| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>TỈNH ĐỒNG THÁP | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 50/2021/DS-PT
Ngày: 03-02-2021
V/v tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Ngô Tấn L

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tấn T

Ông Sỹ Danh Đ

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Võ Thị N - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:*** Bà Nguyễn Ngọc T - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/01/2021; ngày 27/01/2021 và ngày 03/02/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 494/2020/TLPT-DS, ngày 01 tháng 12 năm 2020, về việc*"Tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 512/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

***1.Nguyên đơn:*** Nguyễn Minh R, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ HKTT: Ấp B, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ tạm trú: Số H, đường Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

***2. Bị đơn:*** Lê Minh C, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số H, đường T, Khóm T, Phường T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

***3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Lê Phước N, sinh năm 1988 (có mặt);

3.2. Nguyễn Thị Khắc C, sinh năm 1961;

3.3. Lê Thị Cẩm L, sinh năm 1966;

3.4. Lê Minh C, sinh năm 1994;

3.5. Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1987;

3.6. Lê Nguyễn Minh T, sinh năm 2014;

Người đại diện theo pháp luật của Lê Nguyễn Minh T là anh Lê Phước N, sinh năm 1988 (cha của Minh T) và chị Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1987 (mẹ của Minh T).

Đại diện theo ủy quyền của anh Lê Phước N, bà Nguyễn Thị Khắc C, bà Lê Thị Cẩm L, anh Lê Minh C, chị Nguyễn Thị Lệ T là Lê Minh C, sinh năm 1962; Cùng địa chỉ: Số H, Trần Hữu T, Khóm B, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2021).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Nguyễn Minh R trình bày:***

Vào năm 2017, ông R có kế hoạch mở một Khu ẩm thực sinh thái TS tại thành phố C. Lúc này ông Lê Minh C có đề nghị hùn vốn kinh doanh với ông R. Vào ngày 16/6/2017, ông R và ông C ký hợp đồng hùn vốn kinh doanh (gọi chung là Hợp đồng hùn vốn), với nội dung: Ông C góp vốn là mặt bằng đất, chăm sóc cảnh quan, ao cá, cây kiểng. Ông R thì góp vốn đầu tư, xây dựng cơ bản và vốn lưu động 100%. Sau khi xây dựng xong, những tháng đầu tiên đi vào hoạt động quán chưa có khách nhiều nên việc kinh doanh không mang lại hiệu quả, doanh thu không có. Ông C thấy vậy nên yêu cầu không hùn vốn nữa mà chuyển sang cho ông R thuê mặt bằng. Vì không muốn mất tình nghĩa anh em nên ông R cũng đồng ý thuê mặt bằng với ông C. Vào ngày 14/9/2017, ông R và ông C ký hợp đồng thuê mặt bằng sử dụng đất (gọi chung là Hợp đồng thuê mặt bằng), với nội dung ông C cho ông R thuê diện tích đất là 2.710,6m$^2$ (bao gồm diện tích đất 1.823,7m$^2$ thuộc thửa 111 và diện tích đất 886,9m$^2$ thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 21), đất tọa lạc lại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Mục đích thuê là kinh doanh ăn uống, quán nhậu; Thời hạn thuê là 60 tháng bắt đầu tính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 01/10/2019 và 36 tháng tiếp theo kể từ ngày 01/10/2019 đến ngày 01/10/2022, trong đó giá thuê của 24 tháng đầu là 360.000.000 đồng (180.000.000 đồng/12 tháng). Sau khi hết 24 tháng, Bên thuê có nhu cầu thuê tiếp 36 tháng nữa thì hai bên thỏa thuận lại giá cả rồi mới tiếp tục ký hợp đồng nữa. Ông R kinh doanh được một thời gian thì doanh thu của quán đã dần ổn định và có lãi. Còn 05 tháng nữa là hết hạn hợp đồng thuê 02 năm thì ông C nói tăng giá lên 300.000.000 đồng/năm, nếu được thì tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng còn không thì thôi, vì giá thuê mặt bằng quá cao nên

ông yêu cầu thương lượng nhưng ông C không đồng ý, nên ông không tiếp tục ký hợp đồng với ông C. Tiền thuê mặt bằng 02 năm là 360.000.000 đồng, ông R đã thanh toán đủ cho ông C.

