

Bản án số: 73/2020/DS-PT

Ngày: 11 - 5 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và yêu cầu
bồi thường thiệt hại về tài sản

**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 Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Tấn Tài – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 11 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 467/2019/TLPT-DS ngày 11/12/2019 về Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trần Thanh B, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số nhà 158, đường Nguyễn Huệ, Khóm 1, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Dương Thanh S, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh S là: Ông Dương Văn G, sinh năm 1956; Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 27-6-2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Hồ Thị D (Vợ ông B), sinh năm 1964;
2. Trần Thanh B1 (Con ông B), sinh năm 1986;
3. Trần Thị Thanh M (Con ông B), sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Số nhà 158, đường Nguyễn Huệ, Khóm 1, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D và chị M là: Anh Trần Thanh B1, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số nhà 158, đường Nguyễn Huệ, Khóm 1, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 10-3-2020).

4. Nguyễn Thị T (Vợ anh S), sinh năm 1986;

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T là: Ông Dương Văn G, sinh năm 1956; Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27-6-2018).

- Người kháng cáo: Ông Trần Thanh B là nguyên đơn và bà Hồ Thị D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Trần Thanh B trình bày:

Ngày 01-5-2017, ông có cho anh Dương Thanh S thuê đất 100m², thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 43, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, được Ủy Bn nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Thanh B và bà Hồ Thị D, số phát hành: BV 692536, số vào sổ: CH 02536, cấp ngày 19-11-2014, đất tại thị trấn Sa Rài, huyện T để anh S sử dụng vào mục đích làm nhà ở. Hợp đồng thuê có lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Sau khi thuê đất anh S đã vi phạm hợp

đồng như sau: Thứ nhất, ngoài mục đích sử dụng đất vào việc ở, anh S còn kinh doanh vẽ biển quảng cáo là vi phạm Điều 1 của hợp đồng, hàng ngày anh S làm việc thì thường hay cắt, mài sắt gây nhiều tiếng ồn, mùi sắt cháy khét, mùi sơn hôi gây ảnh hưởng đến không gian sống của gia đình ông (Nhà ông giáp với phần đất ông cho anh S thuê); Thứ hai, theo như hợp đồng thì vào đầu tháng 01 hàng năm anh S phải trả tiền thuê đất cho ông là 7.200.000 đồng/năm nhưng anh S chỉ trả tiền thuê được một năm lúc xác lập hợp đồng thuê đất, số còn lại đến nay anh S vẫn chưa trả là vi phạm vào Điều 2 của hợp đồng; Ngoài ra, phần đất ông B cho thuê được cấp quyền sử dụng chung cho hộ gia đình ông nhưng Hợp đồng thuê đất ông xác lập với anh S thì chỉ mình ông ký, chưa được sự đồng ý thống nhất của vợ con ông. Hơn nữa, hợp đồng cũng không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực nên vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng và hợp đồng chỉ thực hiện được 1/5 do đó giao dịch dân sự giữa ông và anh S ký kết là vô hiệu. Vì những lý do trên ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Thứ nhất: Hợp đồng thuê đất giữa ông và anh Dương Thanh S xác lập ngày 01-5-2017 là giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng này.

+ Thứ hai: Yêu cầu anh Dương Thanh S và chị Nguyễn Thị T phải di dời nhà ở và tài sản khác trên đất (nếu có) để trả cho ông phần diện tích đất anh S đã thuê, hiện nay phần đất trên do anh Dương Thanh S và chị Nguyễn Thị T đang quản lý sử dụng cất nhà để ở và kinh doanh vẽ biển quảng cáo.

+ Thứ B: Yêu cầu anh Dương Thanh S và chị Nguyễn Thị T liên đới trả cho ông tiền thuê đất tạm tính từ ngày 01-5-2018 đến ngày 16-8-2019 là 15,5 tháng với số tiền thuê đất mỗi tháng là 600.000đ, thành tiền là 9.300.000đ.

Đối với yêu cầu phản tố của anh S yêu cầu ông bồi thường các khoản thiệt hại với tổng số tiền là 89.004.000đ thì ông không đồng ý do anh S vi phạm hợp đồng, ông không có lỗi nên không đồng ý bồi thường.

