

Bản án số: 03/2018/DSPT

Ngày: 12/01/2018

*“V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê  
quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các thẩm phán: Ông Trần Đình Hiền

Bà Vũ Thị Kim Anh

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2017/DSPT ngày 23 tháng 10 năm 2017 về: “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 12 tháng 09 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Khoái Châu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2017/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu B- Sinh năm: 1955.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm: 1946.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Anh Đinh Quang Đ- sinh năm 1970.

Đều trú tại: thôn Y, xã D, huyện K, Hưng Yên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị L - sinh năm: 1946.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: ông Nguyễn Văn V (theo giấy uỷ quyền ngày 07/11/2017)

- Bà Hà Thị Nh - sinh năm: 1941.

- Bà Nguyễn Thị T - sinh năm: 1961.

- Ông Nguyễn Hữu L- sinh năm 1966.

Đều trú tại: Thôn Y, xã D, huyện K, Hưng Yên.

- Ông Lê Văn T- sinh năm 1963.

- Chị Lê Thị Th – sinh năm 1987.
- Anh Lê Văn D – sinh năm 1988.
- Anh Lê Văn T- sinh năm 1990.

Đều trú tại: Thôn C, xã B, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Bà T, ông L, ông T, chị Th, anh T, anh D cùng ủy quyền cho ông B.

- Anh Đinh Quang Đ- sinh năm 1970.

Trú tại: Thôn Y, xã D, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

*Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hữu B- nguyên đơn; Bà Nguyễn Thị H- Bị đơn

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Trong đơn khởi kiện ngày 20/5/2014 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Hữu B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L có đồng quan điểm và trình bày:

Ông, bà là con của cụ Hà Thị L và Nguyễn Hữu T (cụ T mất năm 1995, cụ L mất năm 2005). Hai cụ sinh được 05 người con, gồm ông Nguyễn Hữu B, ông Nguyễn Hữu L (ốm chết năm 1996), ông L hiện còn vợ là bà Hà Thị Nh, sinh năm 1941, ông L và bà Nh có 03 người con gồm chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hữu N hiện đều sống ở thôn Y, xã D, huyện K, tỉnh Hưng Yên, còn chị Nguyễn Thị Tr (đã mất) lấy chồng trên Bắc Giang, hiện chồng và các con cháu đang sinh sống trên đó, ông Nguyễn Hữu L (liệt sỹ năm 1968), không có vợ con, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hữu X (liệt sỹ năm 1974), không có vợ con.

Năm 1993, cụ T và cụ L được chia 02 xuất đất 03 là 2,4 sào cùng 0,4 sào đất hương hỏa của hai liệt sỹ, tổng diện tích đất 03 hai cụ được chia là 2,8 sào, tất cả được chia thành một mảnh tại trước cửa trạm y tế xã. ( Tại khu ruộng phía đông nam trạm y tế xã, thuộc thửa số 82/11, tờ bản đồ số 03 thôn Y xã D huyện K tỉnh Hưng Yên)

Năm 2000, cụ L cho bà Nguyễn Thị H hiện trú tại thôn Y, xã D, huyện K, tỉnh Hưng Yên thuê toàn bộ số đất này, việc cụ L cho thuê không bàn bạc với gia đình, ông B không biết còn bà L cũng có chứng kiến và ký vào hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê cũng đã được UBND xã xác nhận, thời hạn thuê đến khi nhà nước chia lại ruộng, không ghi rõ mục đích sử dụng, giá thuê thuê là 6.500.000 đồng.

Đây là ruộng đất của hai cụ và của anh, em liệt sỹ trong gia đình được chia, cho đến năm 2013 gia đình bà H không trao trả cho gia đình ông bà, mặc dù gia đình đã yêu cầu bà H trả lại ruộng nhiều lần, nhưng bà H không trả.

Cả hai ông, bà đều đề nghị Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng và buộc bà H phải trả lại đất cho gia đình ông, bà, yêu cầu bà H phải đào đất, tháo dỡ công trình trên đất, chuyển toàn bộ cây cối đi trả lại ruộng đất theo hiện trạng ban đầu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Đinh Quang Đ trình bày: Anh là con trai lớn của bà Nguyễn Thị H và là người được uỷ quyền tham gia giải quyết đối với yêu cầu đòi lại ruộng của ông Nguyễn Hữu B.

