

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 13/2024/DS-PT

Ngày: 24 - 01 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông

Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Minh Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Lưu Thị Kim
Chúc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và ngày 24 tháng 01 năm 2024, tại phòng xét xử Tòa án
nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số:
133/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2023/QĐPT-DS ngày 05
tháng 12 năm 2023; Thông báo dời phiên tòa số: 27/TB-TA ngày 25 tháng 12
năm 2023 giữa đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Đ; Địa chỉ ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu
Giang (Có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Lê QT; Địa chỉ ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

2.2. Ông Ông TS; Địa chỉ ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

2.3. Anh Ông TC; Địa chỉ ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

3. *Người kháng cáo:* Ông Lê QT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Đ trình bày: Bà có thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.048,5m², mục đích sử dụng trồng cây hàng năm khác tọa lạc tại ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang, phần đất này bà đã lên bờ trồng mít và làm ao nuôi cá, việc làm ăn rất thuận lợi, do vợ chồng bà là cựu chiến binh, là người dân tộc Khmer làm ăn hiệu quả nên được báo đài đưa tin khen ngợi. Thời điểm này ông Lê QT là cán bộ đảng viên, Chủ tịch Hội cựu chiến binh Ủy ban nhân dân thị trấn C muốn có chỉ tiêu cho Ủy ban nhân dân thị trấn C và huyện C nên xin vào hợp tác để giúp Hội cựu chiến binh thị trấn C có mô hình làm ăn tập thể hiệu quả nên được vợ chồng bà đồng ý. Đầu tháng 7 năm 2020 ông Lê QT (Chủ tịch Hội Cựu chiến binh) thuê đất của bà, chỉ thỏa thuận miệng, không có làm hợp đồng văn bản, hợp đồng thuê không xác định thời hạn, thỏa thuận tiền thuê trả hàng năm, diện tích đất cho thuê khoảng 4500m² (Từ mí hàng rào ông Lê QT rào trở lên), giá thuê thỏa thuận 14.000.000^d/năm. Năm 2020, 2021 bên thuê là ông Lê QT không trả tiền thuê nên năm 2022 bà đi thưa ông Lê QT nên ông Lê QT mới trả đủ cho bà 02 năm thuê là 28.000.000^d, khi bà nhận tiền thuê thì ông Lê QT làm sẵn biên nhận mang lại trả tiền, do bà nhận tiền thì bà có ký tên. Vào năm 2022 khi ông Lê QT vừa trả tiền thuê của năm 2020, 2021 xong thì bà không cho thuê nữa ông Lê QT chiếm giữ đất không trả lại cho bà. Ông Lê QT tự làm hợp đồng cho rằng thuê 7000m² đất, giá thuê 14.000.000^d/năm, thời hạn thuê 10 năm tính từ ngày 09/7/2020 là hợp đồng giả, bà không biết và không ký hợp đồng này. Đối với cây trồng khi bà cho thuê thì bà đã có trồng sẵn 350 cây mít thái và đào 03 cái ao vuông, 01 cái ao dài, đối với cây trồng bà đề nghị cây trồng nào của bà trồng thì trả cho bà, cây trồng nào

của ông Lê QT tự trồng thì tự chặt bỏ hoặc tự di dời. Đối với tiền thuê đất đến tháng 7 năm 2023 là giáp thêm 01 năm nên bà yêu cầu ông Lê QT có nghĩa vụ trả tiền thuê năm 2023 là 14.000.000^d, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác. Đối với yêu cầu phản tố của ông Lê QT bà không chấp nhận bồi thường vì bà không có lỗi, sau khi tranh chấp mà ông Lê QT vẫn tiếp tục trồng thêm một số cây và nuôi con gì dưới ao bà không biết.