- Bị đơn anh Dương Thanh S trình bày:

Việc ông B trình bày là không đúng: Thứ nhất, việc anh làm nghề kinh doanh quảng cáo thì ông B và gia đình ông B đều biết. Vì trước khi cất nhà và chưa về ở thì anh đã gắn bảng hiệu kinh doanh rồi nhưng sơ ý không có đưa vào trong hợp đồng; Thứ hai, theo khoản 2 Điều 2 hợp đồng ghi “*Tiền thuê đất*

được trả theo phương thức: Hàng năm (Vào đầu tháng 01)”. Trong khi đó, theo khoản 3 Điều 2 của hợp đồng lại ghi “*Tiền thuê đất bắt đầu được tính từ ngày 01 tháng 5 năm 2017*” nên anh nghĩ khoản 2 Điều 2 của hợp đồng có sự nhầm lẫn vì anh bắt đầu thuê đất vào ngày 01-5-2017 nên lần trả tiền thuê các năm sau là phải vào ngày 01-5 của năm đó. Việc anh chậm trả tiền thuê đất năm 2018 mà theo ông B cho rằng là phải trả vào đầu tháng 01 là không hợp lý. Còn việc đến nay anh chưa trả tiền thuê đất (Từ ngày 01-5-2018) là do hai bên đang có tranh chấp; Thứ B, việc ông B cho rằng hợp đồng vô hiệu về mặt hình thức thì theo anh ông B là chủ hộ gia đình nên một mình ông B đại diện gia đình xác lập hợp đồng là được, không cần thiết đến vợ con ông B cùng ký tên. Ngoài ra, trước khi ký hợp đồng thì mẹ anh cũng đã có đến bàn bạc trực tiếp với bà D (vợ ông B) nên việc anh thuê đất của ông B thì cả gia đình ông B đều biết. Vì vậy:

+ Về yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 01-5-2017 ký giữa anh và ông Trần Thanh B thì anh không đồng ý.

+ Vì không đồng ý hủy hợp đồng thuê đất nên anh không đồng ý di dời nhà đã cất và tài sản trên phần đất thuê của ông B.

+ Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất của ông B từ ngày 01-5-2018 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án thì anh đồng ý trả cho ông B tạm tính đến ngày 16-8-2019 là 9.300.000đ.

Nếu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng thuê đất và buộc di dời nhà và vật kiến trúc ra khỏi phần đất thuê của ông Trần Thanh B thì anh yêu cầu ông B bồi thường các khoản thiệt hại cụ thể như sau:

Giá trị hợp đồng: Thời hạn hợp đồng 05 năm, mỗi năm 7.200.000đ, 05 năm là 36.000.000 đồng.

Thiệt hại về nhà:

Thiệt hại về vật liệu xây dựng: Giá trị căn nhà mà Hội đồng định giá đã định là 53.760.000đ (Giá trị căn nhà khung sắt, mái lợp tôn, vách tôn di dời được là 47.760.000đ và nền nhà xây bó nền rải đá, trên mặt cán xi măng (Có 7,8m² lát gạch men trong phòng ngủ) không di dời được là 6.000.000đ) tính thiệt hại khi tháo dỡ là 40%, thành tiền là 21.504.000đ.

Chi phí tháo dỡ, di dời và làm lại nơi ở mới là 20.000.000đ.

Thiệt hại vật tư điện, nước là 1.500.000đ.

Thiệt hại kinh doanh:

Quá trình di dời khoảng 10 ngày, lợi nhuận B1 quân mỗi ngày từ việc kinh doanh quảng cáo là 800.000đ, 10 ngày là 8.000.000đ.

Còn thiệt hại kinh doanh khác từ việc bán Trà sữa, mỗi ngày thu lợi nhuận B1 quân là 200.000đ, 10 ngày là 2.000.000đ.

Tổng số tiền là 89.004.000đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Hồ Thị D, anh Trần Thanh B1 và chị Trần Thị Thanh M trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Trần Thanh B.

Yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất giữa ông Trần Thanh B với anh Dương Thanh S ngày 01-5-2017.

Yêu cầu anh Dương Thanh S và chị Nguyễn Thị T (vợ anh S) có trách nhiệm di dời nhà và tài sản khác trên đất (nếu có) để trả lại đất cho hộ gia đình của bà D, anh B1 và chị M.