Năm 2000 mẹ anh (bà H) có thửa của cụ Hà Thị L 936 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp 03 tại khu ruộng phía đông nam trạm y tế xã, thuộc thửa số 82/11, tờ bản đồ số 03 thôn Y, xã D, huyện K, tỉnh Hưng Yên. Hai bên có lập hợp đồng thuê ruộng, nội dung chính cụ Hà Thị L có cho bà Nguyễn Thị H thuê toàn bộ số diện tích ruộng như nêu trên, thời gian thuê đến khi nhà nước chia lại ruộng đất, không thể hiện mục đích sử dụng, với giá trị thuê là 6.500.000 đồng, thanh toán một lần, cụ L đã nhận tiền, bà H cũng đã nhận ruộng từ thời điểm hai bên ký hợp đồng thuê (01/01/2000).

Ngoài ra hai bên có thoả thuận cho phép bên thuê thuê cải tạo và trồng cây lâu năm.

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng, bàn giao ruộng, mẹ anh đã tiến hành cải tạo mua đất, thuê người vượt lập san lấp xây dựng chuồng trại và trồng cây lâu năm ngay sau khi nhận ruộng, thời điểm này cụ L còn sống, có biết việc này và không có ý kiến gì.

Trên thửa đất này hiện có khoảng gần 200m<sup>2</sup> chuồng trại và khoảng gần 100 cây bưởi Diễn và nhãn trồng từ năm 2002.

Nay ông B khởi kiện đòi bà H phải trả lại đất, anh có quan điểm mong muốn hai bên hoà giải và thoả thuận mới, còn nếu không ông B cương quyết đòi lại anh yêu cầu ông B phải trả lại cho mẹ anh toàn bộ chi phí san lấp, cải tạo và cây cối hoa màu, chuồng trại bằng giá trị tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Nh, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu L đều có quan điểm đề nghị bà H phải trả lại ruộng đất cho gia đình, nếu bà H phải trả lại, ông, bà chấp nhận để ông B là người quản lý, sử dụng toàn bộ đất 03 của cụ L, cụ T và đất hương hỏa của ông Ly, ông Sum, còn việc giải quyết giữa trong gia đình như thế nào sau này sẽ tự giải quyết.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Lê Văn T, chị Lê Thị Thu, anh Lê Văn D, anh Lê Văn T trình bày: Ông T thừa nhận là chồng của bà Tr, chị Thu, anh D, anh T là con của bà Tr với ông T. Ông T, chị Thu, anh D, anh T trình bày là đều biết việc ông B khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện K yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất mà bà H thuê của cụ L, do điều kiện ở xa nên ông T, chị Thu, anh D, anh T uỷ quyền cho ông B tham gia tố tụng, trong trường hợp Tòa án buộc bà H phải trả lại diện tích đất đã thuê cho gia đình thì ông T, chị Thu, anh D, anh T nhất trí để lại toàn bộ tài sản mà mình được hưởng cho ông B toàn quyền quản lý sử dụng không có yêu cầu gì.

Kết quả định giá ngày 25/7/2017 của Hội đồng định giá tài sản xác định: Tổng giá trị tài sản là quyền sử dụng đất, công trình xây dựng và cây cối hoa

màu, tiền công đào ao, tôn tạo vượt lập là 293.991.300 đồng, ngày 21/8/2017 các đương sự có văn bản thỏa thuận và thống nhất ngoài đất tôn tạo theo biên bản định giá thì anh Đ còn tôn tạo thêm là 200m<sup>3</sup> giá trị là 40.000.000 đồng.

