

Bản án số: 32/2022/DS-PT.

Ngày: 23/3/2022

V/v: “ *Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản và kiện đòi tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Hà, ông Nguyễn Xuân Thọ

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B: Ông Nguyễn Đức Sơn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/2/2022, 11/3/2022 và ngày 23/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2022/TLPT- DS ngày 10/01/2022 về việc: “ *Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và kiện đòi tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2022/QĐ-PT ngày 27/01/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2022/QĐ-PT ngày 16/2/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2022/QĐPT-DS ngày 25/2/2022, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 31/2022/TB-TA ngày 03/3/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/2022/QĐ-PT ngày 11/3/2022 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1957. (có mặt tại phiên tòa 25/2/2022, vắng mặt tại các phiên tòa khác)

HKTT: Số nhà 22, Trần Cao, Phố Vôi, thị trấn Vôi, huyện L, tỉnh B.

Nơi ở hiện nay: Thôn Tân Mới, xã Tân Dĩnh, huyện L, tỉnh B.

-*Bị đơn:* Anh Dương Văn P, sinh năm 1989 (có mặt).

HKTT: Thôn Đồng Nấm, xã Tân Quang, huyện Lục Ngạn, tỉnh B.

Địa chỉ đăng ký tạm trú: Thôn 9, Đông Thịnh, xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B.

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

1.Chị Ngô Thị T, sinh năm 1987 (có mặt).

HKTT: Thôn Đồng Năm, xã Tân Quang, huyện Lục Ngạn, tỉnh B.

Địa chỉ đăng ký tạm trú: Thôn 9, Đông Thịnh, xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B.

2. Bà Bạch Thị D, sinh năm 1961 (có mặt tại phiên tòa 25/2/2022, vắng mặt tại các phiên tòa khác).

3. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1990(vắng mặt)

4. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1993(vắng mặt).

Cùng HKTT: Số nhà 22, Trần Cao, Phố Vôi, thị trấn Vôi, huyện L, tỉnh B.

Nơi ở hiện nay: Thôn Tân Mới, xã Tân Dĩnh, huyện L, tỉnh B.

5. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1987(vắng mặt).

Địa chỉ: B12-11- CT2, trung tâm hành chính mới, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bạch Thị D, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn T: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1957 (có mặt tại phiên tòa 25/2/2022, vắng mặt tại các phiên tòa khác).

HKTT: Số nhà 22, Trần Cao, Phố Vôi, thị trấn Vôi, huyện L, tỉnh B.

Nơi ở hiện nay: Thôn Tân Mới, xã Tân Dĩnh, huyện L, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D: Anh Nguyễn Văn Kiên, sinh năm 1975 (có mặt tại phiên tòa 25/2/2022, vắng mặt tại các phiên tòa khác)

Địa chỉ: Thôn Tân Mới, xã Tân Dĩnh, huyện L, tỉnh B.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T: Luật sư Phạm Minh Tuấn – Văn phòng Luật sư Phạm Xuân Anh – Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

* Người kháng cáo: Anh Dương Văn P là bị đơn và chị Ngô Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI D VU ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bạch Thị D do anh Nguyễn Văn Kiên đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/7/2018, ông Nguyễn Văn M và vợ là bà Bạch Thị D ký Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại với anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T với nội D: ông M, bà D đồng ý cho anh P, chị T thuê vườn cây có tổng diện tích 47.528m² đất và T bộ tài sản trên đất vườn gồm nhà cấp 4 diện tích 64m², 01 bếp, 01 nhà vệ sinh, 03 chuồng trại chăn nuôi và kho chứa. Tổng diện tích là 600m²; 01 đầu máy nổ, dây phun dài 350m, ống hút nước, 2 giếng khoan, 400m tường vành lao, 01 xe cải tiến khung kềm, 02 thùng phi; 1300 cây vải, 400 cây nhãn tại địa chỉ thôn 9, Đông Thịnh, xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B để trồng trọt, chăn nuôi. Thời hạn hợp đồng bắt đầu từ ngày 24/7/2018 đến hết ngày 24/7/2028. Diện tích vườn cây trên là hai mảnh vườn

liền kê: Mảnh vườn có diện tích 12.200m² tại số tờ bản đồ 27-28, số thửa 24-13 đã được UBND huyện L, tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp đất là 29159/QSDD/226/QĐ-CT mang tên ông Nguyễn Văn M; mảnh vườn có diện tích 35.328m² tại số tờ bản đồ 27-28, số thửa 24 (08) đã được UBND huyện L, tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00352.QSDD ngày 13/3/2000 cho hộ ông Nguyễn Văn M. Thời gian thuê là 10 năm tính từ ngày 24/7/2018 đến ngày 24/7/2028. Giá thuê là 12.500.000 đồng/tháng tính đến hết tháng 7/2021. Từ tháng 8/2021 trở đi giá cả sẽ được điều chỉnh. Khi điều chỉnh hai bên gặp nhau để thỏa thuận giá cả của năm tiếp theo. Hình thức thanh toán một năm 1 lần vào mùa thu hoạch vào tháng 5 hàng năm. Các chi P khác điện tiêu dùng, vệ sinh môi trường thuộc phần bên thuê hoàn T chịu trách nhiệm.

