TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2023/DS-PT
Ngày: 30-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Trầm

Ông Trần Hữu Viên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 29/2023/QĐ-PT ngày 16/3/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2023/QĐPT-DS ngày 30/3/2023, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 03/2023/QĐ-PT ngày 04/5/2023, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án vụ án dân sự số 04/2023/QĐPT-DS ngày 12/5/2023 và Thông báo ngày xét xử số 63/2023/TB-DS ngày 12/5/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Đình L, sinh năm 1967. Địa chỉ: xã T, huyện H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tường L1, sinh năm 1984, địa chỉ: phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy ủy quyền ngày 28/01/2021). Vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Đình Ng, sinh năm 1957 và bà Phí Thị Minh T, sinh năm 1962. Cùng địa chỉ: phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Ông Ng có mặt, bà T vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP Xăng dầu P. Địa chỉ: quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Th (Theo giấy ủy quyền ngày 12/9/2022). Địa chỉ: phường Phương Sài, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đặng Đình Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Đình Lơ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/8/2004, ông Phạm Đình L ký hợp đồng thuê đất của vợ chồng ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T tại thôn N, xã I, huyện N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc thôn T, xã I, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa) với diện tích 50.000m^2, thời hạn thuê 30 năm tính từ ngày 02/8/2004, tiền thuê 6.000.000 đồng/năm. Ông L đã trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê là 180.000.000 đồng. Khi thuê, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này, diện tích đất thuê trên được cấp giấy chứng nhận khoảng 3.000m^2 thuộc các thửa đất số 8, 9, tờ bản đồ số 21 và các thửa số 148, 147, 142, tờ bản đồ số 14 tại thôn T, xã I, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi thuê, ông L nhận đất và tiến hành trồng cây gió bầu, gỗ sưa và xoài. Vì điều kiện ở xa nên ông không trực tiếp canh tác, chỉ lui tới xem cây phát triển và thuê người chăm sóc, giá trị cây hiện tại:

+ Cây sưa: 4.800 cây, mua giống 17.000đ/cây x 4.800 cây = 81.600.000 đồng

+ Cây gió bầu: 550 cây, mua giống 15.000đ/cây x 550 cây = 8.250.000 đồng

+ Cây xoài: 200 cây, mua giống 40.000đ/cây x 200 cây = 8.000.000 đồng Tất cả các cây đến thời điểm hiện tại:

+ Cây sưa: 5.000.000đ/cây x 4.800 cây = 24.000.000.000 đồng

+ Cây gió bầu: 3.000.000đ/cây x 550 cây = 1.650.000.000 đồng

+ Cây xoài: 1.000.000đ/cây x 200 cây = 200.000.000 đồng.

Tổng giá trị: 25.850.000.000 đồng

Đến tháng 08/2016, ông L được biết toàn bộ cây trồng nói trên bị kê biên bán đấu giá theo quyết định số 1542/CTHADS-NV của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Việc bán đấu giá tài sản của ông L mà không thông báo cho ông L biết.

Ông thống nhất sơ đồ mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã N cung cấp với tổng diện tích đất cho thuê là 39.259,5m^2.

Nay, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê đất được ký kết ngày 02/8/2004 giữa ông Phạm Đình L với ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T, xác định toàn bộ cây trồng trên đất gồm cây sưa, cây gió

bầu, cây xoài là của ông L, buộc ông Ng và bà T trả lại cho ông L số tiền thuê đất đã nhận là 180.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đặng Đình Nghĩa và bà Phí Thị Minh Tuyết trình bày:

Năm 2004, vợ chồng ông (Đặng Đình Ng và Phí Thị Minh T) cho ông Phạm Đình L thuê diện tích đất 50.000m^2 ở thôn N, xã I, huyện N, tỉnh Khánh Hòa) để trồng cây; khi cho thuê, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, vợ chồng ông, bà được cấp giấy chứng nhận đối với một phần diện tích đất nói trên và vợ chồng ông thế chấp cho Ngân hàng TMCP Xăng dầu P để vay tiền. Khi đó, vợ chồng ông bà không báo cho Ngân hàng biết đất đó đã cho ông L thuê. Sau khi vay tiền, vì không có điều kiện trả nợ nên Ngân hàng đã xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất đã cho ông L thuê và toàn bộ cây trồng trên đất.