Tại bản án số 08/2017/DSST ngày 12/9/2017 TAND huyện K đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 131; 133; 136; 137; 139; 145; 146; 715; 716; 717 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 20; Điều 78 Luật đất đai năm 1993; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh số 10/ 2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 Nghị quyết 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu B. Tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa cụ Hà Thị L và bà Nguyễn Thị H về việc cụ L cho bà H thuê quyền sử dụng diện tích 936 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp 03 tại khu ruộng phía đông nam trạm y tế xã, thuộc thửa số 82/11, tờ bản đồ số 03 thôn Y, xã D, huyện K tỉnh, Hưng Yên. Được giao kết ngày 01/01/2000 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải giao quyền sử dụng diện tích 936 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp 03 tại khu ruộng phía đông nam trạm y tế xã, thuộc thửa số 82/11, tờ bản đồ số 03 thôn Y, xã D, huyện K tỉnh, Hưng Yên. Số đo các cạnh có sơ đồ kèm theo (giá trị quyền sử dụng đất là 58.029.300 đồng) cho ông Nguyễn Hữu B quản lý sử dụng. Trên đất có diện tích ao là 217m<sup>2</sup> (31m x 7m) ao sâu 02 m có xây tường 20cm kê từ đáy nên mặt đất cao 2m, cùng các cây cối hoa màu trên đất gồm 18 cây bưởi, 09 cây nhãn, 01 cây xoài.

Buộc gia đình bà H phải tháo dỡ 01 chuồng gà kích thước dài 10,20m; rộng 08m; cao trung bình 03m xây tường 10cm bờ trụ mái lợp Prôximăng, nền láng xi măng cát vàng.

Buộc ông Nguyễn Hữu B phải thanh toán trả cho gia đình bà H giá trị các tài sản gồm: ½ giá trị công đào ao, ½ giá trị bờ kê ao là 49.234.000 đồng (Bốn mươi chín triệu hai trăm ba mươi tư nghìn đồng); giá trị công san lấp đất lấy từ ao lấp lên vườn là 13.244.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn đồng); công thuê đổ 200 m<sup>3</sup> đất để tôn vườn là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng); giá trị 18 cây bưởi là 39.600.000 đồng (Ba mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng); giá trị 09 cây nhãn là 33.750.000 đồng (Ba mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng); giá trị 01 cây xoài là 420.000 đồng (Bốn trăm hai mươi nghìn đồng). Tổng giá trị tài sản là 176.248.000 đồng (Một trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

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

Ngày 19/09/2017 ông Nguyễn Hữu B kháng cáo yêu cầu tòa án tỉnh Hưng Yên buộc gia đình bà H phải trả lại toàn bộ thửa đất theo hiện trạng ban đầu, không nhất trí mua lại phần tài sản do gia đình bà H đã cải tạo, trồng trọt, xây dựng lên; Ngày 25/09/2017 ông B có đơn kiến nghị yêu cầu buộc bà H phải thanh toán doanh thu trên đất tính từ năm 2014 đến nay là: 45 tháng x (2,6 sào x 22.000.000 đồng/1 năm) bằng 214.500.000 đồng.

Ngày 25/09/2017 bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho anh Đinh Quang Đ kháng cáo: yêu cầu ông B tiếp nhận và chi trả 100% số tiền xây dựng trại gà, công đào ao và kè ao theo định giá của cơ quan thẩm định.

**Tại phiên tòa:** Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Gần 100% các hộ dân có đất trồng cây hàng năm tại xã D đã chuyển đổi sang trồng cây lâu năm. Yêu cầu gia đình bà H xúc đất, di dời cây cối, công trình trên đất để trả lại nguyên trạng thửa đất cho gia đình ông.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Đinh Quang Đ xác định anh là người trực tiếp đầu tư đổ đất, kè ao, trồng cây và trông nom diện tích đất thuê của cụ L.

Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu ý kiến thể hiện:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, người tiến hành tố tụng, các đương sự đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, 309 BLTTDS; chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu B, sửa bản án sơ thẩm của TAND huyện Khoái Châu: Buộc ông B phải trả bà H  $\frac{1}{2}$  tiền kè ao, công đào ao, công san lấp ao và công thuê đổ đất để tôn tạo vườn là 75.856.000 đồng;  $\frac{1}{2}$  giá trị của cây cối trên đất là 36.885.000 đồng. Cộng bằng: 112.741.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét, đánh giá toàn diện, khách quan, đầy đủ các chứng cứ lời trình bày của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**1. Về thủ tục tố tụng:** Anh Đinh Quang Đ (con bà H ) xác định có tham gia đầu tư đổ đất, trồng cây... trên đất thuê của cụ Hà Thị L. Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai, thu thập chứng cứ, không đưa anh Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đến toàn bộ tài sản gia đình anh Đ, bà H đầu tư và xây dựng trên đất thuê, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi

của anh Đ. Tòa án cấp phúc thẩm sẽ khắc phục, đưa anh Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi cho anh Đ.