+ Chị Nguyễn Thị T: Chị thống nhất với ý kiến của anh Dương Thanh S, không có ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh B, bà Hồ Thị D, anh Trần Thanh B1 và chị Trần Thị Thanh M về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh B với anh Dương Thanh S và yêu cầu anh Dương Thanh S, chị Nguyễn Thị T có trách nhiệm di dời nhà ở và vật kiến trúc trên đất để hoàn trả phần đất thuê cho ông B, bà D, anh B1, chị M theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01-5-2017.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Trần Thanh B và anh Dương Thanh S về việc anh Dương Thanh S đồng ý trả tiền thuê đất cho ông Trần Thanh B từ ngày 01-5-2018 đến ngày 16-8-2019 là 9.300.000 đồng (Chín triệu B trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo

quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Dương Thanh S đối với ông Trần Thanh B số tiền 6.000.000 đồng (trong tổng số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí di dời nhà ở và vật kiến trúc trên phần đất thuê các khoản chi phí tổng cộng là 89.004.000 đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

+ Ngày 04/9/2019 ông Trần Thanh B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ vụ án theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện T. Đồng thời, buộc anh Dương Thanh S và chị Nguyễn Thị T liên đới trả cho ông tiền thuê đất từ ngày 01/5/2018 đến khi Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết kết thúc xong vụ án.

+ Ngày 05/9/2019 bà Hồ Thị D kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện T. Hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh B với anh Dương Thanh S ngày 01/5/2017 và buộc anh S cùng vợ là Nguyễn Thị T di dời nhà và tài sản có trên đất để trả lại cho hộ của bà 100m² đất thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 43, tại thị trấn Sa Rài, huyện T.

+ Ngày 06/9/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện T. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

+ Ngày 20/12/2019, bà Hồ Thị D có đơn xin rút đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Thanh B và bà Hồ Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình. Viện trưởng Viện kiểm sát

nhân dân huyện T vẫn giữ nguyên kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết của vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào “Hợp đồng thuê đất” ngày 01/5/2017 giữa ông Trần Thanh B với anh Dương Thanh S trong đó có nội dung:

“Điều 1:

1. Bên A cho bên B thuê: 100 mét vuông đất.

Tại: Khóm 1, TT Sa Rài, T – DT.

Để sử dụng vào mục đích: Làm nhà ở.

2. Vị trí khu đất được xác định theo số nhà: 158 Nguyễn Huệ, Khóm 1, Thị trấn Sa Rài, Huyện T, Tỉnh Đồng Tháp.

3. Thời hạn thuê đất là 05 năm, kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2017.

Điều 2:

1. Giá tiền thuê đất là: 7.200.000 đồng/năm. (Bảy triệu hai trăm ngàn đồng).

2. Tiền thuê đất được trả theo phương thức: Hàng năm. (Vào đầu tháng 01).

3. Tiền thuê đất bắt đầu được tính từ ngày 01 tháng 05 năm 2017.

Điều 3: *Việc xây dựng các công trình trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này, phù hợp với giấy phép kinh doanh”.*

Ông B cho rằng: Sau khi thuê đất anh S đã vi phạm hợp đồng như: Ngoài mục đích sử dụng đất vào việc ở, anh S còn kinh doanh vẽ biển quảng cáo gây ảnh hưởng đến không gian sống của gia đình ông; Trả tiền thuê không đúng hợp đồng; Phần đất ông cho thuê được cấp quyền sử dụng chung cho hộ gia đình, chưa được sự đồng ý thống nhất của vợ con ông; Hợp đồng cũng không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực nên vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng và hợp đồng chỉ thực hiện được 1/5. Do đó, giao dịch dân sự giữa ông và anh S ký kết là vô hiệu.