Theo đơn phản tố ngày 03/01/2023, quá trình tố tụng, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lê QT trình bày: Vào ngày 09/7/2020 ông là người thuê đất của bà Nguyễn Đ, diện tích 7000m², giá thuê là 14.000.000^d/01 năm, trả hàng năm, ông đã trả tiền thuê 02 năm là đến tháng 7/2022, từ tháng 7 năm 2022 đến nay tranh chấp nên chưa trả tiền. Đối với số tiền thuê 28.000.000^d ông đã trả cho bà Đ là tiền của cá nhân ông, hiện nay ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất thuê nhưng chỉ quản lý, sử dụng khoảng 4.500m², vì bà Đ không giao đủ đất theo hợp đồng, ông đồng ý giao trả phần đất đang quản lý cho bà Đ nhưng bà Đ phải bồi thường tiền đầu tư theo đơn phản tố cho ông, trong đó có thiệt hại phát sinh ngoài hợp đồng, cụ thể yêu cầu bồi thường các khoản: Tiền đào ao 47.880.000^d; Tiền trồng cây: Mít thái loại lớn 286 cây X 700.000^d = 200.200.000^d; Mít thái loại nhỏ 160 cây X 20.000^d = 3.200.000^d; Xoài cát hòa lộc 04 cây X 500.000^d = 2.000.000^d; Tiền rấn ri voi cá 200 con X 250.000^d = 50.000.000^d; Cá tai tượng lư 3000 con X 8000^d = 24.000.000^d; Cá Sặc điệp bố mẹ 10.000 con X 4000^d = 40.000.000^d; Cá sặc điệp lư 100.000 con X 2.000^d = 200.000.000^d. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê QT rút yêu cầu phản tố đối với phần yêu cầu bồi thường chanh dây và ốc bươu đen bố mẹ. Tổng cộng ông yêu cầu bà Đ bồi thường thiệt hại phần còn lại là 571.650.000^d.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Ông TS trình bày: Ông là chồng bà Đ, ông với ông Lê QT, anh TC chỉ có hợp đồng hợp tác về hình thức để có mô hình, vì ông là chồng, anh TC là con bà Đ nên không có thuê đất. Xuất phát từ mô hình tổ hợp tác ông Lê QT một mình đứng ra thuê đất bà Đ, khi thuê thì thỏa thuận miệng với bà Đ là thuê hàng năm, trả tiền hàng năm; Khi bà Đ giao đất thuê cho ông Lê QT, ông Lê QT tự chiếm hết, tiền bán cá một mình ông Lê QT nhận. Về tiền thuê đất của ông Lê QT thì các bên tính sau này khi quyết toán tổ hợp tác sẽ trừ vào chi phí, công sức thành viên tổ hợp xong, lợi nhuận còn lại từ tổ hợp thì sẽ chia ra theo phần. Nay ông đề nghị ông Lê QT giao trả đất cho bà Đ, đối với cây trồng trên đất hiện tại còn bao nhiêu thì bà Đ

nhận lại bao nhiêu, ông không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn anh Ông TC trình bày: Anh là con trai ông Sơn và bà Đ, anh đề nghị ông Lê QT phải trả lại cho bà Đ, cây nào trồng trước tháng 7 năm 2020 có sẵn thì giao trả lại cho bà Đ, đối với cây trồng sau khi tranh chấp mà tự ông Lê QT đem vô trồng thì tự ông Lê QT đem đi. Đối với các ao năm 2018 đã đào rồi, năm 2019 mít đã trồng rồi, năm 2020 thì đại dịch không ai làm được gì, anh không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Đ đối với bị đơn ông Lê QT về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

1.1. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (Hợp đồng miệng và hợp đồng văn bản lập lúc 09 giờ ngày 09/7/2020) giữa bà Nguyễn Đ với ông Lê QT bị vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc ông Lê QT có nghĩa vụ chặt phá hoặc di dời các cây trồng gồm: Mít 110 cây loại A, 89 cây loại B, 90 cây loại C; Xoài 3 cây loại C và đủ 22 cây loại A, 5 cây loại B (Thể hiện tại biên xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2022 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023) tại phần đất tranh chấp số 2 Mảnh trích đo địa chính số 103/2022 ngày 27/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để giao trả lại 3969,1m² BHK, thuộc thửa 1003, sổ mục kê ghi tên Nguyễn Văn Tài cho bà Nguyễn Đ. Các cây trồng còn lại trên đất số 2 tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Đ.

1.3. Buộc ông Lê QT tháo dỡ và di dời cái chòi diện tích 6,2m x 6,2m với kết cấu khung cột gỗ tạp, mái tôn, vách tôn tại phần đất tranh chấp số 2 Mảnh trích đo địa chính số 103/2022 ngày 27/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ra khỏi phần đất thuê của bà Đ.

