sản”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 157/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2019, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Kinh doanh thương mại số 911/TB-PT ngày 30 tháng 10 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 160/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần thương mại L; địa chỉ: số 50, đường P, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Đình C, sinh năm: 1952; là người đại diện theo pháp luật; (Chủ tịch Hội đồng quản trị), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Th, sinh năm: 1958; bà Đặng Thị Thu Ng, sinh năm: 1979; địa chỉ liên lạc: số 36,

đường H, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; Luật sư của Văn phòng Luật sư N, Đoàn luật sư tỉnh L, ông Th vắng mặt, bà Ng có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn P; địa chỉ tổ 25, quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1959, cư trú tại tổ 25, quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật, (Giám đốc), có mặt.

- Ông Đỗ Hữu Ph, sinh năm 1950; cư trú tại tổ 25, quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền; (Văn bản ủy quyền ngày 16/7/2019), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1981; cư trú tại tổ 25, quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2. Bà Đỗ Thị Bội H, sinh năm: 1982; cư trú tại tổ 25, quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3. Ông Đặng Đức Th, sinh năm: 1961; cư trú tại số 20A đường Tô Hiến Thành, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4. Ông Đặng Đình H, sinh năm: 1976; cư trú tại đường Xuân Th, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người kháng cáo: Công ty trách nhiệm hữu hạn P - Bị đơn.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/8/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/01/2019 của Công ty cổ phần thương mại L; lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thì: Ngày 24/9/1999 Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 2941/QĐ-UB cho Công ty thương mại I Lâm Đồng thuê lô đất có diện tích 5.072m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 6, tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Năm 2000 Công ty thương mại I Lâm Đồng cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty cổ phần thương mại L (gọi tắt là Công ty L).

Theo hợp đồng số 194/CPTM ngày 26/10/2004 Công ty L cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P (gọi tắt là Công ty P) thuê 1.163m² đất thuộc một phần diện tích đất 5.072m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 6 tại thị trấn L, huyện Đ,

tỉnh Lâm Đồng. Thời hạn cho thuê từ ngày 01/11/2004 đến ngày 01/02/2014, giá thuê năm 2005 là 4.200.000đ/tháng, cứ mỗi năm tiếp theo tăng 5% so với năm 2005. Trong quá trình thuê mặt bằng Công ty P đã cải tạo lại phần nhà kho cũ thành dãy nhà trọ, gara giữ xe. Công ty L xác định phần tài sản là công trình xây dựng trên đất là của Công ty P.

Sau khi kết thúc hợp đồng cho thuê số 194/CPTM ngày 26/10/2004 Công ty L đã nhiều lần gửi giấy mời Công ty P lên trụ sở Công ty để làm thủ tục thanh lý hợp đồng cũ hoặc cho thuê lại theo hợp đồng mới nhưng Công ty P không hợp tác, không trả lại mặt bằng cho thuê và cũng không chịu trả tiền tiếp tục thuê mặt bằng phát sinh sau khi kết thúc hợp đồng số 194. Sự việc kéo dài tới năm 2016 Công ty P vẫn không chịu thanh toán tiền và không giao trả mặt bằng nên Công ty L đã khởi kiện, yêu cầu Công ty P giao trả lại mặt bằng và thanh toán số tiền phát sinh sau khi kết thúc hợp đồng số 194/CPTM ngày 26/10/2004.

Tiền thuê từ ngày 01/11/2004 đến ngày 01/02/2014 Công ty P đã thanh toán xong cho Công ty L.

Trong thời gian Công ty L khởi kiện thì Công ty P đã thanh toán dứt điểm số tiền thuê lại mặt bằng phát sinh sau khi chấm dứt hợp đồng thuê số 194/CPTM ngày 26/10/2004 cho đến ngày 31/12/2016. Nhưng từ ngày 01/01/2017 cho đến khi Tòa án xét xử ngày 04/6/2019, Công ty P không đồng ý lập lại hợp đồng thuê lại mặt bằng mà vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng và chỉ mới tạm thanh toán cho Công ty L 24.000.000đ.