**2. Về nội dung:** Ngày 01/01/2000 cụ Hà Thị L và bà Nguyễn Thị H có tiến hành ký kết biên bản thuê ruộng. Nội dung: cụ L cho bà H thuê lại 936m<sup>2</sup> đất ruộng với giá thuê là 6.500.000 đồng, thời hạn thuê đến khi nào nhà nước chia lại ruộng đất; trong thời gian thực hiện theo biên bản thuê ruộng nếu bên A (bên cho thuê) muốn thay đổi thì phải được sự đồng ý của bên B (bên thuê). Mọi tính toán trị giá các loại cây cối, hoa màu đều được tính bằng giá thỏa thuận và kinh phí đầu tư. Biên bản có xác nhận của đại diện thôn, xóm 3 và có sự chứng kiến của bà L là con gái cụ L.

**2.1. Về hình thức:** hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký của các bên và người làm chứng; hợp đồng không ghi loại đất, hạng đất, vị trí, ranh giới và tình trạng đất và chưa được đăng ký tại UBND cấp có thẩm quyền nên vi phạm quy định tại điều 716 và điều 717 BLDS 1995.

**2.2. Về nội dung hợp đồng:** theo sổ giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại đội 4 xã D, huyện Văn Giang năm 1996 thể hiện hộ gia đình cụ Nguyễn Thị L được giao đất cho 2 nhân khẩu (cụ L, cụ T và đất hương hỏa của 2 liệt sỹ Nguyễn Hữu Ly và Nguyễn Hữu Xum) là 1008 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm gồm: 948,96m<sup>2</sup> tại cánh đồng trạm y tế xã và 59,04 m<sup>2</sup> tại xứ đồng đất bãi. Cụ T mất năm 1995, không để lại di chúc. ½ diện tích đất nông nghiệp được cấp theo khẩu của cụ T là di sản thừa kế của cụ T để lại cho các đồng thừa kế là: cụ L và các con chung của 2 cụ. Mặt khác trong diện tích đất nông nghiệp trên còn có diện tích đất cấp để hương khói cho 2 liệt sỹ. Năm 2000 cụ L ký kết hợp đồng thuê ruộng với bà H, không được sự đồng ý của các thừa kế là đã định đoạt vượt quá phần quyền của cụ L.

Về thời hạn cho thuê ruộng, các bên thỏa thuận: thời hạn thuê đến khi nào nhà nước chia lại ruộng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 715 BLDS năm 1995 và Điều 78 Luật đất đai năm 1993 thì thời hạn thuê đất là 3 năm; Tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 64/CP ngày 27/09/1993 về việc ban hành quy định giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp quy định: Thời hạn giao đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm là 20 năm. Như vậy, việc các bên thỏa thuận thời hạn thuê đến khi nào nhà nước chia lại ruộng đất là trái quy định của Nhà nước.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa cụ L và bà H vô hiệu. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu; hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B buộc gia đình bà H phải trả ông B 936 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, nhưng không buộc ông B phải trả lại bà H 6.500.000 đồng là thiếu sót. Về lỗi của các bên: Khi tham gia giao kết hợp đồng dân sự các bên đều tự nguyện, lập thành văn bản có sự chứng kiến của đại diện thôn, xóm. Do hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên các bên các không tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật dẫn đến việc cụ L tự định đoạt tài sản chung của hộ gia đình. Do đó xác định lỗi của hai bên ngang bằng nhau.