Vào tháng 7/2019, ông R có báo với ông C về việc thanh lý hợp đồng sớm hơn thời hạn để ông R thu hồi vật tư đã đầu tư xây dựng quán trả lại hiện trạng ban đầu theo hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐTMBSDĐ ngày 14/9/2017 được ký giữa các bên nhưng ông C không cho ông thu hồi số vật tư đã đầu tư gồm: 2.500$m^2$ cát san lấp, 200$m^2$ mặt bằng xây dựng bằng gạch men, 150$m^2$ bê tông đỗ, hàng rào bê tông cốt thép và lưới B40 dài 35m, để ông R tiếp tục xây dựng quán ở vị trí khác.

Trong quá trình xây dựng quán TS theo như Hợp đồng hùn vốn thì ông R có thuê con ông C là anh Lê Phước N trông coi việc xây dựng, ông R đầu tư toàn bộ tiền cho anh N để xây dựng, lâu lâu ông R ở Đồng Nai mới xuống kiểm tra. Anh N có lập sổ thu chi để ghi lại số tiền thu (tiền nhận tạm ứng từ ông R) và tiền chi đầu tư xây dựng cơ bản, trong đó có thể hiện nội dung chi tiền cát san lấp mặt bằng vào ngày 11/12/2016, ngày 06/01/2017... Ngoài ra, ông R có chụp các hình ảnh công trình từ khi bắt đầu xây dựng đến khi hoàn thiện và đi vào kinh doanh quán, các hình ảnh này thể hiện ngày 30/11/2016 khu đất được các bên thỏa thuận cùng kinh doanh vẫn chưa được san lấp mặt bằng, hàng rào vẫn chưa được xây dựng, đến ngày 19/12/2016 diện tích khu đất đã được san lấp và quá trình xây dựng hàng rào.

Về số lượng cát đã bơm, ông R không xác định được chính xác, do số lượng cát bơm, thuê người bơm cát đều do anh N thực hiện, ông R chỉ thực hiện việc cho anh N ứng tiền, nhưng ông R cho rằng phù hợp với số lượng cát đã giám định. Ông R không yêu cầu anh N có nghĩa vụ trả lại tiền, chỉ yêu cầu ông C do đây là việc thỏa thuận làm ăn, kinh doanh giữa ông R và ông C.

Ông R yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Minh C cho ông thu hồi lại số vật tư mà ông đã đầu tư vào xây dựng quán gồm: 2.092,57$m^3$ cát san lấp, hàng rào có diện tích 85,215$m^2$ (theo kết quả giám định của Trung tâm giám định chấp lượng xây dựng thuộc Sở Xây dựng ngày 23/7/2020). Căn cứ để ông R yêu cầu di dời cát và hàng rào là do số tiền ông đã bỏ ra đầu tư, trong Hợp đồng hùn vốn thể hiện nội dung ông là người đầu tư 100% vốn cơ bản, trong quá trình xây dựng do đây không phải là đất ở, không được xây dựng công trình nên đã bị phạt xây dựng 22.5000.000 đồng.

Đối với hàng rào lưới B40 ông đã di dời xong, nên không có yêu cầu. Còn nền gạch ceramic diện tích 216,9$m^2$ (18m x 12,05m) và nền bê tông đá diện tích 258,12 $m^2$ (theo kết quả giám định của Trung tâm giám định chất lượng xây

dựng thuộc Sở Xây dựng ngày 06/02/2020) ông yêu cầu được tháo dỡ, di dời. Tại phiên hòa giải ngày 11/8/2020 ông R và ông C đã thống nhất để ông R được di dời những phần tài sản này.

Đối với hợp đồng hùn vốn kinh doanh ngày 16/6/2017 và hợp đồng thuê mặt bằng sử dụng đất ngày 14/9/2017, nguyên đơn ông R không tranh chấp. Ông R thống nhất với kết quả giám định của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thuộc Sở Xây dựng ngày 23/7/2020 về diện tích khu san lấp, số lượng cát, diện tích nền gạch ceramic, diện tích nền bê tông đá, diện tích hàng rào và thống nhất giá trị hàng rào là 24.862.000 đồng, không có yêu cầu giám định lại, ngoài ra thống nhất giá cát là 70.000đ/$m^3$, theo như giá cát bơm vào năm 2016, không có yêu cầu định giá cát theo giá thị trường hiện nay, nên không yêu cầu ông C trả phần chênh lệch giá.

**** Bị đơn ông Lê Minh C trình bày:***

Ông C thống nhất trình bày của ông R về việc ông và ông R có ký hợp đồng hùn vốn kinh doanh vào ngày 16/6/2017 và hợp đồng thuê mặt bằng sử dụng đất số 01/HĐTMBSDĐ ngày 14/9/2017. Ông không có yêu cầu tranh chấp đối với Hợp đồng hùn vốn và không có yêu cầu hủy, tuyên bố vô hiệu hay yêu cầu gì khác đối với Hợp đồng thuê mặt bằng. Tiền thuê mặt bằng ông R đã trả đủ cho ông C, hiện nay ông R cũng đã di dời quán trả lại đất cho ông, các bên chỉ chưa thống nhất được giá trị những tài sản ông R đã xây dựng trên đất nên phát sinh tranh chấp.

Ông C cho rằng đã tiến hành cải tạo khu đất từ đầu năm 2016, ông đã san lấp cát từ trong ra ngoài khu đất, ông tiến hành san lấp bằng việc mua cát công trình và mua cát từ ghe bơm. Về tài liệu, chứng cứ chứng minh ông đã mua cát từ xe công trình ông không có, về chứng cứ ông đã bơm cát từ ghe là có lời khai của người bơm cát là ông Nguyễn Hữu P. Ông C thừa nhận hình ảnh do ông R cung cấp cho Tòa án là hình ảnh khu đất khi các bên thỏa thuận hùn vốn kinh doanh và sau đó ông chuyển sang cho ông R thuê, hình ảnh thể hiện khu đất chưa san lấp cát, thời gian chụp ảnh ông không biết.

Về giá cát bơm, ông thống nhất giá cát là 70.000đ/$m^3$, theo như giá cát bơm vào năm 2016. Ông không có yêu cầu định giá cát theo giá thị trường hiện nay. Về giá trị hàng rào, ông thống nhất giá trị hàng rào là 24.862.000 đồng (dựa theo kết quả giám định của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thuộc Sở Xây dựng ngày 23/7/2020). Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông R thì ông C yêu cầu được trả giá trị, vì nếu cho ông R di dời cát sẽ khó thực hiện được và nếu tháo dở, di dời hàng rào chỉ có đập bỏ sẽ ảnh hưởng đến các cây mai bông vàng và sen trồng gần hàng rào.

Ông C không thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của ông R về việc yêu cầu được di dời cát đã san lấp 2.092,57$m^3$, ông chỉ đồng ý trả giá trị phần cát cho ông R đã san lấp là 1.200$m^3$, tương đương số tiền ông R đầu tư san lấp cát là 85.000.000 đồng. Về hàng rào, ông đồng ý trả 50% giá trị hàng rào do ông R đã xây dựng là 12.431.000 đồng (24.862.000 đồng/2).

Ông C thống nhất cho ông R tháo dỡ, di dời nền gạch ceramic diện tích 216,9$m^2$ và nền bê tông đá diện tích 258,12 $m^2$ (theo kết quả giám định của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thuộc Sở Xây dựng ngày 06/02/2020) như các bên đã thống nhất tại phiên hòa giải ngày 11/8/2020.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Phước N trình bày:***

Anh N thừa nhận sổ thu chi do nguyên đơn ông R nộp cho Tòa án là do anh lập, thừa nhận chữ viết từ bút lục 21 đến 21k là do anh ghi chép, thừa nhận có ứng tiền từ ông R và thực hiện việc trông coi và thuê người xây dựng các hạng mục công trình trong quá trình đầu tư xây dựng khu ẩm thực sinh thái TS. Anh bắt đầu ứng tiền của ông R từ ngày 30/11/2016, sau khi xây dựng xong đã quyết toán và giao sổ thu chi lại cho ông R quản lý.

Đối với tranh chấp giữa ông R và ông C thì anh N thống nhất theo trình bày và ý kiến của cha anh là ông C. Anh N không có yêu cầu giám định hay định giá lại và không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 64/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xử:*

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông Nguyễn Minh R và bị đơn ông Lê Minh C. Nguyên đơn ông Nguyễn Minh R được tháo dỡ, di dời diện tích nền gạch ceramic là 216,9$m^2$ và nền bê tông đá là 258,12$m^2$ (theo kết quả giám định ngày 06/02/2020 của Trung tâm giám định chất lượng thuộc Sở Xây Dựng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh R được tháo dỡ, di dời 2.092,57$m^3$ cát và 85,215$m^2$ hàng rào.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh R. Buộc ông Lê Minh C phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh R giá trị số lượng cát ông R đã bơm là 2.092,57$m^3$ x 70.000 đồng/$m^3$ = 146.479.900 đồng và giá trị diện tích 85,215$m^2$ hàng rào là 24.862.000 đồng. Tổng cộng bị đơn ông Lê Minh C có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Minh R số tiền 171.341.900 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn

yêu cầu thi hành án của người được thi hành án án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lê Minh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.567.000 đồng (tám triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Minh R được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 0005157 ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về chi phí giám định, thẩm định: Ông Lê Minh C phải chịu chi phí giám định và xem xét thẩm định là 29.141.000 đồng (hai mươi chín triệu một trăm bốn mươi mốt nghìn đồng), để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh R số tiền tạm ứng chi phí giám định, thẩm định đã nộp là 29.141.00 đồng (hai mươi chín triệu một trăm bốn mươi mốt nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 06/01/2020 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thuộc Sở Xây dựng và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05 tháng 12 năm 2019.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2020 ông Lê Minh C là bị đơn trong vụ án kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 64/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C. Ngày 07/10/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C ban hành Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 64/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn ông Lê Minh C trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, theo đó ông C chỉ thống nhất trả giá trị cát san lấp cho nguyên đơn ông R là 85.000.000 đồng theo như số tiền thực tế mà ông R đã san lấp cát thể hiện theo sổ thu chi do anh N lập, để ghi lại số tiền thu (tiền nhận tạm ứng từ ông R) và tiền chi đầu tư xây dựng cơ bản, trong đó có thể hiện nội dung chi tiền cát san lấp mặt bằng công trình vào ngày 11/12/2016 là 60.000.000đ và ngày 06/01/2017 là 25.000.000đ với tổng số tiền là 85.000.000 đồng, đồng thời trước khi xây dựng quán thì ông C có mua cát ghe của ông Nguyễn Hữu P để san lấp cát, việc này anh Phong xác nhận có bơm cát

cho ông trước khi ông R san lấp cát. Ông C thống nhất với toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Minh R trình bày: Ông không thống nhất theo kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh C và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C về việc chỉ buộc ông C trả giá trị cát san lấp cho ông là 85.000.000 đồng mà ông chỉ thống nhất với bản án sơ thẩm tuyên buộc ông C trả cho ông giá trị số lượng cát san lấp là 2.092,57$m^3$ x 70.000 đồng/$m^3$ = 146.479.900 đồng. Tuy nhiên ông R thống nhất chịu ½ chi phí giám định, thẩm định là 14.570.500 đồng (29.141.000 đồng/2) theo kháng nghị của Viện kiểm sát. Lý do ông R không thống nhất kháng cáo, kháng nghị nêu trên là: sau khi anh N trực tiếp thực hiện mua cát san lấp với số tiền 85.000.000 đồng thì ông có mua thêm cát để san lấp bổ sung và trộn bê tông khoảng 20 xe, giá cát mỗi xe khoảng 800.000đ, nhưng ông không còn lưu giữ hóa đơn, chứng từ. Đến nay giữa ông và ông C vẫn chưa quyết toán được giá trị công trình đã xây dựng do các bên đã tranh chấp.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo, kháng nghị bản án sơ thẩm đúng quy định, hợp lệ. Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 76, 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C và chấp nhận kháng cáo của ông Lê Minh C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C theo hướng chỉ buộc ông C có nghĩa vụ trả giá trị cát đã san lấp cho ông R là 85.000.000 đồng đã được ông C đồng ý theo sổ thu chi mà ông R cung cấp cho Tòa án và buộc ông R phải chịu ½ chi phí giám định, thẩm định là 14.570.500 đồng (29.141.000đ/2) theo sự tự nguyện của ông R tại phiên tòa.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Lê Minh C đã kháng cáo bản án sơ thẩm, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C đã kháng nghị bản án sơ thẩm. Việc ông C kháng cáo vào ngày 08/10/2020 là trong thời hạn kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C kháng nghị vào ngày 07/10/2020 là trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 16/6/2017, ông Nguyễn Minh R và ông Lê Minh C ký hợp đồng hùn vốn kinh doanh với nội dung: Ông C góp vốn là mặt bằng đất, chăm sóc cảnh quan, ao cá, cây kiểng. Ông R thì góp vốn đầu tư, xây dựng cơ bản và vốn lưu động 100%. Sau khi xây dựng xong quán TS tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, những tháng đầu tiên đi vào hoạt động quán chưa có hiệu quả. Sau đó ông C thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng hùn vốn để chuyển sang cho ông R thuê đất để kinh doanh. Vào ngày 14/9/2017, ông R và ông C ký hợp đồng thuê mặt bằng sử dụng đất số 01/HĐTMBSDĐ đối với diện tích đất 2.710,6m$^2$ (thuộc thửa 111 và thửa 112), với mục đích thuê là kinh doanh ăn uống, quán nhậu. Thời hạn thuê là 60 tháng bắt đầu tính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 01/10/2022. Trong đó giá thuê của 24 tháng đầu là 360.000.000 đồng (là 180.000.000 đồng/12 tháng). Sau khi hết 24 tháng, Bên thuê có nhu cầu thuê tiếp 36 tháng nữa thì hai bên thỏa thuận lại giá cả rồi mới tiếp tục ký hợp đồng. Khi sắp hết thời hạn thuê 02 năm thì giữa ông R và ông C không thỏa thuận được giá thuê mới, nên hai bên thống nhất không tiếp tục ký gia hạn Hợp đồng thuê mặt bằng nữa. Tiền thuê mặt bằng 02 năm là 360.000.000 đồng, ông R đã thanh toán đủ cho ông C. Vào tháng 7/2019, ông R thông báo cho ông C về việc thanh lý hợp đồng sớm hơn thời hạn để ông thu hồi số lượng vật tư đã đầu tư xây dựng quán trả lại hiện trạng ban đầu theo Hợp đồng thuê mặt mặt bằng, nhưng giữa ông R và ông C không thống nhất được về số lượng và giá trị tài sản mà ông R đã đầu tư xây dựng quán, nên đã phát sinh tranh chấp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Lê Minh C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C. Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông R

chỉ buộc ông C trả giá trị cát san lấp và giá trị hàng rào đã xây dựng cho ông R đồng thời không chấp nhận yêu cầu của ông R việc thu hồi cát san lấp và hàng rào đã xây dựng là phù hợp điều kiện thực tế và thỏa thuận giữa các bên theo hợp đồng thuê mặt bằng sử dụng đất số: 01/HĐTMBSDĐ ngày 14/9/2017. Tuy nhiên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C phải trả giá trị cát san lấp cho ông R dựa trên khối lượng cát theo giám định là 2.092,57$m^3$ x 70.000 đồng/$m^3$ = 146.479.900 đồng (theo kết quả giám định ngày 06/02/2020 của Trung tâm giám định chất lượng thuộc Sở Xây Dựng) là không phù hợp với thực tế khách quan và chứng cứ do các đương sự cung cấp. Bởi lẽ, ông R, ông C và anh N đều thừa nhận trong quá trình thi công xây dựng quán TS thì anh N có lập sổ thu chi để ghi lại số tiền thu (tiền nhận tạm ứng từ ông R) và tiền chi đầu tư xây dựng cơ bản, trong đó có thể hiện nội dung chi tiền cát san lấp mặt bằng công trình vào ngày 11/12/2016 là 60.000.000đ và ngày 06/01/2017 là 25.000.000đ (Bút lục 21B, 21C), với tổng số tiền là 85.000.000 đồng. Ngoài số tiền đã chi san lấp cát là 85.000.000 đồng thể hiện theo sổ theo dõi mà anh N đã lập theo dõi thì ông R không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông đã chi thêm tiền mua cát san lấp tương ứng với khối lượng 2.092,57$m^3$, với số tiền là 146.479.900 đồng. Mặt khác ông R cũng thừa nhận anh N có trực tiếp mua cát bằng xe để san lấp công trình; Đối với tài liệu, chứng cứ do ông R cung cấp tại Tòa án cấp phúc thẩm chỉ thể hiện thuê xe đổ cát để phục vụ xây dựng công trình như cát trộn bê tông làm mặt bằng sân (nền), hàng rào, nhà vệ sinh và công trình phụ khác… mà không thể hiện cát san lấp, trong khi các công trình này phía ông C đã thống nhất cho phía ông R di dời, tháo dỡ và thống nhất bồi thường giá trị bằng tiền; Các hóa đơn, chứng từ ông R tự thuê xe đổ cát thêm ngoài số lượng cát đã san lấp ông R không còn lưu giữ. Cho thấy lời trình bày của ông R là không có cơ sở mà chỉ có đủ cơ sở chứng minh số tiền thực tế ông R đã chi để san lấp cát công trình là 85.000.000 đồng tương ứng với khối lượng cát san lấp là 1.214,28$m^3$. Xét lời trình bày của ông C là có cơ sở và phù hợp với lời khai người làm chứng ông Nguyễn Hữu P là người trực tiếp bơm ghe cát san lấp hầm cho ông C trước khi ông R san lấp cát cho công trình, với khối lượng cát bơm khoảng 1.300$m^3$, nên được xem xét chấp nhận là phù hợp.

Ngoài ra việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Lê Minh C phải chịu toàn bộ chi phí giám định, thẩm định với số tiền 29.141.000 đồng là không phù hợp. Bởi lẽ, trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh R, không chấp nhận yêu cầu của ông R được tháo dỡ, di dời 2.092,57$m^3$ cát và 85,215$m^2$ hàng rào và chỉ buộc ông C phải có nghĩa vụ trả cho ông R giá trị số lượng cát ông R đã san lấp, nên cần xác định nghĩa vụ của ông R đối với việc phải chịu ½ chi phí giám định, thẩm định là 14.570.500 đồng (29.141.000đ/2) là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm ông R

cũng tự nguyện chịu ½ chi phí giám định, thẩm định là 14.570.500 đồng, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Lê Minh C và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C như nêu trên là có cơ sở, nên được chấp nhận toàn bộ. Vì vậy, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông C có nghĩa vụ trả giá trị cát san lấp cho ông R là 85.000.000 đồng và ông R có nghĩa vụ phải chịu ½ chi phí giám định, thẩm định là 14.570.500 đồng, đồng thời sửa án phí dân sự sơ thẩm mà ông Lê Minh C phải chịu cho phù hợp và xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Minh R do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được xem xét chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Lê Minh C được chấp nhận, nên ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

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

**1.** Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

**2.** Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh C;

**3.** Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 161 và Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 385, 398, 401, 422, 427, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

3.1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông Nguyễn Minh R và bị đơn ông Lê Minh C.

Ông Nguyễn Minh R được tháo dỡ, di dời diện tích nền gạch ceramic là 216,9m$^2$ và diện tích nền bê tông đá là 258,12m$^2$ (theo kết quả giám định ngày 06/02/2020 của Trung tâm giám định chất lượng thuộc Sở Xây dựng).

3.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh R về việc tháo dỡ, di dời khối lượng cát là 2.092,57m$^3$ và diện tích hàng rào là 85,215m$^2$.

3.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh R. Buộc ông Lê Minh C phải có nghĩa vụ trả cho ông R giá trị cát đã san lấp là 85.000.000 đồng và giá trị diện tích hàng rào 85,215m$^2$ là 24.862.000 đồng. Tổng cộng ông C có nghĩa vụ trả cho ông R số tiền là 109.862.000đ (Một trăm lẻ chín triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. 4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lê Minh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.493.000 đồng (Năm triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Minh R được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng), theo biên lai thu số BH/2008 0005157 ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Về chi phí giám định, thẩm định: Ông Lê Minh C và ông Nguyễn Minh R mỗi người phải chịu ½ chi phí giám định và xem xét thẩm định là 14.570.500 đồng. Do ông R đã nộp số tiền tạm ứng chi phí giám định, thẩm định đã nộp là 29.141.00 đồng (theo phiếu thu ngày 06/01/2020 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thuộc Sở Xây dựng) và đã chi xong, nên ông C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông R số tiền 14.570.500đ (Mười bốn triệu năm trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng).

**4.** Về án phí dân sự phúc thẩm

Ông Lê Minh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số BI/2019 0007207 ngày 08/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố C;
- Chi cục THADS TP Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Ngọc).

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

**Ngô Tấn L**