Nay Công ty L khởi kiện yêu cầu:

+ Yêu cầu Công ty P phải trả lại diện tích nhà, quyền sử dụng đất đã thuê;

+ Hủy hợp đồng thuê đất số 194/CPTM ngày 26/10/2004 giữa Công ty L và Công ty P, buộc Công ty P giao trả lại mặt bằng cho Công ty L. Công ty L đồng ý thanh toán cho Công ty P giá trị tài sản xây dựng trên đất đã được định giá là 620.110.000đ (theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng);

+ Yêu cầu Công ty P thanh toán cho Công ty L số tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/01/2017 đến ngày Tòa án xét xử ngày 04/6/2019 với giá 20.000.000đ/tháng, đồng ý trừ 24.000.000đ mà Công ty P đã chuyển cho Công ty L từ ngày 01/01/2017.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Công ty P thì: Theo hợp đồng số 194/CPTM ngày 26/10/2004 Công ty L cho Công ty P thuê 1.163m² đất thuộc một phần diện tích đất 5.072m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 6, tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Thời hạn cho thuê từ ngày 01/11/2004 đến ngày 01/02/2014, giá thuê năm 2005 là 4.200.000đ/tháng, cứ mỗi năm tiếp theo tăng 5% so với năm 2005. Sau khi thuê đất thì Công ty P

đã xây dựng toàn bộ công trình xây dựng trên đất thuê.

Công ty P không tranh chấp hợp đồng thuê số 194/CPTM ngày 26/10/2004 vì tiền thuê đối với hợp đồng này từ ngày 01/11/2004 đến ngày 01/02/2014 Công ty đã thanh toán xong cho Công ty L.

Sau khi hết hợp đồng số 194/CPTM ngày 26/10/2004 thì Công ty L chưa cho Công ty P thuê lại do chưa ký lại hợp đồng mới vì các bên chưa thỏa thuận được giá cho thuê với nhau. Công ty P vẫn mong muốn tiếp tục thuê lại mặt bằng của Công ty L, nhưng giá thuê mà Công ty L đưa ra 20.000.000đ/tháng là quá cao, đề nghị Công ty L đưa ra mức giá hợp lý hơn để Công ty P tiếp tục thuê lại mặt bằng.

Nếu Công ty L không cho thuê và lấy lại mặt bằng thì Công ty P yêu cầu Công ty L phải trả lại tài sản là công trình xây dựng trên đất cho Công ty P với giá là 3.000.000.000đ. Theo Biên bản định giá tài sản vào ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì giá trị tài sản công trình trên đất là 620.110.000đ thì Công ty P không đồng ý vì giá quá thấp.

Trong thực tế thì Công ty P vẫn đang quản lý và sử dụng diện tích đất thuê nói trên liên tục từ khi ký hợp đồng thuê số 194/CPTM ngày 26/10/2004 cho đến nay. Qua yêu cầu của Công ty L thì Công ty P có ý kiến như sau:

- Công ty P không đồng ý hủy hợp đồng số 194/CPTM ngày 26/10/2004 và giao trả lại mặt bằng cho Công ty L.

- Công ty P xác định từ ngày 01/01/2017 Công ty P chỉ thuê mặt bằng với giá 8.000.000đ/tháng. Từ ngày 01/01/2017 đến nay Công ty P đã thanh toán cho Công ty L số tiền 24.000.000đ, số tiền còn lại Công ty P chỉ chấp nhận thanh toán với giá thuê là 8.000.000đ/tháng chứ không chấp nhận thanh toán theo giá thuê là 20.000.000đ/tháng.

Việc Công ty P cho Ông Đặng Đức Th và Ông Đặng Đình H thuê lại mặt bằng không liên quan gì tới việc Công ty L tranh chấp hợp đồng thuê với Công ty P; khi cần thiết Công ty P yêu cầu thì ông Thịnh và ông Hiến sẽ giao trả lại mặt bằng cho Công ty P.

- Theo lời trình bày của Ông Đặng Đức Th thì: Ông có thuê mặt bằng Công ty P để chứa hàng hóa, diện tích thuê khoảng 50m², hình thức thuê là thỏa thuận bằng lời nói, giá thuê 4.000.000đ/tháng, tiền thuê ông đã thanh toán xong hàng tháng. Thời hạn cho thuê là đến khi nào Công ty P yêu cầu trả lại mặt bằng thì ông sẽ trả lại mặt bằng. Nay Công ty L yêu cầu Công ty P gia trả lại mặt bằng cho thuê thì ông không có ý kiến gì.