### **3. Xét kháng cáo của các đương sự:**

3.1 Kháng cáo của ông Nguyễn Hữu B: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông B không yêu cầu bà H phải thanh toán doanh thu trên đất tính từ năm 2014 đến nay, tại đơn kháng cáo ngày 19/09/2017 cũng không có nội dung trên. Tại văn bản kiến nghị ngày 25/09/2017 ông B mới có đề nghị trên là trong thời hạn kháng cáo. Tuy nhiên, yêu cầu thanh toán doanh thu trên đất chưa được giải quyết tại cấp sơ thẩm, nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Quá trình thuê đất, gia đình bà H đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng cây hàng năm sang trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản và chăn nuôi. San lấp đất hết 13.244.000 đồng; thuê đổ thêm 200m<sup>3</sup> đất để tôn vườn hết 40.000.000 đồng; đào ao và xây tường kè ao hết 98.468.000 đồng; xây chuồng gà hết 50.480.000 đồng; trồng 18 cây bưởi trị giá 39.600.000 đồng, 09 cây nhãn giá trị 33.750.000 đồng; 1 cây xoài là 420.000 đồng.

Căn cứ hợp đồng thuê đất các bên thỏa thuận mọi tính toán trị giá các loại cây cối, hoa màu đều được tính bằng giá thỏa thuận và kinh phí đầu tư. Trong hợp đồng các bên không thỏa thuận bên thuê phải giữ nguyên hiện trạng. Trên thực tế quá trình gia đình bà H tiến hành tôn tạo, đổ thêm đất ông B là người sống cùng địa phương có biết nhưng không có ý kiến gì.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 36 Luật Đất Đai 2003: trường hợp chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khoản 2 Điều 36 Luật đất đai quy định trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 điều này thì người sử dụng đất ...phải đăng ký với văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc UBND xã nơi có đất.

Ủy ban nhân dân xã D cung cấp: Bà H đào ao, chuyển đổi mục đích sử dụng đất là tự phát, không được phép của UBND xã. Việc chuyển đổi mục đích từ trồng cây hàng năm sang trồng cây lâu năm ở xã D và các xã lân cận khá phổ biến do trồng cây hàng năm không mang lại hiệu quả kinh tế. Hiện xã không còn đất trồng lúa trong quỹ đất của địa phương. Việc chuyển đổi đất của gia đình bà H phù hợp với chủ trương, chính sách của địa phương.

Như vậy, việc gia đình bà H tôn tạo, đổ đất làm tăng giá trị kinh tế phục vụ cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng cây hàng năm sang trồng cây

lâu năm. Phù hợp với chủ trương, chính sách của địa phương. Tòa án cấp sơ thẩm giữ nguyên trạng và giao cho ông B tiếp tục khai thác sử dụng đất và cây trồng trên đất là có căn cứ, tránh lãng phí. Do xác định lỗi 2 bên là ngang nhau nên mỗi bên sẽ chịu  $\frac{1}{2}$  thiệt hại. Cụ thể: Tiền san lấp đất hết 13.244.000đồng; thuê đổ thêm 200m<sup>3</sup> đất để tôn vườn hết 40.000.000đồng. Cộng bằng: 53.244.000đồng, chia đôi mỗi bên phải chịu 26.622.000 đồng.

Đối với cây cối trồng trên đất gồm: 18 cây bưởi, 09 cây nhãn và 1 cây xoài. Tại hợp đồng thuê đất, cụ L và bà H đã thỏa thuận mọi tính toán giá trị cây cối, hoa màu theo giá thỏa thuận và kinh phí đầu tư. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay các bên không thỏa thuận được với nhau về nên căn cứ mức độ lỗi của 2 bên và giá trị kinh tế của cây trồng để xem xét.

Kết quả làm việc với Phòng nông nghiệp huyện K để xác minh về vòng đời của cây thể hiện: Vòng đời của cây Nhãn là 40 năm, cây bưởi là 25 năm. Anh Đ xác định trồng cây ngay sau khi thuê đất. Do đó xác định cây bưởi, cây nhãn đều đã trồng được khoảng 15 năm, gia đình bà H thu hoạch mang lại hiệu quả kinh tế trong nhiều năm. Nay vẫn còn giá trị kinh tế nên giao cho ông B tiếp tục chăm sóc và thu hoạch 18 cây bưởi trị giá 39.600.000 đồng, 09 cây nhãn giá trị 33.750.000 đồng; 1 cây xoài là 420.000 đồng. Cộng bằng 73.770.000 đồng. Ông B có trách nhiệm trả bà H  $\frac{1}{2}$  giá trị của cây trồng bằng: 36.885.000 đồng.