1.4. Buộc ông Lê QT tháo dỡ và di dời hàng rào ngăn cách giữa 02 phần đất (Số 1 và số 2) diện tích hàng rào 29,7m x 1,7m với kết cấu khung cột gỗ tạp, dưng tôn tại phần đất tranh chấp số 2 Mảnh trích đo địa chính số 103/2022 ngày

27/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ra khỏi phần đất thuê của bà Đ.

1.5. Buộc ông Lê QT phải tự thu hoạch hoặc di dời thủy sản, vật nuôi trả lại 04 cái ao tại phần đất tranh chấp số 2 cho bà Đ.

1.6. Không bên nào phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 103/2022 ngày 27/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2022 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Đ về việc yêu cầu bị đơn Lê QT trả thêm 01 năm tiền thuê đất số tiền 14.000.000^d (Mười bốn triệu đồng).

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê QT đối với bà Nguyễn Đ, bà Nguyễn Đ không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại.

4. Đình chỉ xét xử đối với đối tượng (Chủ thể) bị khởi kiện là ông Ông TS, ông Ông TC.

5. Đình chỉ xét xử đối với việc ông Lê QT yêu cầu bà Nguyễn Đ bồi thường thiệt hại 150 cây chanh dây, bồi thường thiệt hại 100kg ốc bươu đen bố mẹ và bồi thường thiệt hại 01 cây xoài cát hòa lộc.

6. Phần tranh chấp số 1 diện tích 2159,5m² CLN thuộc thửa 964, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000563 do bà Nguyễn Đ đứng tên chủ sử dụng do bà Đ đang quản lý, sử dụng nên ông Lê QT không phải có nghĩa vụ giao trả phần đất này (Hiện trạng gắn liền với đất bà Đ được quyền sở hữu).

7. Tách hợp đồng hợp tác theo văn bản lập lúc 09 giờ ngày 09/7/2020 giữa Ông Lê QT với Ông TS, Ông TC giải quyết thành vụ án khác nếu có phát sinh tranh chấp.

8. Đối với số tiền 28.000.000^d ông Lê QT trả tiền thuê đất cho bà Đ nếu sau này có liên quan quyền lợi, nghĩa vụ trong hợp đồng hợp tác và có phát sinh tranh chấp thì giải quyết thành vụ án khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí, lệ phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, bị đơn ông Lê QT có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-

ST, ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà Nguyễn Đ bồi thường: Mít thái: 110 cây loại A, 89 cây loại B, 90 cây loại C (Do nhà nước định giá); Xoài: 03 cây loại C (Do nhà nước định giá); Đu đủ 22 cây loại A, 5 cây loại B (Do nhà nước định giá); Rắn ri voi cá: $200 \text{ con} \times 250.000^d = 50.000.000^d$; Cá Tai tượng: $3000 \text{ con} \times 8.000^d = 24.000.000^d$; Cá Sặc điệp bố mẹ: $10.000 \text{ con} \times 4000^d = 40.000.000^d$; Cá Sặc điệp lúa: $100.000 \text{ con} \times 2000^d = 200.000.000^d$ và yêu cầu chia đôi chi phí, lệ phí tố tụng cho nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Đ, bị đơn ông Ông TS và anh Ông TC thống nhất nội dung phần quyết định của bản án sơ thẩm và không có yêu cầu kháng cáo. Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê QT.

Bị đơn ông Lê QT trong phần tranh luận yêu cầu nguyên đơn bồi thường trả giá trị 110 cây mít thái loại A với giá $50.000.000^d$ và chia đôi chi phí tố tụng với nguyên đơn. Các nội dung khác ông Lê QT rút kháng cáo và đồng ý như quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án, sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê QT có đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn bồi thường đối với các phần: Mít thái: 110 cây loại A, 89 cây loại B, 90 cây loại C (Do nhà nước định giá); Xoài: 03 cây loại C (Do nhà nước định giá); Đu đủ 22 cây loại A, 5 cây loại B (Do nhà nước định giá); Rắn ri voi cá: $200 \text{ con} \times 250.000^d = 50.000.000^d$; Cá Tai tượng: $3000 \text{ con} \times 8.000^d = 24.000.000^d$; Cá Sặc điệp bố mẹ: $10.000 \text{ con} \times 4000^d = 40.000.000^d$; Cá Sặc điệp lúa: $100.000 \text{ con} \times 2000^d = 200.000.000^d$ và yêu cầu chia đôi chi phí, lệ phí tố tụng cho nguyên đơn và bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Lê QT chỉ yêu cầu trả giá trị đối với 110 cây mít thái loại A là $50.000.000^d$ (Năm mươi triệu đồng) và yêu cầu chia đôi số tiền chi phí, lệ phí tố tụng, các phần khác rút lại yêu cầu kháng cáo. Nhận thấy, việc trồng cây trên phần đất thuê thì ông Sơn, anh TC và bà Đ là người quản lý, sử dụng đều biết và không ngăn cản và hiện nay cây trồng đã đạt đến loại A, việc chặt phá, di dời cây trồng sẽ ảnh hưởng, gây thiệt hại đến tài sản; Xét thấy yêu cầu trả giá trị là phù hợp với thực tế,

không làm thất thoát giá trị tài sản, bà Đ được tiếp tục sử dụng, thu hoa lợi từ cây trồng, ông Lê QT được nhận giá trị. Bản án sơ thẩm xác định cây trồng trên phần đất là 110 cây mít thái loại A, ông Lê QT yêu cầu bồi thường giá trị theo định giá của cấp sơ thẩm là 77.000.000^d. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông Lê QT chỉ yêu cầu trả giá trị 110 cây mít thái loại A với giá 50.000.000^d thấp hơn so với định giá là có lợi cho nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Về chi phí tố tụng, bà Đ và ông Lê QT đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên buộc mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Phần liên quan đến ông Sơn và anh TC không thuộc trường hợp thuê quyền sử dụng đất mà thuộc quan hệ hợp tác nên không buộc ông Sơn và anh TC chịu trong vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua tranh tụng và tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét sự kiện cho thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận rằng giữa hai bên có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Giá thuê là 14.000.000^d/năm. Như vậy, việc nguyên đơn cho bị đơn thuê đất là sự kiện có thật. Vụ án đã được xét xử sơ thẩm, trong phần quyết định có nhiều nội dung và sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2023 ông Lê QT có đơn kháng cáo đối với phần tiền cây trồng, phần tiền thủy sản và chi phí tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, ông Lê QT chỉ còn kháng cáo yêu cầu bà Đ trả giá trị 110 cây mít thái loại A với giá là 50.000.000^d (Năm mươi triệu đồng) và chia đôi chi phí tố tụng. Những nội dung kháng cáo khác ông Lê QT rút lại và không yêu cầu. Do phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với nội dung yêu cầu kháng cáo phần tiền 110 cây mít thái và tiền chi phí tố tụng.

[2] Xét kháng cáo yêu cầu nguyên đơn trả giá trị 110 cây mít thái loại A, Hội đồng xét xử nhận thấy tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không thừa nhận có lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ hợp đồng miệng cho ông Lê QT thuê đất hằng năm, giá cho thuê mỗi năm 14.000.000^d (Mười bốn triệu đồng) không thời hạn. Bị đơn ông Lê QT thì cho rằng trước đó hợp đồng miệng nhưng đến ngày 09/7/2020 có lập hợp đồng văn bản, diện tích thuê là 7.000m², thời hạn thuê là 10 năm và bà Đ đã ký tên; Mặc dù các bên trình bày mâu thuẫn với nhau về hình thức giao dịch của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tuy nhiên cả hai đều thừa nhận có xác lập hợp đồng