- Theo Ông Đặng Đình H trình bày thì ông có thuê mặt bằng Công ty P để chứa hàng hóa, phần đất thuê là phần đất của Công ty P thuê lại của Công ty L. Diện tích thuê khoảng 200m², hình thức thuê là thỏa thuận bằng lời nói, giá thuê 4.000.000đ/tháng, tiền thuê ông đã thanh toán xong hàng tháng. Thời

hạn cho thuê là đến khi nào Công ty P yêu cầu trả lại mặt bằng thì ông sẽ trả lại mặt bằng. Nay Công ty L yêu cầu Công ty P giao trả lại mặt bằng cho thuê thì ông không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của Bà Đỗ Thị Bội H thì: bà là người đang cư trú trên diện tích đất Công ty L yêu cầu Công ty P giao trả lại. Bà không có ý kiến gì về việc các bên tranh chấp.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 02/2019/KDTM-ST ngày 04/6/2019; Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần thương mại L với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn P về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng:

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn P, Ông Đặng Đức Th, Ông Đặng Đình H giao trả cho Công ty cổ phần thương mại L 1.163m² đất thuộc một phần diện tích đất 5.072m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 6, tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn P phải thanh toán cho Công ty cổ phần thương mại L số tiền 348.014.400đ.

- Buộc Công ty cổ phần thương mại L phải thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P 620.110.000đ tiền xây dựng công trình trên đất.

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

Ngày 07/6/2019 Công ty trách nhiệm hữu hạn P kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm.

Ngày 04/7/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa,

Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo. Đại diện nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L, giữ nguyên 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 chấp nhận kháng cáo của Công ty P và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vào ngày 26/10/2004 giữa Công ty cổ phần thương mại L có ký hợp đồng thuê nhà kho số 194/CPTM với Công ty trách nhiệm hữu hạn P; theo đó Công ty H thuê lô đất có diện tích 1.163m^2 nằm trong phần diện tích đất 5.072m^2 thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 6, tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng mà Ủy ban nhân dân tỉnh L đã cho Công ty thương mại I Lâm Đồng thuê. Sau khi kết thúc hợp đồng, do Công ty P không chịu thanh toán tiền thuê phát sinh sau khi thực hiện xong hợp đồng và giao trả mặt bằng nên Công ty L khởi kiện yêu cầu Công ty H giao trả mặt bằng và thanh toán tiền thuê từ ngày 01/01/2017 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm; Công ty P 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 nhà xưởng*” là chưa đầy đủ; cần xác định thêm quan hệ tranh chấp là “*Kiện đòi tài sản*” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: Theo hợp đồng thuê nhà kho số 194/CPTM ngày 26/10/2004 thì Công ty L cho Công ty P thuê diện tích đất 1.163m^2 nằm trong phần diện tích đất 5.072m^2 thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng mà Công ty L được Ủy ban nhân dân tỉnh L cho thuê theo Quyết định số 2941/QĐ-UB ngày 24/9/1999. Các bên thỏa thuận thời hạn thuê từ ngày 01/11/2004 đến ngày 01/02/2004, giá thuê năm 2005 là 4.200.000đ/tháng, mỗi năm tăng 5% so với năm 2005.

Sau khi kết thúc hợp đồng nói trên, do Công ty L và Công ty P không thống nhất giá thuê lại mặt bằng nên giữa các bên đã không thực hiện việc ký hợp đồng mới. Tuy nhiên Công ty P vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng và đã tự thanh toán tiền thuê phát sinh sau hợp đồng vừa nêu với giá 8.000.000đ/tháng cho đến ngày 30/12/2016. Do thời hạn của hợp đồng thuê nhà kho số 194/CPTM đã hết; các bên không tranh chấp việc thực hiện quyền và nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng mà về bản chất là tranh chấp về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nói trên cũng như tiền thuê phát sinh sau khi Hợp đồng số 194/CPTM chấm dứt. Vì vậy, yêu cầu hủy hợp đồng nói trên của Công ty L là không cần thiết.