Hiện tại, vợ chồng ông, bà không có tiền trả lại cho ông L. Ông, bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết ngày 02/8/2004 giữa ông Phạm Đình L với vợ chồng ông, bà.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Petrolimex trình bày:

Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T thế chấp cho Ngân hàng TMCP Xăng dầu P quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc các thửa 08, 09, tờ bản đồ 21; thửa 142, 147, 148, tờ bản đồ 14 tại thôn T, xã I, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa để vay tiền. Căn cứ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2013/KDTM-ST ngày 19/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố N, cơ quan thi hành án dân sự thị xã N đã kê biên bán đấu giá các tài sản trên. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã có Quyết định giám đốc thẩm số 16/2018/KDTM-GĐT ngày 06/11/2018 xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/8/2004 giữa ông Phạm Đình L với vợ chồng ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T vô hiệu. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 147, 157, 227, 228, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 136, 137, 139, 146, 714, 715, 716 Bộ luật Dân sự năm 1995, các Điều 106, 128 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQU14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Phạm Đình L.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết ngày 02/8/2004 giữa ông Phạm Đình L với ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T vô hiệu.

1.2. Buộc ông Phạm Đình L phải trả lại cho ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T diện tích đất thuộc thửa đất số 01, 02, 03, 04, 05, 06, 09, tờ bản đồ số 21; thửa 142, 143, 146, 147, 148, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 280, tờ

bản đồ số 14 bản đồ địa chính xã I, có tổng diện tích là 39.259,5m^2 theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 17/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã N. Trong đó, thửa số 09, tờ bản đồ 21; thửa 142, 143, 147, 148 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T có tổng diện tích là 8.673,8m^2. Các thửa 01, 02, 03, 04, 05, 06, tờ bản đồ số 21; thửa 146, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 280, tờ bản đồ 14 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

1.3. Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T được sở hữu cây trồng trên đất gồm 4.800 cây sưa, 550 cây gió bầu và 200 cây xoài trên diện tích đất thuộc các thửa đất số 09, 01, 02, 03, 04, 05, 06, tờ bản đồ số 21; thửa đất số 147, 148, 143, 146, 280, 240, 233, 234, 236, 237, 238, 239, 124, 235, tờ bản đồ số 14 bản đồ địa chính xã I.

1.4 Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T phải trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông Phạm Đình L là 3.652.500.000 đồng (Ba tỉ sáu trăm năm mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

1.5. Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T phải trả lại cho ông Phạm Đình L số tiền còn lại của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình L về việc yêu cầu ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T trả số tiền thuê đất là 108.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 27/9/2022, bị đơn ông Đặng Đình Nghĩa có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đặng Đình Ng tiếp tục kháng cáo một phần của bản án sơ thẩm là Mục 1.3. và Mục 1.4. Phần quyết định, không đồng ý sở hữu cây trồng trên đất và không đồng ý thanh toán giá trị cây trên đất cho ông Phạm Đình L vì không có tiền trả cho ông L, đề nghị Tòa án để cho ông Phạm Đình L tiếp tục thuê và khai thác cây trồng trên đất; các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm ông không kháng cáo. Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T đều thống nhất trình bày phần đất ông, bà cho ông L thuê là phần đất đã được Tòa án cấp sơ thẩm đo vẽ và thể hiện tại 02 mảng trích đo địa chính kèm theo bản án; sau khi thuê, ông L đã rào đất toàn bộ thửa đất và trồng cây như hiện nay; ông, bà đồng ý với số cây và giá trị cây theo kết quả thẩm định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm. Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T đều yêu cầu được miễn án phí vì là người cao tuổi.

Nguyên đơn ông Phạm Đình L không kháng cáo cũng không trình bày thêm ý kiến gì tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm:

Tòa án đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất được ký giữa vợ chồng ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T với ông Phạm Đình L vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Sau khi cho thuê, một số thửa đất cho thuê đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T; sau đó, ông Ng và bà T đã thế thấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Xăng dầu P mà không thông báo cho ông Phạm Đình L; đồng thời hiện nay, một thửa đất cho thuê đã bị cơ quan thi hành án kê biên để trả nợ, Ngân hàng không đồng ý để ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê nên kháng cáo của bị đơn ông Đặng Đình Ng không được chấp nhận. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm; miễn án phí cho ông Đặng Đình Ng do ông là người cao tuổi và có đơn miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vợ chồng ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T và ông Phạm Đình L đều thừa nhận phần đất cho thuê theo Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất được ký giữa các bên ngày 02/8/2004 hiện nay là thửa đất số 09 tờ bản đồ 21, diện tích 5.957,8m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T (được đo vẽ thành mảnh trích đo địa chính độc lập ngày 17/12/2021) và các thửa đất được đo chung trong Mảnh trích đo địa chính kèm theo bản án sơ thẩm có ký hiệu là thửa 01, diện tích 33.301,7m^2; các thửa đất đều tọa lạc tại thôn T, xã I, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Trên Mảnh trích đo địa chính kèm theo bản án sơ thẩm có ký hiệu là thửa 01, diện tích 33.301,7m^2 có những phần đất không thể hiện số thửa, tình trạng pháp lý của các thửa đất đó; Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ, yêu cầu cơ quan đo vẽ bổ sung những nội dung này là sai. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục.

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được tại Tòa án cấp sơ thẩm và thu thập bổ sung tại Tòa án cấp phúc thẩm, có đủ cơ sở xác định: Phần đất cho thuê có ký hiệu là thửa 01, diện tích 33.301,7m^2 theo Mảnh trích đo địa chính đề ngày 11/4/2023 thuộc: (i) các thửa đất số 01, 02, 03, 04, 05, 06 và 8 tờ bản đồ số 21 bản đồ địa chính xã I (trong đó, thửa đất số 08 tờ bản đồ 21 đã được cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T, còn lại là đất công ích); (ii) các thửa số 01, 02, 03, 04, 116, 118, 119, 120, 121, 122 và 124 tờ bản đồ 22 bản đồ địa chính xã I; trong đó, thửa đất 04 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Xạt và bà Lê Thị Xuyến, hai người đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T và không có tranh chấp; còn lại là đất công ích; (iii) các thửa đất số 147, 148, 143, 146, 280, 240, 233, 234, 236, 237, 238, 239, 142 và 235 tờ bản đồ số 14 bản đồ địa chính xã I (trong đó, có thửa đất 142, 147, 148 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T, còn lại là đất công ích).

[3] Như vậy, Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 02/8/2004 vô hiệu do không được công chứng, chứng thực theo đúng qui định của pháp luật về đất đai và do vợ chồng ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T cho thuê cả phần

đất công ích của xã I. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu:

[5] - Tại Tòa án cấp phúc thẩm, Ủy ban nhân dân xã I có ý kiến trình bày: Từ khoảng năm 2002, ông Đặng Đình Ng đã bao chiếm các thửa đất công ích nói trên để sử dụng cho đến nay, Ủy ban nhân dân xã I không có ý kiến về việc ông Ng sử dụng các thửa đất nói trên. Nguyên đơn ông Phạm Đình L tranh chấp với bị đơn ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên ngày 02/8/2004, trong đó có các thửa đất công ích nói trên, Ủy ban nhân dân xã I không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, vì đây là tranh chấp hợp đồng thuê giữa 2 bên, Ủy ban nhân dân xã I không chứng thực hợp đồng và không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này. Bản án số 54/2022/DS-ST ngày 14/09/2022 của Tòa án nhân dân thị xã N tuyên hợp thuê đất vô hiệu, bên thuê đất ông Phạm Đình L trả lại các thửa đất trên cho bên cho thuê ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T và không đưa Ủy ban nhân dân xã I vào tham gia tố tụng, Ủy ban nhân dân xã thống nhất, không có ý kiến gì.