Đối với diện tích đất dùng vào việc xây dựng chuồng gà không phù hợp với chủ trương, chính sách của địa phương nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình bà H tháo dỡ là phù hợp.

Đối giá trị xây kè, công đào ao hết 98.468.000đồng. Do đặc điểm, vị trí của đất cho thuê không phù hợp nên mục đích nuôi trồng thủy sản không đạt hiệu quả. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm gia đình bà H sử dụng ao vào mục đích chứa nước để phục vụ cho việc trồng cây nên tiếp tục giao cho ông B sử dụng khai thác công dụng của ao. Vì hiệu quả sử dụng hạn chế nên buộc ông B phải thanh toán  $\frac{1}{3}$  giá trị của ao bằng 32.822.000 đồng. Tổng giá trị tài sản ông B có trách nhiệm trả cho bà H, anh Đ là 96.329.000 đồng.

Từ những căn cứ trên có cơ sở chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông B, không chấp nhận kháng cáo của bà H.

Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131; 133; 136; 137; 139; 145; 146; 715; 716; 717 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 20; Điều 78 Luật đất đai năm 1993; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu B. Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng 936m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại khu ruộng phía đông nam trạm y tế, thuộc thửa số 82/11, tờ bản đồ số 03 tại thôn Y, xã D, huyện K tỉnh, Hưng Yên giữa cụ Hà Thị L và bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải giao quyền sử dụng diện tích 936m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại khu ruộng phía đông nam trạm y tế xã, thuộc thửa số 82/11, tờ bản đồ số 03 thôn Y, xã D, huyện K tỉnh, Hưng Yên cho ông Nguyễn Hữu B quản lý sử dụng. Có các cạnh tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp đường đi vào đất nhà bà H (anh Đ) rộng 30,2m

Phía Nam giáp đường đi của thôn (nội đồng) rộng 30,2m

Phía Đông giáp đất nhà ông Doãn (hiện anh Đ đang quản lý sử dụng) dài 31,5m

Phía Tây giáp đất anh Đ đang quản lý sử dụng dài 31,5m.

*(Có sơ đồ kèm theo)*

Trên đất có diện tích ao là 217m<sup>2</sup>(31m x 7m) ao sâu 02m có xây tường 20cm kê từ đáy nên mặt đất cao 2m, cùng cây trồng trên đất gồm 18 cây bưởi có đường kính gốc 30cm, 09 cây nhãn có đường kính gốc 20cm, 01 cây xoài có đường kính gốc 20cm.

Buộc bà H, anh Đ phải tháo dỡ 01 chuồng gà kích thước dài 10,20m; rộng 08m; cao trung bình 03m xây tường 10cm bở trụ mái lợp Prôximăng, nền lán xi măng cát vàng.

Buộc ông Nguyễn Hữu B phải thanh toán trả cho bà H, anh Đ 6.500.000 đồng và giá trị các tài sản gồm: 1/3 giá trị công đào ao và bờ kê ao là **32.822.000** đồng; ½ giá trị công san lấp và công thuê đổ 200 m<sup>3</sup> đất để tôn vườn là **26.622.000** đồng và ½ giá trị 09 cây nhãn, 01 cây xoài và 18 cây bưởi bằng **36.885.000** đồng. Tổng cộng bằng: **102.829.000** đồng ( Một trăm linh hai triệu, tám trăm hai mươi chín ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đề nghị thi hành án hợp lệ nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì phải chịu lãi suất tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án với mức lãi suất theo quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

*Án phí sơ thẩm:* ông Nguyễn Hữu B phải chịu 5.141.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 010257 ngày 15/10/2015 tại Chi cục THA dân sự huyện Khoái Châu. Ông B còn phải nộp 4.941.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 3.101.465 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

*Án phí phúc thẩm:* Hoàn trả ông Nguyễn Hữu B tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002021 ngày 19/9/2017 của Chi cục THA dân sự huyện Khoái Châu.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp (anh Đ nộp thay) là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002022 ngày 25/09/2017 của Chi cục THA dân sự huyện Khoái Châu. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận 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.

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

**Nơi gửi:**

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND huyện Khoái Châu;
- THADS huyện Khoái Châu;
- Các đương sự,
- Lưu HS, TA.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Vũ Thị Thu Hà**