[3] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các bên đều thừa nhận sau khi kết thúc hợp đồng số 94/CPTM ngày 26/10/2004 thì Công ty P vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng trên và thanh toán số tiền thuê cho đến thời điểm 30/12/2016 và không có tranh chấp đối với khoản tiền thuê trước thời điểm ngày 30/12/2016. Do đó Công ty L yêu cầu Công ty P phải trả tiền thuê phát sinh từ ngày 01/01/2017 đến ngày 04/6/2019 (thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm) và tự nguyện khấu trừ số tiền 24.000.000đ mà Công ty P đã tạm nộp là có căn cứ. Theo Quyết định số 4144/QĐ-CT ngày 05/10/2016 của Cục thuế tỉnh Lâm Đồng thì giá thuê đối với vị trí đất của Công ty L đang cho Công ty P thuê vào thời điểm tháng 10/2016 là $131.904\text{đ}/\text{m}^2/\text{năm}$. Do đó, số

tiền thuê phát sinh mà Công ty P phải thanh toán cho Công ty L ($131.904\text{đ}/\text{m}^2/\text{năm} \times 1.163\text{m}^2 \times 2,4 \text{ năm}$) – $24.000.000\text{đ} = 348.014.400\text{đ}$. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty L để buộc Công ty P và Ông Đặng Đức Th, Ông Đặng Đình H trả lại diện tích đất 1.163m^2 mà bị đơn đã thuê theo hợp đồng số 194/CPTM ngày 26/10/2004 và thanh toán cho Công ty L tiền thuê quyền sử dụng đất phát sinh sau khi Hợp đồng số 194/CPTM chấm dứt là có cơ sở.

[4] Về giá trị công trình xây dựng trên đất: Theo kết quả định giá tại giai đoạn sơ thẩm thì giá trị tài sản là $620.110.000\text{đ}$. Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn có đơn yêu cầu thẩm định giá tài sản tranh chấp. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 17/10/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì giá trị công trình xây dựng trên đất là $1.724.800.000\text{đ}$.

Tại phiên tòa ngày 05/11/2019 nguyên đơn yêu cầu thẩm định giá lại. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 14/11/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Năm thành viên thì giá trị công trình xây dựng trên đất là $1.020.166.000\text{đ}$. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị không áp dụng kết quả định giá vừa nêu, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận, cần áp dụng kết quả định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai để làm căn cứ giải quyết vụ án và buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản trên đất theo kết quả của thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là phù hợp.

[5] Đối với Ông Đặng Đức Th, Ông Đặng Đình H là người thuê lại một phần mặt bằng của Công ty P, tuy nhiên ông Thịnh và ông Hiến không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết việc thuê lại mặt bằng với bị đơn. Do vậy, nếu sau này ông Thịnh và ông Hiến có tranh chấp với Công ty P thì được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục chung.

[6] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục thì thấy rằng: Theo hồ sơ thể hiện, Ông Nguyễn Thanh T, người đại diện theo ủy quyền của Công ty P, có đơn phản tố (không ghi ngày) yêu cầu Công ty L phải thanh toán số tiền $3.000.000.000\text{đ}$, là giá trị công trình xây dựng trên đất trong trường hợp phải trả lại mặt bằng cho Công ty L (bút lục 110); Tòa án nhân dân huyện Đ đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm số 03/2018/TB-TA ngày 06/11/2018, người đại diện hợp pháp của bị đơn đã nhận được thông báo cùng ngày; tuy nhiên Công ty P không thực hiện việc nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm cho yêu cầu của mình. Qua xem xét thì thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào đơn phản tố vừa nêu để thông báo cho bị đơn đóng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm (Thông báo 03/2018/TB-TA ngày 06/11/2018 lại ghi là “tạm ứng lệ phí Dân sự sơ thẩm”) trong khi chưa kiểm tra nội dung đơn phản

tổ của bị đơn (người đại diện theo ủy quyền ký đơn yêu cầu) có phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền khởi kiện, phản tố và người ký đơn khởi kiện, đơn phản tố trong vụ án là có thiếu sót, do vậy trong trường hợp nói trên xem như bị đơn không có yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 3.000.000.000đ trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Do các công trình xây dựng trên đất không di dời được, các bên đều thừa nhận khối tài sản này do bị đơn xây dựng, thuộc quyền sở hữu của bị đơn nên khi nhận lại đất thì nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị công trình xây dựng trên đất theo giá trị tại thời điểm giải quyết vụ án để được sở hữu khối tài sản này, việc này cũng đảm bảo giải quyết vụ án được triệt để.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện thanh toán lại cho bị đơn giá trị tài sản trên đất theo Biên bản định giá ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản trên đất là phù hợp, bởi lẽ việc thanh toán lại giá trị tài sản trên đất có liên quan đến việc buộc bị đơn phải trả lại nhà, quyền sử dụng đất đã thuê cho nguyên đơn.

Do không thụ lý, xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn nên khi Quyết định về án phí, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thụ lý và giải quyết phần yêu cầu phản tố của bị đơn, không buộc bị đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là không có cơ sở.

[7] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty P, không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 184/QĐ-KNPT ngày 04/7/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[8] Về chi phí tố tụng:

- Tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, chi phí hết 1.200.000đ đã được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong, nguyên đơn đồng ý chịu chi phí vừa nêu nên cần chấp nhận.

- Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu thẩm định giá tài sản tranh chấp, chi phí hết 13.476.000đ, bị đơn đã nộp tiền tạm ứng và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nhưng nguyên đơn cũng phải thanh toán giá trị tài sản

trên đất cho bị đơn nên cần buộc mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí nói trên là phù hợp; do vậy cần buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 6.738.000đ.

Đối với chi phí thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Năm thành viên thực hiện là 13.750.000đ thì thấy rằng: do nguyên đơn có yêu cầu thẩm định giá lại; đã nộp tiền tạm ứng và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết toán xong. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đề nghị không sử dụng kết quả thẩm định giá này nên phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá nói trên.

[9] Về án phí:

Do kháng cáo được chấp nhận nên Công ty trách nhiệm hữu hạn P không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm. Các đương sự phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán.

Công ty P phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần thương mại L là 300.000đ và 17.400.720đ (348.014.400đ x 5%); án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, tổng cộng là 17.700.720đ.

Công ty cổ phần thương mại L phải chịu 63.744.000đ {36.000.000đ + 3% x 924.800.000đ (phần giá trị vượt quá 800.000.000đ)} án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 726 Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Căn cứ Điều 714 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 105, 115, 166, 170 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Khoản 1 Điều 27 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.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 184/QĐ-KNPT ngày 04/7/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn P; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần thương mại L về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và Kiện đòi tài sản” đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn P.

2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn P, Ông Đặng Đức Th, Ông Đặng Đình H, Bà Đỗ Thị Bội H phải trả cho Công ty cổ phần thương mại L lô đất có diện tích 1.163m² thuộc một phần diện tích đất 5.072m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

Công ty cổ phần thương mại L được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ công trình xây dựng trên đất nói trên (có bản mô tả chi tiết tài sản được thể hiện tại phụ lục kèm theo chứng thư thẩm định giá ngày 17/10/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai).

3. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn P phải thanh toán cho Công ty cổ phần thương mại L số tiền 348.014.400đ (ba trăm bốn mươi tám triệu không trăm mười bốn nghìn bốn trăm đồng).

4. Buộc Công ty cổ phần thương mại L phải thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P số tiền 1.724.800.000đ (một tỷ bảy trăm hai mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần thương mại L phải chịu 21.688.000đ, Công ty trách nhiệm hữu hạn P phải chịu 6.738.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Công ty cổ phần thương mại L phải trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P số tiền 6.738.000đ (sáu triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn đồng).

6. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty cổ phần thương mại L phải chịu 63.744.000đ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền 15.671.000đ tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2015/0007381 ngày 20/3/2018 và số AA/2016/0006527 ngày 28/02/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (ông Hoàng Quang T nộp thay). Công ty cổ phần thương mại L còn phải nộp 48.073.000đ.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn P phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm và 17.400.720đ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, tổng cộng là 17.700.720đ, được trừ vào số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013433 ngày 17/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện

Đ, tỉnh Lâm Đồng (Ông Đỗ Hữu Ph nộp thay). Công ty trách nhiệm hữu hạn P còn phải nộp 15.700.720đ.

+ Án phí phúc thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn P không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm.

7. 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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;
- TAND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- Đường sự (06);
- 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