Sau khi hai bên ký hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở chuồng trại đã ký ngày 24/7/2018 xong Pa gia đình anh P, chị T đã thanh toán trả cho gia đình ông tiền thuê được hai năm đầu nhưng trả làm nhiều lần, không trả đúng thời gian và số tiền như hai bên đã ký kết trong hợp đồng.

Ngày 27/7/2020 gia đình ông yêu cầu anh P, chị T là phải trả tiền đúng hạn đã cam kết trong hợp đồng; anh P, chị T đề nghị gia đình ông giảm giá thuê nếu không giảm thì anh P, chị T không đồng ý thuê nữa. Do anh P chị T vi phạm nghĩa vụ trả tiền như đã thỏa thuận tại Mục 2.4 Điều 2 của Hợp đồng thuê tài sản ký ngày 24/7/2018 nên ông bà đã đồng thời thông báo cho anh P, chị T dọn đi và yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản buộc anh P, chị T trả lại T bộ các tài sản đã thuê theo Hợp đồng thuê tài sản hai bên đã ký ngày 24/7/2018.

Tháng 5/2021 gia đình ông bà đến đòi khoản tiền anh P, chị T còn nợ là 149.400.000 đồng và có nói chuyện với anh P, chị T là do dịch bệnh covid nên ông bà giảm giá thuê cho anh P, chị T xuống 40.000.000 đồng nếu anh chị thanh toán trả tiền cho ông bà đúng hạn trong hợp đồng hai bên đã ký kết và phải trả tiền ngay. Tuy nhiên anh P, chị T không có tiền trả nên ông bà không đồng ý bớt số tiền này. Tính đến nay gia đình anh P, chị T còn nợ số tiền thuê tài sản là 149.400.000 đồng.

Ông đề nghị Tòa án buộc anh Dương Văn P, chị Ngô Thị T phải trả lại T bộ các tài sản thuê theo Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ký ngày 24/7/2018 và trả số tiền còn nợ là 149.400.000 đồng, ông không yêu cầu tính lãi suất và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Ông đồng mua lại giá trị tài sản công sức cho anh P, chị T tạo dựng khi ở trên nhà đất thuê theo kết quả định giá tài sản ngày 12/10/2021 gồm vách ngăn trị giá 4.010.000 đồng, lưới bao chuồng gà trị giá 500.000 đồng, ống nước trị giá 1.000.000 đồng, 01 máy bơm nước thiết bị kèm theo trị giá 4.000.000 đồng; 150m dây điện trị giá 1.500.000 đồng, 01 máy phun thuốc sâu trị giá 4.500.000 đồng và số tiền 3.000.000 đồng anh P chị T nộp hộ làm đường giao thông.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn T đều đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M tham gia tố tụng, không có ý kiến nào khác.

Bị đơn là anh Dương Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Ngô Thị T trình bày:

Anh, chị thống nhất với lời khai của ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D về nội D Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ký ngày 24/7/2018. Sau khi ký kết Hợp đồng trên, gia đình anh chị đã quản lý sử dụng tài sản thuê và thanh toán tiền thuê theo hợp đồng hai bên đã cam kết đến hết năm 2019. Vợ chồng anh đã thanh toán trả cho gia đình ông M, bà D tiền thuê được hai năm đầu đầy đủ nhưng trả làm nhiều lần, không trả đúng số tiền như hai bên đã ký kết trong hợp đồng. Quá trình sử dụng, anh chị có cải tạo lại nhà ở năm 2018, bổn thêm vách ngăn phòng ngủ nhà ở, sửa chuồng trại chăn nuôi, cải tạo lại đường dây điện và máy bơm nước, cải tạo lại vườn cây. Các khoản tiền chi P này theo kết quả định giá tài sản ngày 12/10/2021 là đúng và đủ.

Ngày 27/7/2020, ông M, bà D gặp và yêu cầu vợ chồng anh là phải trả tiền thuê đúng hạn đã cam kết trong hợp đồng, nếu anh chị không trả tiền thuê đúng hạn thì ông bà đề nghị chấm dứt hợp đồng và không cho thuê nữa. Vợ chồng anh có đề nghị gia đình ông M, bà D giảm giá thuê xuống 40.000.000 đồng vì dịch bệnh covid kinh tế khó khăn, vài bị mất mùa, chăn nuôi thua lỗ, ông M bà D có ký vào sổ theo dõi của gia đình anh ghi là bớt 40.000.000 đồng vì covid và có yêu cầu vợ chồng anh trả hết số tiền thuê ngay, nhưng anh chị không có tiền trả. Ông M, bà D không đồng ý giảm giá thuê nữa và đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê ngay lúc đó nhưng vợ chồng anh không đồng ý. Việc nói chấm dứt hợp đồng thuê là nói miệng hai bên không lập văn bản giấy tờ gì. Nay ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở chuồng trại ký ngày 24/7/2018 và buộc vợ chồng anh trả lại T bộ các tài sản thuê theo Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở chuồng trại đã ký ngày 24/7/2018. Quan điểm của anh chị không đồng ý trả lại vì thời hạn hợp đồng chưa hết và anh chị đề nghị ông M, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê vườn cây, nhà ở chuồng trại đã ký kết này, anh chị không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Đối với việc hai bên ký kết hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ngày 24/7/2018 thỏa thuận tháng 8/2021 trở đi giá cả sẽ điều chỉnh khi hai bên gặp nhau để thỏa thuận giá cả của năm tiếp theo. Hai bên đã gặp nhau và anh chị đã đề nghị với ông M, bà D hiện nay dịch bệnh kinh tế khó khăn nên anh chị xin ông bà giảm giá thuê xuống dưới 100.000.000 đồng/1 năm. Hai bên đã nói miệng với nhau nhưng ông bà không đồng ý giảm giá thuê mà đòi giá thuê là 200.000.000 đồng/1 năm. Anh chị không đồng ý, ông M, bà D đã đuổi vợ chồng anh chị ra khỏi nhà đất thuê này.