[6] - Tại Tòa án cấp phúc thẩm, vợ chồng ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T khai khi cho thuê và sử dụng các thửa đất công ích không có ai sử dụng, hai người có đến Ủy ban nhân dân xã để xin sử dụng phần đất này; quá trình cho thuê, cũng không có cán bộ nào của xã đến gặp ông, bà để hỏi hoặc lập biên bản về việc ông, bà chiếm dụng, sử dụng đất của xã; nếu sau này, Ủy ban nhân dân yêu cầu ông, bà trả lại đất đã chiếm dụng, ông, bà sẵn sàng trả.

[7] - Trên toàn bộ phần đất cho thuê, ông Phạm Đình L đã trồng cây và cây chưa đến tuổi thu hoạch như thừa nhận của các bên. Phần đất vợ chồng ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị cơ quan thi hành án kê biên để bảo đảm thi hành án.

[8] Với các tình tiết trên, cách giải quyết hậu quả của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất vô hiệu như quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp, đúng qui định tại khoản 2 Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995. Việc bên thuê đất ông Phạm Đình L phải trả cho bên cho thuê đất vợ chồng ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T toàn bộ phần đất thuê không đồng nghĩa với việc vợ chồng ông Đặng Đình Ng, bà Phí Thị Minh T là chủ sử dụng toàn bộ phần đất cho thuê.

[9] Do Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa chi nhánh tại N đã có Mảnh trích đo địa chính ngày 11/4/2023 điều chỉnh, bổ sung Mảnh trích đo địa chính đã lập năm 2021 (được lập trong giai đoạn Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án) với các thông tin đúng và đầy đủ về các thửa đất cho thuê theo yêu cầu của Tòa án cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử sửa quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung thông tin về các thửa đất mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn.

[10] Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa

án, Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí sơ thẩm cho ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T, miễn án phí phúc thẩm cho ông Đặng Đình Ng.

Các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 136, 137, 139, 146, 714, 715 và 716 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 106 và 128 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2, khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án;

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Phạm Đình L.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết ngày 02/8/2004 giữa ông Phạm Đình L với ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T vô hiệu.

1.2. Ông Phạm Đình L phải trả lại cho ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T diện tích đất 39.259,5m^2 thuộc các thửa đất số 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09 tờ bản đồ số 21; các thửa số 01, 02, 03, 04, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 124 tờ bản đồ 22; và các thửa đất số 142, 143, 146, 147, 148, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240 và 280 tờ bản đồ số 14 đều thuộc bản đồ địa chính xã I, tọa lạc tại thôn T, xã I, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (theo 02 Mảnh trích đo địa chính kèm theo bản án phúc thẩm).

1.3. Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T được sở hữu cây trồng trên đất được nêu tại Mục 1.2. ở trên gồm 4.800 cây sưa, 550 cây gió bầu và 200 cây xoài.

1.4 Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T phải trả lại giá trị cây trồng được nêu tại Mục 1.3. ở trên là 3.652.500.000 đồng (Ba tỉ sáu trăm năm mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho ông Phạm Đình L.

1.5. Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T phải trả lại cho ông Phạm Đình L số tiền còn lại của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình L về việc yêu cầu ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T trả số tiền thuê đất là 108.000.000 đồng.

3. Án phí:

3.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T.

Trả lại cho ông Đặng Đình Ng 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005136 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N.

3.2. Ông Phạm Đình L phải chịu 5.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 4.500.000 đồng và 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013361 ngày 09/5/2017 và AA/2018/0009075 ngày 05/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N. Như vậy, ông Phạm Đình L chỉ còn phải nộp 600.000 đồng án phí.

4. Chi phí tố tụng: Ông Đặng Đình Ng và bà Phí Thị Minh T phải hoàn trả cho ông Phạm Đình L 27.092.946 đồng.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VP.

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

Lê Thị Hiền