thuê quyền sử dụng đất nên có căn cứ để xác định các bên có giao dịch hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nguyên đơn có giao đất cho ông Lê QT sử dụng, canh tác, nuôi trồng thủy sản, diện tích 4.048,5m². Quá trình sử dụng ông Lê QT có trồng nhiều loại cây, căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023 và quyết định của bản án sơ thẩm thì phần cây trồng của ông Lê QT gồm mít thái: 110 cây loại A, 89 cây loại B, 90 cây loại C; Xoài: 03 cây loại C; Đu đủ 22 cây loại A, 5 cây loại B. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Lê QT chỉ kháng cáo yêu cầu nguyên đơn trả giá trị cây trồng đối với 110 cây mít thái loại A. Hội đồng xét xử nhận thấy việc thỏa thuận thuê đất, ông Lê QT nhận đất canh tác và trồng cây thì bà Đ, ông Sơn và anh TC đều biết, không ngăn cản. Mặc khác, cây trồng đến nay đã được xác định là loại A, có giá trị kinh tế đã được cơ quan chuyên môn định giá 700.000đ/cây x 110 cây = 77.000.000đ, nếu chặt phá hoặc di dời sẽ gây thất thoát, thiệt hại ảnh hưởng đến quyền lợi rất lớn của ông Lê QT. Do đó, nghĩ nên giữ nguyên hiện trạng 110 cây mít thái của ông Lê QT trồng, giao cho nguyên đơn được sử dụng, khai thác giá trị kinh tế và buộc bị đơn trả giá trị cho nguyên đơn là phù hợp, ông Lê QT không bị thiệt hại nhiều mà nguyên đơn được sử dụng cây trồng và chỉ trả giá trị theo yêu cầu của ông Lê QT tại phiên tòa là 50.000.000đ thấp hơn giá trị thực tế đã định giá là có lợi cho nguyên đơn, nghĩ nên được ghi nhận.

[3] Đối với kháng cáo chia ½ chi phí tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu cả hai bên đều có lỗi, do đó có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê QT.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 13.500.000đ. Nguyên đơn bà Nguyễn Đ đã nộp tạm ứng 12.000.000đ và đã nhận lại 500.000đ, số tiền còn lại bà Đ đã nộp tạm ứng là 11.500.000đ. Bị đơn ông Lê QT đã nộp tạm ứng 2.000.000đ. Nguyên đơn và bị đơn mỗi người chịu ½ chi phí tố tụng 13.500.000đ : 2 = 6.750.000đ. Bị đơn ông Lê QT được khấu trừ vào tiền tạm ứng 2.000.000đ, ông Lê QT còn phải nộp thêm 4.750.000đ đã hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Đ. Nguyên đơn bà Nguyễn Đ được khấu trừ 11.500.000đ tiền tạm ứng (Đã nộp xong); Số tiền còn lại nguyên đơn bà Nguyễn Đ được nhận lại 4.750.000đ từ bị đơn ông Lê QT nộp hoàn trả.

Từ những nhận định trên, xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê QT và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, khoản 2, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê QT.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST, ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Giao cho nguyên đơn bà Nguyễn Đ được quyền sử dụng 110 cây mít thái loại A do bị đơn ông Lê QT trồng (Kèm theo Biên bản thẩm định ngày 28/3/2023).

2. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Đ trả giá trị đối với 110 cây mít thái loại A cho bị đơn ông Lê QT là 50.000.000^d (Năm mươi triệu đồng).

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

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo mà bị đơn ông Lê QT đã rút lại tại phiên tòa gồm: Buộc bà Nguyễn Đ bồi thường Mít thái: 89 cây loại B, 90 cây loại C; Xoài: 03 cây loại C; Đu đủ 22 cây loại A, 5 cây loại B; Rắn ri voi cá: $200 \text{ con} \times 250.000^d = 50.000.000^d$; Cá Tai tượng: $3000 \text{ con} \times 8.000^d = 24.000.000^d$; Cá Sặc điệp bố mẹ: $10.000 \text{ con} \times 4000^d = 40.000.000^d$; Cá Sặc điệp lư: $100.000 \text{ con} \times 2000^d = 200.000.000^d$.

4. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Lê QT phải chịu 6.750.000^d (Sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ 2.000.000^d (Hai triệu đồng) đã nộp tạm ứng. Ông Lê QT còn phải nộp thêm 4.750.000^d (Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Đ.

Nguyên đơn bà Nguyễn Đ phải chịu 6.750.000^d (Sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng còn lại đã nộp 11.500.000^d (Mười một triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp xong; Bà Nguyễn Đ được nhận lại 4.750.000^d (Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) do ông Lê QT nộp hoàn trả.

5. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Các đương sự đều là người cao tuổi thuộc diện được miễn nên không ai phải chịu.

Những nhận định và quyết định khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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, ngày 24 tháng 01 năm 2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Hoàng Khải