Vụ việc ông M, bà D đã đuổi vợ chồng anh chị ra khỏi nhà đất thuê này đang được Cơ quan điều tra Công an huyện L giải quyết.

Nay ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D yêu cầu vợ chồng anh chị phải trả số tiền còn nợ do vi phạm hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở chuồng trại đã ký ngày 24/7/2018 số tiền là 149.400.000 đồng. Số tiền này là không chính xác vì theo sổ theo dõi gia đình anh chị còn nợ ông M, bà D tính đến ngày 07/6/2021 là 132.000.000 đồng, ngày 14/7/2021 anh chị đã trả được 10.000.000 đồng, ngày 02/8/2021 đã trả tiếp 13.000.000 đồng và số tiền 40.000.000 đồng mà ông M bà D đã đồng ý bớt do dịch covid19. Nay anh chị chỉ còn nợ ông M, bà D 106.000.000 đồng và đồng ý trả cho ông M, bà D số tiền gốc còn nợ này nhưng xin được trả dần làm hai lần vào ngày 08/12/2021 trả số tiền 30.000.000 đồng, ngày 30/5/2022 trả số tiền là 76.000.000 đồng.

Anh P giữ nguyên đơn yêu cầu phản tố ngày 29/10/2021 đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D hoàn trả anh số tiền 3.000.000 đồng ngày 14/5/2021 anh đã đóng hộ ông M, bà D tiền làm đường giao thông nông thôn.

Do có nội D trên, bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

Căn cứ Điều 280, Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 271; Điều 272; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án P và lệ P Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ký ngày 24/7/2018 và kiện đòi tài sản giữa ông Nguyễn Văn M với anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T.

1.1 Buộc anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả ông Nguyễn Văn M T bộ các tài sản theo Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ngày 24/7/2018 gồm: Tổng diện tích 47.528m² đất và T bộ tài sản trên đất vườn địa chỉ thôn 9, Đông Thịnh, xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B bao gồm diện tích 12.200m² tại số tờ bản đồ 27-28, số thửa 24-13 cấp GCNQSD đất số 29159/QSD Đ/226/QĐ-CT mang tên Nguyễn Văn M, địa chỉ thôn 9, Đông Thịnh, xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B có giấy chứng nhận quyền sử dụng số N815482 và mảnh vườn có diện tích 35.328m² tại số tờ bản đồ 27-28, số thửa 24 (08) mang tên hộ ông Nguyễn Văn M, địa chỉ thôn 9, Đông Thịnh, xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q736668 được UBND huyện L cấp ngày 13/3/2000 và T bộ tài sản trên đất vườn gồm nhà cấp 4 diện tích 64m², 01 bếp, 01 nhà vệ sinh, 03 chuồng trại

chăn nuôi và kho chứa. Tổng diện tích là 600m²; 01 đầu máy nổ, dây phun dài 350m, ống hút nước, 2 giếng khoan, 400m tường vành lao, 01 xe cải tiến khung kẽm, 02 thùng phi; 1300 cây vải, 400 cây nhãn. Địa chỉ thôn 9, Đông Thịnh, xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B.

1.2 Buộc anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả ông Nguyễn Văn M số tiền gốc còn nợ theo Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ngày 24/7/2018 là 149.400.000 đồng.

1.3 Giao cho ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng các tài sản do anh Dương Văn P, chị Ngô Thị T đã tạo dựng gồm vách ngăn trị giá 4.010.000 đồng, lưới bao chuồng gà trị giá 500.000 đồng, ống nước trị giá 1.000.000 đồng, 01 máy bơm nước thiết bị kèm theo trị giá 4.000.000 đồng; 150m dây điện trị giá 1.500.000 đồng, 01 máy phun thuốc sâu trị giá 4.500.000 đồng.

1.4 Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D phải hoàn trả anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T số tiền giá trị tài sản là 15.510.000 đồng.

1.5 Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Dương Văn P buộc ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D phải hoàn trả anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T số tiền đóng làm đường giao thông là 3.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi P tố tụng: Buộc anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T phải hoàn trả ông Nguyễn Văn M 10.000.000 đồng tiền chi P tố tụng.

3. Về án P: Buộc anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T phải chịu 7.470.000 đồng tiền án P dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng ngày 29/10/2021 anh Dương Văn P đã nộp tại biên lai thu số 0012500 tại chi cục thi hành án dân sự huyện L. Anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T còn phải nộp tiếp 7.170.000 đồng tiền án P dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn M không phải chịu tiền án P dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/12/2021, anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T nộp đơn kháng cáo tại Tòa án nhân dân huyện L, không nhất trí với bản án, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B xem xét lại T bộ bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho anh, chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm 25/2/2022:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau được về việc giải quyết vụ án.

Anh P và chị T thống nhất trình bày: Ông M và bà D đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê vườn nhưng không thông báo trước cho anh, chị ít nhất trước 12 tháng theo như thỏa thuận. Mặc dù dịch bệnh phức tạp dẫn đến nhiều khó khăn, anh chị vẫn cố gắng đóng tiền thuê đất. Ông M, bà D đã đồng ý bớt 40 triệu đồng tiền thuê và đồng ý cho anh chị tiếp tục thuê theo hợp đồng. Bản án sơ thẩm nhận định ông M, bà D đã thông báo, yêu cầu anh, chị trả vườn từ tháng 27/7/2020 và không trừ cho anh 40 triệu mà ông M đã đồng ý bớt là không đúng. Ngoài ra, Tòa án chưa giải quyết tiền công chăm sóc, trông nom và tiền mua phân bón, thuốc bảo vệ thực vật và việc đền bù thiệt hại do ông M, bà D đơn phương chấm dứt hợp đồng. Vợ chồng anh chị không công ăn việc làm, từ Lục Ngạn xuống L thuê vườn vải để trồng và chăn nuôi và đây là nguồn sống duy nhất của cả gia đình. Anh chị còn đang nợ tiền lương của hai lao động khác. Đề nghị cấp phúc thẩm đưa hai lao động là anh Dương Văn Phái và anh Dương Văn Phước vào tham gia tố tụng để giải quyết quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Việc giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình anh chị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Anh, chị xác nhận hai bên có thỏa thuận thanh toán vào tháng 5 hàng năm. Tiền thuê hai năm đầu anh thanh toán không đúng hạn nhưng đã trả đủ. Anh không trả được một lần/1 năm vào tháng 5 như thỏa thuận mà trả thành nhiều đợt, mỗi đợt một ít do việc làm ăn khó khăn. Tiền thuê từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 7 năm 2021 thì anh mới trả được 23 triệu. Ông M đã đồng ý bớt 40 triệu, cộng với 3 triệu anh đã bỏ ra làm đường thì anh còn 106 triệu tiền thuê chưa thanh toán (tính đến tháng 8 năm 2021). Anh yêu cầu được tiếp tục thuê vườn với giá thị trường.

Anh Kiên, ông M, bà D đều trình bày: Do tuổi cao, không có khả năng làm vườn nên ông M và bà D cho vợ chồng anh P thuê vườn để lấy thu nhập. Từ tháng 7 năm 2020, ông M, bà D đã thông báo và liên tục yêu cầu vợ chồng anh P trả vườn nhưng vợ chồng anh P tìm đủ lý do không trả. Tiền cho thuê vườn là thu nhập chính của cả gia đình ông, bà. Việc anh P, chị T vẫn trồng trọt, chăn nuôi và kinh doanh, mua sắm ô tô nhưng không trả tiền thuê vườn cho ông bà là cố tình trây ỳ. Kháng cáo của anh P, chị T là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa theo đề nghị của chị T do chị T không đủ điều kiện về sức khỏe để tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa 11/3/2022:

Anh P, chị T cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của hai anh chị thống nhất trình bày: Bản chất hợp đồng cho thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ngày 24/7/2018 giữa ông M, bà D với ông P, bà T là hợp đồng thuê khoán tài sản. Khi không

cho thuê nữa, hoặc bên thuê không có nhu cầu thuê mà chưa hết thời hạn hợp đồng thì phải báo trước cho nhau ít nhất là 12 tháng, nếu đơn phương phá hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bên kia. Tòa án sơ thẩm xác định sai bản chất hợp đồng dẫn đến xác định sai quan hệ pháp luật, áp dụng điều luật không đúng. Anh P, chị T đã trả tiền năm thuê của năm 2018, 2019 đầy đủ cho ông M, bà D. Mặc dù trả làm nhiều lần, không đúng với thỏa thuận nhưng được ông M, bà D chấp nhận thì coi như đã hoàn thành đúng hợp đồng. Việc anh P, chị T chậm thanh toán nghĩa vụ thanh toán do tình hình dịch bệnh đang diễn biến phức tạp, chị T bị cách ly vào đúng vụ vải nên gây ra thất thu lớn. Đây là lý do bất khả kháng. Việc chậm trả tiền thuê khoán cho ông M, bà D không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của ông M, bà D. Việc khai thác hoa lợi từ vải, nhãn, chăn nuôi gà là nguồn sống duy nhất của vợ chồng anh P, chị T. Anh P, chị T vẫn cam đoan thực hiện nghĩa vụ trả nợ, chỉ đề nghị giảm giá và cho trả dần chứ không phải không thực hiện. Theo quy định tại Điều 492, khoản 3 Điều 488 của Bộ luật Dân sự thì trường hợp này ông M và bà D không được đơn phương chấm dứt hợp đồng với anh P, chị T. Tòa án sơ thẩm nhận định việc anh P, chị T vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là không đúng; nhận định việc ông M và bà D đã thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng từ tháng 7 năm 2020 là không có căn cứ, thiếu khách quan. Mặt khác, Tòa án sơ thẩm xác định anh P, chị T còn nợ tiền thuê khoán tài sản 149.400.000 đồng là không chính xác. Ngày 7/6/2021, ông M và bà D xác nhận anh P, chị T chỉ còn nợ 172.000.000 đồng, đồng ý bớt 40.000.000 đồng do dịch bệnh, ngày 14/7/2021 và ngày 2/8/2021 anh P và chị T đã trả thêm 23.000.000 đồng, nộp tiền đường giao thông 3.000.000 đồng nên anh P, chị T chỉ còn nợ ông M, bà D 106.000.000 đồng. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản sản sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông M về việc buộc anh P, chị T phải trả vườn, chấm dứt hợp đồng thuê khoán vườn. Anh P và chị T được tiếp tục thực hiện hợp đồng và có nghĩa vụ trả tiền thuê khoán tính đến tháng 8 năm 2021 là 106.000.000 đồng cho ông M, bà D trong thời gian sớm nhất. Anh P và chị T phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nếu bên nguyên đơn có yêu cầu.

Các đương sự khác đều vắng mặt.

Đại diện VKSND tỉnh B phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh B và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội D vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh B áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của anh P, chị T; sửa án theo hướng buộc anh P, chị T phải trả ông M, bà D số tiền còn nợ theo hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ngày 24/7/2018 là 109.400.000 đồng.

Về án P dân sự sơ thẩm: do sửa án về số tiền trả nợ nên cũng phải sửa án P dân sự sơ thẩm. Anh P, chị T phải chịu 5.470.000 đồng án P dân sự sơ thẩm.

Về án P dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên anh P, chị T không phải chịu án P dân sự phúc thẩm.

HĐXX tạm ngừng để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ .

Tại phiên tòa ngày 23/3/2022:

Chủ tọa phiên tòa công bố nội D biên bản xác minh ngày 21/3/2022 với Trưởng thôn Đông Thịnh, xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B: Trước năm 2018, gia đình ông M có trồng vải và chăn nuôi tại vườn của gia đình ở thôn 9 Đông Thịnh, xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B; là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình. Đến năm 2018, do điều kiện tuổi tác, sức khỏe, vợ chồng ông M không thể trực tiếp trồng trọt, chăn nuôi nên đã cho vợ chồng anh P, chị T thuê. Từ đó đến nay, anh P liên tục chậm trả tiền thuê vườn. Từ năm 2018 đến nay thì tình hình trồng vải và thu hoạch vải của các hộ dân diễn ra bình thường. Vườn nhà ông M, bà D (sau này do anh P, chị T thuê) thì thường thu hoạch sớm hơn, đến 30/5 là kết thúc vụ thu hoạch vải. Ngoài trồng trọt và chăn nuôi thì anh P, chị T có mua xe ô tô vào năm 2021 để kinh doanh chở vải và gà ra chợ bán. Việc anh P, chị T thuê vườn nhưng không trả tiền thuê cho ông M, bà D là ảnh hưởng lớn đến cuộc sống của họ vì đây là nguồn thu nhập chính của gia đình ông M. Năm 2021, hai bên có xảy ra xích mích do tranh chấp về hợp đồng thuê vườn nói trên.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh P, chị T giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại phiên tòa ngày 11/3/2022 và trình bày bổ sung: Anh P, chị T chỉ thanh toán chậm tiền thuê một tháng theo như thỏa thuận, nguyên nhân là do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid. Ông M, bà D thuê người lên đuổi vợ chồng anh P, chị T ra khỏi vườn khi thời hạn thuê vườn vẫn còn là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của anh P, chị T.

Các đương sự khác đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B giữ nguyên quan điểm đã phát biểu tại phiên tòa ngày 11/3/2022, không bổ sung gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông M, bà D, anh Kiên là đương sự và đại diện theo ủy quyền của một số đương sự khác trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại các phiên tòa 11/3/2022 và 23/3/2022. Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét đề nghị đưa thêm người tham gia tố tụng của anh P, chị T:

Tại cấp phúc thẩm, anh P, chị T đề nghị đưa thêm người tham gia tố tụng là những người lao động làm thuê cho anh P, chị T để giải quyết về tiền công cho họ. Xét thấy quan hệ giữa anh P, chị T với người làm thuê là quan hệ pháp luật khác, không liên quan đến tranh chấp giữa ông M, bà D với vợ chồng anh P, chị T. Nếu anh P, chị T và những người làm thuê có tranh chấp thì có quyền khởi kiện, yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận đề nghị này của anh P, chị T.

[3] Xét nội D kháng cáo của anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T:

[3.1] Về quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh P, chị T cho rằng Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ngày 24/7/2018 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D với anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T là hợp đồng thuê khoán tài sản:

Ngày 24/7/2018, ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D đã đồng ý cho anh Dương Văn P, chị Ngô Thị T thuê vườn cây tổng diện tích 47.528m² đất và T bộ tài sản trên đất vườn (nhà cấp bốn, bếp, chuồng trại chăn nuôi, kho, máy nổ dây phun, ống hút nước, giếng khoan, tường, xe cải tiến, cây nhãn, cây vải...) để trồng trọt, chăn nuôi, thu hoa lợi, lợi tức. Diện tích đất vườn đã được UBND huyện L, tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn M. Hai bên thỏa thuận thời gian thuê là 10 năm tính từ ngày 24/7/2018 đến ngày 24/7/2028. Giá thuê là 12.500.000 đồng/tháng tính đến hết tháng 7/2021, từ tháng 8/2021 trở đi giá cả sẽ được điều chỉnh. Khi điều chỉnh hai bên gặp nhau để thỏa thuận giá cả của năm tiếp theo. Hình thức thanh toán một năm/1 lần, trả vào mùa thu hoạch vải tháng 5 hàng năm. Các chi P khác điện tiêu dùng, vệ sinh môi trường thuộc phần bên thuê hoàn T chịu trách nhiệm.

Các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn T tự nguyện; nội D của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B. Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Theo nội D hợp đồng, anh P, chị T thuê vườn cây, chuồng trại và các tư liệu sản xuất, trang thiết bị cần thiết khác để khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức.... Do vậy, quan điểm của Luật sư, anh P, chị T cho rằng Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ngày 24/7/2018 là Hợp đồng thuê khoán tài sản theo quy định tại Điều 483, Điều 484 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng trên là hợp đồng thuê tài sản và áp dụng quy định pháp luật về thuê tài sản là chưa chính xác. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa và khắc phục sai sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm.

[3.2] Về nội D kháng cáo cho rằng ông M, bà D không có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ngày 24/7/2018, không có

quyền đòi lại vườn và tài sản đã cho thuê thì thấy:

Quá trình thực hiện Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ngày 24/7/2018, các đương sự đều có lời khai thừa nhận: Sau khi hai bên ký hợp đồng nói trên, anh P, chị T đã đến ở khai thác vườn cây, đã thực hiện thanh toán trả tiền thuê được hai năm đầu nhưng trả làm nhiều lần; không trả đúng một lần vào tháng 5 hàng năm như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho gia đình ông M, bà D. Tiền thuê từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 7 năm 2021 thì đến nay anh P, chị T mới thanh toán được 23 triệu. Từ khi ông M, bà D khởi kiện ra tòa, anh P, chị T cũng không trả thêm ông M, bà D khoản tiền nào. Do vậy, đủ cơ sở xác định anh P và chị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại mục 2.4 Điều 2 của Hợp đồng thuê tài sản đã ký ngày 24/7/2018. Luật sư và anh P, chị T cho rằng anh P, chị T chỉ chậm thực hiện nghĩa vụ mà không phải vi phạm nghĩa vụ là không có cơ sở chấp nhận.

Tại Điều 4 trong Hợp đồng ngày 24/7/2018, các bên đã thỏa thuận: *“Trong trường hợp bên cho thuê không cho thuê nữa hoặc bên cho thuê không có nhu cầu thuê nữa mà chưa hết hạn hợp đồng thì phải báo trước cho nhau ít nhất là 12 tháng.”*

Theo quy định tại Điều 492 của Bộ luật Dân sự 2015:

“ 1. Trường hợp một bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thì phải báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý; nếu thuê khoán theo thời vụ hoặc theo chu kỳ khai thác thì thời hạn báo trước phải phù hợp với thời vụ hoặc chu kỳ khai thác.

2. Trường hợp bên thuê khoán vi phạm nghĩa vụ mà việc khai thác đối tượng thuê khoán là nguồn sống duy nhất của bên thuê khoán và việc tiếp tục thuê khoán không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của bên cho thuê khoán thì bên cho thuê khoán không được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng; bên thuê khoán phải cam kết với bên cho thuê khoán không được tiếp tục vi phạm hợp đồng.”

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 01/10/2021, anh P và chị T đều trình bày: *“ từ ngày 27 tháng 7 năm 2020 gia đình ông có nói với vợ chồng anh là phải trả tiền đúng hạn đã cam kết trong hợp đồng thuê vườn cây đã ký ngày 24/7/2018, nếu anh chị không trả tiền thuê đúng hạn thì ông bà đề nghị chấm dứt hợp đồng và không cho thuê nữa. Vợ chồng anh có nói rằng yêu cầu gia đình ông M, bà D giảm giá thuê xuống vì dịch bệnh covid kinh tế khó khăn, vải bị mất mùa, chăn nuôi thua lỗ. Ông M, bà D không đồng ý giảm giá thuê. Ông M, bà D đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê ngay lúc đó nhưng vợ chồng anh không đồng ý. Việc nói chấm dứt hợp đồng là nói miệng không lập văn bản giấy tờ gì....”*. Như vậy, từ ngày 27/7/2020, do hai bên không thống nhất được giá thuê thời gian tiếp theo nên ông M, bà D đã yêu cầu (bằng miệng) anh P, chị T chấm dứt hợp đồng và trả lại vườn cây cùng T bộ tài sản trên đất. Việc thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng không bắt buộc phải bằng văn bản. Do vậy, đủ cơ sở xác định ông M và bà D đã thông báo việc đơn phương chấm

dứt hợp đồng thuê khoán tài từ ngày 27/7/2020, sau khi kết thúc vụ vãi năm 2020. Đến tháng 8 năm 2021, sau khi kết thúc vụ vãi, nhân năm 2021, ông M mới khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện L, yêu cầu anh P, chị T trả vườn. Việc làm của ông M, bà D là phù hợp với chu kỳ khai thác vụ vãi, nhân của gia đình anh P, tạo điều kiện cho anh P thu hoạch hoa lợi, lợi tức.

Mặt khác, vườn cây và tài sản trên đất là tư liệu sản xuất chính của gia đình ông M, bà D. Do tuổi cao, sức yếu, không trực tiếp canh tác được nên ông M, bà D phải cho vợ chồng anh P thuê để lấy tiền trang trải cuộc sống. Việc anh P, chị T liên tục không thực hiện đúng hợp đồng, không trả đúng, trả đủ tiền thuê vườn cho ông M, bà D là vi phạm hợp đồng và làm ảnh hưởng đến thu nhập và cuộc sống của ông M, bà D. Anh P, chị T và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho rằng anh P, chị T không vi phạm hợp đồng mà chỉ chậm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận. Do vậy, ông M, bà D đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê vườn ngày 24/7/2018 là có căn cứ và phù hợp với Điều 492 của Bộ luật Dân sự.

Theo quy định tại Điều 493 của Bộ luật Dân sự: *“Khi chấm dứt hợp đồng thuê khoán, bên thuê khoán phải trả lại tài sản thuê khoán ở tình trạng phù hợp với mức độ khấu hao đã thỏa thuận; nếu làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thuê khoán thì phải bồi thường thiệt hại.”*. Do đó, việc ông M, bà D không đồng ý cho anh P tiếp tục sử dụng vườn và tài sản trên vườn, yêu cầu trả lại các tài sản trên là đúng pháp luật. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông M là phù hợp với quy định của pháp luật; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo trên của anh P, chị T.

[3.3] Về nội D kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh P, chị T trả ông M, bà D số tiền 149.400.000 đồng là không đúng thì thấy:

Hai bên đương sự đều có lời khai xác nhận: ngày 7/6/2021, hai bên đã thống nhất chốt số tiền thuê vườn đến tháng 7 năm 2021 mà anh P, chị T còn nợ là 172.400.000 đồng. Tại buổi hôm đó, ông M và bà D đã đồng ý bớt 40.000.000 đồng tiền thuê cho anh P, chị T do dịch bệnh Covid. Việc ông M, bà D giảm 40.000.000 đồng tiền thuê là tự nguyện, trong biên bản chốt công nợ không thể hiện điều kiện ràng buộc nào. Ông M, bà D trình bày điều kiện bớt số tiền 40.000.000 đồng là anh P, chị T phải trả T bộ số nợ trên, tuy nhiên ngoài lời khai thì ông M và bà D không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy, số tiền anh P, chị T còn phải thanh toán cho ông P, chị T theo giấy chốt công nợ ngày 7/6/2021 là 132.400.000 đồng.

Ngày 14/7/2021, anh P, chị T thanh toán cho ông M, bà D số tiền 10.000.000 đồng; ngày 2/8/2021, anh P, chị T đã thanh toán cho ông M, bà D 13.000.000 đồng. Do vậy, số tiền thuê tài sản tính đến tháng 7 năm 2021 mà anh P, chị T cần phải thanh toán cho ông M, bà D là 109.400.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh P, chị T trả tiền thuê vườn tính đến tháng 7 năm 2021 với số tiền 149.000.000 đồng là

chưa phù hợp với quy định tại các Điều 274, Điều 275, Điều 488 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của anh P, chị T về nội D này, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc anh P, chị T phải trả ông M, bà D số tiền 109.400.000 đồng (tiền thuê vườn tính đến tháng 7 năm 2021).

* Đối với tiền thuê vườn từ sau tháng 7 năm 2021 đến khi anh P, chị T trả lại vườn và T bộ tài sản đã thuê, ông M và bà D có quyền yêu cầu khởi kiện bằng vụ án khác.

* Đối với số tiền 3.000.000 đồng mà anh P, chị T đã nộp để làm đường giao thông thì anh P có yêu cầu phản tố. HĐXX sơ thẩm đã chấp nhận chấp nhận yêu cầu phản tố này của anh P, buộc ông M, bà D phải trả anh P, chị T số tiền trên là đúng quy định của pháp luật.