Xét thấy, việc kinh doanh quảng cáo của anh S ông B đã biết nên tại Điều 3 của Hợp đồng có ghi: *“Việc xây dựng các công trình trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này, phù hợp với giấy phép kinh doanh”.* Do đó, anh S cho rằng do sơ ý không có đưa việc kinh doanh quảng cáo của anh vào trong hợp đồng là có cơ sở; Theo khoản 2 Điều 2 hợp đồng có ghi *“Tiền thuê đất được trả theo phương thức: Hàng năm (Vào đầu tháng 01)”*. Trong khi đó, theo khoản 3 Điều 2 của hợp đồng lại ghi *“Tiền thuê đất bắt đầu được tính từ ngày 01 tháng 5 năm 2017”* nên anh S cho rằng lần trả tiền thuê các năm sau là phải vào ngày 01-5 của năm đó là phù hợp. Đối với Quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông B là 1.401,8m², trong đó đất ở là 543m², LN là 858,8m², hộ gia đình ông B có 04 thành viên nên việc ông B cho anh S thuê 100m² đất không làm ảnh hưởng đến phần của những thành viên khác trong hộ. Đối với hợp đồng nêu trên pháp luật không bắt buộc phải công chứng, chứng thực và ông B cho rằng anh S chỉ trả cho ông được 01 năm tiền thuê đất là chỉ thực hiện được 1/5 hợp đồng là chưa phù hợp. Vì đây chỉ là việc thanh toán tiền thuê hàng năm, còn đất thì ông B đã giao cho anh S quản lý sử dụng.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông B bà D, anh B1 và chị M là có căn cứ.

[2] Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà D, anh B1 và chị M nhưng không buộc những người này phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp. Bởi vì, mặc dù yêu cầu của họ là giống với yêu

cầu của ông B. Nhưng bà D, anh B1 và chị M cho rằng quyền sử dụng đất là của chung hộ gia đình trong đó có phần của họ và yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Đây được xem là yêu cầu độc lập và Tòa án đã thụ lý yêu cầu này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc họ chịu án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với việc ông B yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông B với anh S và yêu cầu anh S, chị T di dời nhà ở và tài sản khác trên đất để trả phần đất thuê cho ông B không được Tòa án chấp nhận là chưa chính xác. Bởi vì, đây là yêu cầu không có giá ngạch. Theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì ông B chỉ phải chịu 300.000đ.

[4] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh S chịu tiền án phí của 6.000.000đ trong số 89.004.000đ mà anh S yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại nếu Tòa án hủy hợp đồng là chưa phù hợp. Bởi vì, ý kiến của anh S là không đồng ý hủy hợp đồng thuê đất và được Tòa án chấp nhận, nên anh S không phải chịu án phí.

[5] Ngày 20/12/2019, bà Hồ Thị D có đơn xin rút đơn kháng cáo. Xét thấy, việc rút đơn kháng cáo của bà D là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà D.

[6] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T là có căn cứ một phần về việc xác định người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp một phần.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T và chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Do chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, nên ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 284, Điều 289, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 101, Điều 117, Điều 472, Điều 481, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Thanh B.
2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Hồ Thị D.
3. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.
4. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện T.
5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh B, bà Hồ Thị D, anh Trần Thanh B1 và chị Trần Thị Thanh M về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh B với anh Dương Thanh S theo “Hợp đồng thuê đất” ngày 01-5-2017 và yêu cầu anh Dương Thanh S, chị Nguyễn Thị T di dời nhà ở và tài sản khác trên đất để trả phần đất thuê cho ông B, bà D, anh B1 và chị M.
6. Anh Dương Thanh S phải trả 9.300.000đ (Chín triệu B trăm ngàn đồng) tiền thuê đất cho ông Trần Thanh B (Tiền thuê đất trong thời gian từ ngày 01-5-2018 đến ngày 16-8-2019).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí:

- Ông Trần Thanh B phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 900.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai số 04000 ngày 16-4-2018 và số 0002055 ngày 05-10-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Ông B được nhận lại 600.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Bà Hồ Thị D, anh Trần Thanh B1 và chị Trần Thị Thanh M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 600.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001883 ngày 05-6-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Bà D, anh B1 và chị M được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Ông Trần Thanh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0008247 ngày 04/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Bà Hồ Thị D phải chịu 150.000đ án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0008256 ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Bà D được nhận lại 150.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm còn thừa.

- Anh Dương Thanh S phải chịu 465.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 2.425.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002261 ngày 18-02-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Anh S được nhận lại 1.960.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn thừa.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Trần Thanh B phải chịu 4.923.000đ (Đã nộp xong).

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt