

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 100/2018/DS-PT

Ngày 24 – 7 – 2018

V/v tranh chấp hợp đồng thuê đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Bằng.
2. Bà Lê Thị Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn, Kiểm sát V.

Ngày 24 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2018/TLPT-DS ngày 03/5/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2018/DS-ST ngày 08/3/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2018/QĐ-PT ngày 13/6/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2018/QĐ-PT ngày 09/7/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Phương L (B); trú tại: Đường Đ, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đinh Văn H; trú tại: Đường V, phường C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị T; trú tại: Đường V, phường C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. Ông Trần Hồng T1; trú tại: Đường Đ, phường A, thị xã B - Có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Minh V (D) – Có mặt, ông Nguyễn Văn H1 – Vắng mặt; cùng trú tại: Đường N, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị Phương L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/6/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Phương L trình bày:

Ngày 04/9/2014, bà L và ông Đinh Văn H có ký hợp đồng thuê đất với nội dung: Ông H cho bà L thuê mặt bằng diện tích $6m \times 5m = 30m^2$ tại địa chỉ đường E, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thời gian cho thuê đất 03 năm (Là 36 tháng, từ ngày 04/9/2014 đến ngày 04/9/2017), giá thuê 1.000.000 đồng/tháng và đóng tiền thuê vào ngày 04 hàng tháng, mục đích thuê để làm dịch vụ rửa xe. Khi bà L thuê đất của ông H thì bà L nhận chuyển nhượng lại 01 mái che của ông L1 bằng tôn có 02 ke sắt V7, 04 trụ cột bằng gỗ, diện tích mái che khoảng $25m^2$ với giá 4.500.000 đồng (ông L1 là người đã hợp đồng thuê trước đó, bà L đã trả tiền xong cho ông L1 nên mái che này thuộc quyền sử dụng của bà L). Sau khi thuê bà L có xây thêm 01 nhà kho diện tích $2,3m \times 3,3m$ để trang thiết bị máy móc phục vụ cho việc rửa xe.

Trong quá trình thuê đất bà L vẫn thực hiện đầy đủ đúng như trong hợp đồng đã cam kết. Ngày 23/12/2016, ông H tự đơn phương chấm dứt hợp đồng với bà L, đồng thời ông H đã bán nhà và đất bà L đang thuê cho bà Nguyễn Thị Minh V (D). Khi ông H bán nhà cho bà V (D) thì cũng không thông báo gì cho bà L nên bà hoàn toàn không biết. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn H1 (Là chồng bà V) có sang nói chuyện cho bà L biết việc ông H đã nhận số tiền bán lô đất của ông H cho vợ chồng ông H1, bà V là 3.200.000.000 đồng, nhưng ông H vẫn chưa đưa chìa khóa nhà cho vợ chồng ông H1 vì còn thiếu 100.000.000 đồng. Như vậy, ông H bán nhà mà không thông báo cho bà L biết việc bán nhà, trong khi thời hạn hợp đồng thuê đất giữa bà với ông H vẫn còn hiệu lực là ông H đã vi phạm hợp đồng thời hạn trước 09 tháng. Trong quá trình sử dụng mặt bằng thuê, hệ thống thoát nước của nhà thuê bị bít kín, bà L có gọi ông H và ông H1 để giải quyết thì ông H nói ông hết trách nhiệm và không giải quyết, ông H đuổi bà L không cho rửa xe nữa. Đến ngày 25/12/2016 Dương lịch, bà V (D) cho bà L rửa xe đến ngày 29/12/2016 Âm lịch (tức ngày 26/01/2017 Dương lịch) thì bà L phải trả lại mặt bằng cho bà V (D). Bà V (D) cho bà L rửa xe và không thu tiền thuê mặt bằng, bà L đã trả tiền thuê đất cho ông H đến ngày 23/12/2016. Tại UBND phường A và tại nơi bà L bán bánh mì, bà V có đến đòi bà L tiền thuê mặt bằng tháng 10 và 11/2016 nhưng bà không

đồng ý trả vì bà thuê mặt bằng của ông H chứ không phải của bà V. Ngày 09/10/2017, bà V cho xe cẩu san ủi làm sập mái nhà của bà L và trước đó bà L có thông báo cho bà V nhiều lần nhưng bà V vẫn cố tình hủy hoại tài sản của bà là vi phạm pháp luật theo Điều 143 Bộ luật hình sự. Ông H1 cho xe đổ vật liệu xây dựng, xi măng, xe trộn bê tông làm ảnh đến việc kinh doanh của bà L và làm tổn thất tinh thần của bà (Bà L không yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần). Khi ông H chấm dứt hợp đồng ông H cũng không trao đổi, bàn bạc theo mục 3 của Hợp đồng thuê mặt bằng. Về lời khai của vợ chồng ông H, bà T và vợ chồng bà V (D), ông H1 là không đúng.

Nay bà L yêu cầu ông H phải bồi thường các khoản sau: 01 mái che 4.500.000 đồng; 01 nhà kho xây, mái lợp tôn 13.000.000 đồng; Hệ thống ống nước 500.000 đồng; Hệ thống bắt đồng hồ điện, dây điện 680.000 đồng; Tiền nước bà L đã trả 27 tháng là 5.300.000đ; Tiền nhà bà L đã trả đến hơn 27 tháng là 27.000.000đ x 02 (phạt gấp hai lần) = 54.000.000 đồng; Tiền trang thiết bị máy móc, 01 máy rửa xe, 01 máy cao áp, 01 máy hơi, 01 máy hàn tổng số tiền 13.000.000đ; Thời gian còn 09 tháng x 200.000đ/ngày = 50.000.000 đồng; Việc làm đường ảnh hưởng đến việc hành nghề rửa xe 03 tháng là 3.000.000 đồng.

Tổng là 143.980.000 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng).

Bị đơn ông Đinh Văn H trình bày:

Ngày 04/9/2014 gia đình ông H có cho bà L thuê mặt bằng để rửa xe, thời hạn thuê là 03 năm thời gian từ 04/9/2014 đến 04/9/2017. Trong hợp đồng thỏa thuận bà L thuê mặt bằng trả tiền hàng tháng, khi nào hai bên muốn thanh lý hợp đồng sớm thì phải thông báo cho nhau trước 30 ngày.

Tháng 6/2016, gia đình ông H bán nhà cho bà Nguyễn Thị Minh V (D), ngày 11/7/2016 ông H đã thông báo bằng miệng cho vợ chồng bà L là gia đình ông đã bán nhà, vợ chồng bà L tìm mặt bằng khác để làm, bà L có nói “Được rồi, khi nào anh chị bảo chuyển đi thì tôi chuyển”, ông H còn nói lại với vợ chồng bà L là làm xong giấy tờ cũng phải mấy tháng nữa, khi nào ông giao nhà thì hãy chuyển đi. Trong thời gian chưa giao nhà cho bà V (D), ông vẫn để cho vợ chồng bà L làm.

Ngày 08/9/2016 (âm lịch), gia đình ông H chuyển về nhà mới, từ đó đến khi giao nhà cho bà V (D) là hơn 02 tháng gia đình ông không lấy tiền thuê mặt bằng của bà L nữa, bà L có hỏi trả tiền thuê mặt bằng nhưng vợ chồng ông bảo cho bà L nên không lấy. Thời gian này vợ chồng ông H lên kiểm tra nhà cửa thì thấy ông T1 (chồng bà L) cắt sân để làm đường ống nước, ông H có hỏi ông T1 sao làm kiên cố

thế này, ông T1 nói bà V (D) bảo tiếp tục cho làm nên ông T1 phải làm cho chắc chắn. Vợ chồng bà L hỏi ông H là bà V đã thanh toán hết tiền chưa, ông H nói chưa, còn một ít khi nào làm xong giấy tờ mới trả hết và khi đó ông mới giao nhà cho bà V, còn bây giờ chưa giao, nên vợ chồng bà L cứ làm, đến khi giao nhà cho bà V (D) thì vợ chồng bà L trả lại mặt bằng cho bà V.

Đầu tháng 12/2016, vợ chồng ông H giao toàn bộ nhà đất cho bà V (D), ông H có ghé qua hỏi vợ chồng bà L chỗ làm thế nào rồi, thì vợ chồng bà L nói bà V cho làm đến ngày 29 tháng chạp. Đến ngày 23/12/2016 ông H chấm dứt hợp đồng nhưng bà L vẫn rửa xe đến ngày 26/01/2017 dương lịch (Tức ngày 29/12 âm lịch) thì nghỉ luôn không rửa xe nữa. Nay bà L khởi kiện ông số tiền 143.980.000đ thì ông không đồng ý vì khi bán nhà cho bà V, ông đã thông báo cho bà L bằng miệng từ tháng 7 đến tháng 12/2016 và trong hợp đồng cũng không quy định phải báo bằng văn bản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T (Vợ ông H) trình bày: Bà T thống nhất với ý kiến của ông H và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng T1 (Chồng bà L) trình bày: Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà Trần Thị Phương L và không có ý kiến gì bổ sung thêm.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Minh V (D) trình bày: Đầu tháng 6/2016, bà có đặt cọc mua căn nhà của ông Đinh Văn H, đến tháng 12/2016 bà V nhận được quyền sử dụng đất và bà đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông H, thực tế khi nhận đất có 01 nhà nhỏ của vợ chồng bà L nằm trên đất mà ông H giao cho bà V, thì bà có hỏi ông H về căn nhà của bà L, ông H trả lời đất đang cho thuê và đã báo cho bên thuê biết rồi. Thực tế bà L có qua nói chuyện với bà V là từ nay sẽ trả tiền thuê cho bà V, thì bà V nghĩ bản thân đã bỏ ra một số tiền lớn để mua đất làm ăn nên bà V có yêu cầu bà L đến ngày 29/12/2017 âm lịch là phải trả nhà cho bà thì bà L đồng ý. Bà V có biết việc ông H có báo cho bà L về vấn đề đã bán nhà cho bà, vì công việc mua bán diễn ra rất lâu, trong quá trình mua bán bà có đến nhà ông H nhiều lần, bà L cũng đã nhiều lần bàn với bà về vấn đề tiền thuê nhà sau khi ông H đã giao nhà cho bà, thời gian tháng 6/2016 bà L có qua nhà bà nói chuyện về vấn đề tiếp tục thuê đất của ông H. Tháng 12/2016, bà L lại đến nhà bà để nói về việc tiếp tục được thuê ở vị trí đó. Vì vậy, bà L cho rằng ông H không báo cho bà L biết việc bán nhà và chấm dứt hợp đồng là không đúng.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 (Chồng bà V) trình bày: Vào tháng 6/2016, vợ chồng ông có mua căn nhà của ông Đinh Văn H. Khi đó bà L đang thuê

mặt bằng của ông H để kinh doanh rửa xe, sau đó vợ chồng bà L gặp vợ của ông để xin thuê lại kinh doanh rửa xe tiếp, thì vợ chồng ông đồng ý. Vợ chồng ông khi mua nhà của ông H có thông báo bằng miệng cho vợ chồng bà L biết và bà L không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2018/DS-ST ngày 08/3/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 144, 147, 157, 158 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 426, 703, 704, 705, 707, 713 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 3 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương L.

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bà Trần Thị Phương L phải chịu 1.300.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản bà L đã nộp tại Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ (đã chi phí xong).

- Về án phí DSST: Bà Trần Thị Phương L phải chịu 7.199.000 đồng tiền án phí DSST, được khấu trừ vào 3.599.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0003886 ngày 22/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Bà L còn phải nộp 3.600.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/3/2018, nguyên đơn bà Trần Thị Phương L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Không đồng ý với toàn bộ việc nhận định và tuyên xử của Hội đồng xét xử sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Phương L vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát xét thấy: Tại đơn khởi kiện bà L trình bày *“Tôi cứ chờ đợi mãi việc bàn giao tay ba mà ông H cứ im lặng... Tháng 10/2016 ông H chuyển nhà về nhà ở mới xây. Bên mua nhà sau khi vào nhà ông H quay ra đòi tiền tôi nói tháng tới đem tiền trả cho họ... Ngày 23/12/2016 ông H đã bàn giao nhà cho bên mua.”* Như vậy, thực tế bà L cũng đã biết việc ông H bán nhà cho bà V được gần 02 tháng thì ông H mới giao nhà cho bà V. Do đó, bà L cho rằng ông H không thông báo cho bà biết việc ông H bán nhà đất cho bà V nên vi phạm hợp đồng là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà L là có căn cứ. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng thuê, trên đất có 01 mái che gắn liền với mặt bằng thuê đất mà bà L nhận chuyển nhượng từ ông L1, xây 01 nhà kho để chứa dụng cụ rửa xe, lắp hệ thống điện và nước. Tất cả những việc này đều được sự đồng ý của ông H, nên bà L khởi kiện yêu cầu ông H trả lại giá trị các tài sản này là có căn cứ, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết mà tách thành vụ kiện khác là giải quyết vụ án không triệt để. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Chấp nhận một phần đơn khởi kiện và 01 phần đơn kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm để buộc ông H phải thanh toán cho bà L số tiền 15.442.000 đồng và sửa phần án phí đối với các đương sự.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Phương L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại Hợp đồng thuê đất ngày 04/9/2014 giữa ông Đinh Văn H với bà Trần Thị Phương L (Bút lục 08) thể hiện việc hai bên thỏa thuận cho bà Liên thuê diện tích đất 30m² tại đường E, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk với thời hạn thuê đất là 03 năm (Tính từ ngày 04/9/2014), *“trường hợp muốn thanh lý hợp đồng sớm hơn, mỗi bên phải thông báo trước cho nhau thời gian ít nhất 30 ngày”*. Tức là hai bên đều có quyền thanh lý hợp đồng trước thời hạn với điều kiện phải thông báo cho bên kia trước 30 ngày, thời hạn thuê 03 năm không phải là cố định. Khi chưa hết thời hạn 03 năm của hợp đồng thuê đất, ngày 11/7/2016 ông H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Minh V (D) đối với diện tích đất đang cho bà L thuê. Việc bà L cho rằng ông H đã vi phạm hợp đồng khi không

thông báo cho bà L biết việc ông H tự ý chấm dứt hợp đồng thuê đất với bà và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại Đơn khởi kiện của bà L (Bút lục 06), bà L trình bày nội dung “Ngày 23/12/2016 vợ chồng ông H lấy đủ số tiền của bên mua nhà là 100.000.000 đồng do bên mua nhà dây dưa kéo dài thời gian hơn nửa năm. Thời gian giao dịch mua bán nhà gần một năm.... Trong khi đó tôi vẫn chờ đợi việc bàn giao tay ba giữa các bên”. Như vậy, bà L đã thừa nhận mình có biết việc ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác và cũng biết việc mua bán đất nói trên tính đến ngày 23/12/2016 đã kéo dài hơn năm tháng, nên vợ chồng bà L mới chờ đợi việc bàn giao giữa các bên. Tại đơn kháng cáo của bà L (Bút lục 102-104), bà L cũng thừa nhận đã biết việc ông H chuyển nhượng QSDĐ cho bà V (D) từ khoảng tháng 11, 12/2016. Vì vậy, ông H cho rằng đã thông báo trước cho gia đình bà L biết việc chấm dứt hợp đồng trước vài tháng là có căn cứ. Mặt khác, diện tích đất ông H cho bà L thuê là thuộc quyền sử dụng của ông H, nên việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác vào thời điểm nào là quyền của ông H, ông H chỉ có nghĩa vụ thông báo trước 01 tháng cho bà L biết việc ông muốn chấm dứt hợp đồng với bà L là phù hợp với quy định tại Điều 712 Bộ luật dân sự năm 2005, thực tế ông H đã thực hiện đúng với nội dung thỏa thuận này trong hợp đồng thuê đất. Việc thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và bà V kéo dài từ tháng 7/2016 đến tháng 12/2016 thì ông H mới thực hiện việc giao đất cho bà V, trong thời gian đó bà V vẫn cho bà L được tiếp tục sử dụng diện tích đất thuê nên việc chuyển nhượng QSDĐ này không phải diễn ra ngay lập tức và cũng không làm ảnh hưởng tới việc kinh doanh rửa xe của bà L. Ông H đã thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất nên việc bà L yêu cầu ông H phải bồi thường tiền nước 27 tháng, tiền nhà 27 tháng x 02 lần (Phạt gấp đôi), thời gian 09 tháng còn lại của hợp đồng thuê đất, tiền bồi thường do việc làm đường ảnh hưởng đến việc hành nghề rửa xe là không có cơ sở chấp nhận.

Trong hợp đồng thuê đất ngày 04/9/2014 có thỏa thuận nội dung “*Trang bị đồ dùng bên B (Bên bà L) tự mua sắm và bảo quản*”. Đối với các trang thiết bị máy móc phục vụ cho việc hành nghề rửa xe gồm: 01 máy rửa xe, 01 máy cao áp, 01 máy hơi, 01 máy hàn, tại phiên tòa phúc thẩm bà L xác định đã mang các tài sản này theo khi chuyển đi khỏi đất thuê. Do đó, bà L yêu cầu ông H phải bồi thường giá trị các trang thiết bị này là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Khi bà L ký hợp đồng thuê đất với ông H thì trên đất chỉ có 01 mái che của người thuê trước (Ông L1) để lại, bà L đã mua lại mái che này từ ông L1, sau

đó bà L tự xây 01 nhà kho trên đất. Khi bà L xây nhà kho này, ông H đang cư trú bên cạnh diện tích đất cho bà L thuê, ông H xác định ông có biết việc bà L xây nhà kho này. Xét thấy các tài sản của bà L gồm 01 mái che, 01 căn nhà kho, hệ thống ống nước và 01 đường dây điện là những tài sản cố định trên đất, không thể di dời, mà chủ đất là ông H không có ý kiến gì khi người thuê đất xây dựng, lắp đặt các tài sản này trên đất của ông H, nên ông H phải có trách nhiệm thanh toán giá trị các tài sản nói trên cho người thuê đất (Bà L) khi chấm dứt hợp đồng. Nhưng bản án sơ thẩm lại nhận định tách yêu cầu bồi thường đối với 04 tài sản nói trên ra thành vụ án khác khi đương sự có đơn yêu cầu là không đúng, bởi lẽ các tài sản trên là cố định, không thể di dời, nếu di dời sẽ bị giảm giá trị hoặc hư hỏng tài sản không thể sử dụng được, nên cần phải xem xét trong cùng một vụ án thì mới giải quyết triệt để nội dung vụ án. Tại biên bản làm việc ngày 17/7/2018 của TAND tỉnh Đắk Lắk và tại phiên tòa phúc thẩm, ông H đồng ý bồi thường cho bà L giá trị của 04 tài sản nói trên theo giá của Biên bản định giá tài sản ngày 12/01/2018 mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã quyết định và tự nguyện chịu tiền án phí DSST đối với giá trị 04 tài sản này. Vì vậy, cần chấp nhận một phần đơn khởi kiện và một phần đơn kháng cáo của bà Trần Thị Phương L đối với yêu cầu bồi thường giá trị 01 mái che, 01 căn nhà kho, hệ thống ống nước và 01 đường dây điện, để buộc bị đơn ông H phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị 04 tài sản này cho bà L là phù hợp. Do vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, giá trị của 04 tài sản nói trên mà bà L yêu cầu bồi thường là chưa hợp lý vì tài sản qua sử dụng đã có hao mòn trong thực tế, giảm giá trị sử dụng. Do đó, cần áp dụng giá của 04 tài sản trên theo Biên bản định giá tài sản ngày 12/01/2018 của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm để buộc ông H phải bồi thường cho bà L là phù hợp với thực tế. Cụ thể như sau: 01 mái che có giá trị 4.792.000 đồng, 01 căn nhà kho có giá trị 10.300.000 đồng, 01 đường ống nước có giá 50.000 đồng và 01 đường dây điện có giá 300.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 15.442.000 đồng. Đối với 01 đồng hồ nước phụ các đương sự không yêu cầu định giá nên HĐXX không xem xét.

[3] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Đinh Văn H tự nguyện nộp 1.300.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Bà Trần Thị Phương L được nhận lại số tiền 1.300.000 đồng đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định sau khi thu được từ ông Đinh Văn H.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L đối với 04 tài sản nói trên nên cần sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể

như sau: Số tiền yêu cầu bồi thường của bà L không được chấp nhận là $143.980.000đ - 15.442.000đ = 128.538.000$ đồng. Tức bà L phải chịu án phí DSST là $128.538.000đ \times 5\% = 6.426.900$ đồng.

Bị đơn ông H phải bồi thường giá trị tài sản 15.442.000đ cho bà L nên ông H phải chịu án phí DSST là $15.442.000đ \times 5\% = 772.100$ đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Trần Thị Phương L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 426, 703, 704, 705, 707, 713 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Trần Thị Phương L.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 08/3/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương L. Buộc ông Đinh Văn H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Phương L tổng số tiền 15.442.000 đồng là giá trị của các tài sản trên đất, gồm: 01 mái che, 01 căn nhà kho, 01 đường ống nước và 01 đường dây điện.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương L đối với yêu cầu buộc ông Đinh Văn H phải bồi thường các khoản còn lại có tổng giá trị 128.538.000 đồng.

[3] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Đinh Văn H tự nguyện nộp 1.300.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Bà Trần Thị Phương L được nhận lại số tiền 1.300.000 đồng đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản sau khi thu được từ ông Đinh Văn H.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Phương L phải chịu 6.426.900 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 3.599.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà L đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003886 ngày 22/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Bà Liên còn phải nộp 2.827.900 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đinh Văn H phải chịu 772.100 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Phương L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Liên đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0001131 ngày 26/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà Liên phải chịu nêu trên.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Duy Tuấn