* Đối với giá trị tài sản công sức anh Dương Văn P, chị Ngô Thị T tạo dựng khi ở trên nhà đất, chuồng trại theo hợp đồng thuê tài sản ký ngày 24/7/2018. Theo kết quả định giá tài sản ngày 12/10/2021 gồm vách ngăn trị giá 4.010.000 đồng, lưới bao chuồng gà trị giá 500.000 đồng, ống nước trị giá 1.000.000 đồng, 01 máy bơm nước thiết bị kèm theo trị giá 4.000.000 đồng; 150m dây điện trị giá 1.500.000 đồng, 01 máy phun thuốc sâu trị giá 4.500.000 đồng. Tổng cộng là 15.510.000 đồng. Nay Pa gia đình ông M đồng ý mua lại những tài sản này và đồng ý trả số tiền giá trị tài sản theo kết quả định giá tài sản cho anh P, chị T. HĐXX sơ thẩm buộc ông M thanh toán cho anh P, chị T số tiền trên là phù hợp.

* Về yêu cầu của anh P, chị T buộc ông M, bà D phải bồi thường thiệt hại, thanh toán tiền công chăm sóc, trông nom và tiền mua phân bón, thuốc bảo vệ thực vật: Tại cấp sơ thẩm, anh P và chị T trình bày không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng nếu hợp đồng bị chấm dứt và không đưa ra yêu cầu cụ thể nào. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Nếu có yêu cầu, anh P, chị T có quyền khởi kiện vụ án khác.

* Từ những đánh giá trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần kháng cáo của anh P, chị T, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền anh P, chị T còn phải thanh toán cho ông M, bà D.

[4] Về án P dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án P và lệ P Tòa án; danh mục ban hành kèm theo Nghị quyết; án P dân sự sơ thẩm mà anh P, chị T phải chịu được tính lại như sau:

$$300.000 \text{ đồng} + 109.400.000 \times 5\% = 5.770.000 \text{ đồng.}$$

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án P phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên anh P, chị T không phải chịu án P dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận 1 phần kháng cáo của anh Dương Văn P và chị Nguyễn Thị T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh B.

Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 483, 484, 485, 486, 488, 492, 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án P và lệ P Tòa án, xử:

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M.

1.1. Buộc anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả ông Nguyễn Văn M T bộ các tài sản theo Hợp đồng thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại ngày 24/7/2018 gồm: quyền sử dụng tổng diện tích 47.528m² đất và T bộ tài sản trên đất vườn địa chỉ thôn 9, Đông Thịnh, xã Xương Lâm, huyện L, tỉnh B, cụ thể: quyền sử dụng 12.200m² đất tại số tờ bản đồ 27-28, số thửa 24-13 đã được UBND huyện L, tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp đất là 29159/QSĐĐ/226/QĐ-CT mang tên ông Nguyễn Văn M; quyền sử dụng 35.328m² đất tại số tờ bản đồ 27-28, số thửa 24 (08) đã được UBND huyện L, tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00352.QSDD ngày 13/3/2000 cho hộ ông Nguyễn Văn M; T bộ tài sản trên đất vườn gồm nhà cấp 4 diện tích 64m², 01 bếp, 01 nhà vệ sinh, 03 chuồng trại chăn nuôi và kho chứa tổng diện tích là 600m²; 01 đầu máy nổ, dây phun dài 350m, ống hút nước, 2 giếng khoan, 400m tường vành lao, 01 xe cải tiến khung kẽm, 02 thùng phi; 1300 cây vải, 400 cây nhãn.

1.2. Buộc anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả ông Nguyễn Văn M số tiền thuê vườn cây, nhà ở, chuồng trại tính đến tháng 8 năm 2021 là 109.400.000 đồng.

1.3. Giao cho ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng các tài sản do anh Dương Văn P, chị Ngô Thị T đã tạo dựng gồm vách ngăn trị giá 4.010.000 đồng, lưới bao chuồng gà trị giá 500.000 đồng, ống nước trị giá 1.000.000 đồng, 01 máy bơm nước thiết bị kèm theo trị giá 4.000.000 đồng; 150m dây điện trị giá 1.500.000 đồng, 01 máy phun thuốc sâu trị giá 4.500.000 đồng.

1.4. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Bạch Thị D phải hoàn trả anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T số tiền giá trị tài sản là 15.510.000 đồng.

1.5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Dương Văn P, buộc ông Nguyễn Văn

M, bà Bạch Thị D phải hoàn trả anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T số tiền đóng làm đường giao thông là 3.000.000 đồng.

2. Về chi P tố tụng: Buộc anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T phải hoàn trả ông Nguyễn Văn M 10.000.000 đồng tiền chi P tố tụng.

3. Về án P dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T phải chịu 5.770.000 đồng tiền án P dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án P anh Dương Văn P đã nộp ngày 29/10/2021 tại biên lai thu số 0012500 tại chi cục thi hành án dân sự huyện L. Anh Dương Văn P và chị Ngô Thị T còn phải nộp tiếp 5.770.000 đồng tiền án P dân sự sơ thẩm.

Ông M, bà D được miễn án P dân sự sơ thẩm.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. 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 dân sự và 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 quy định tại điều 6, điều 7, điều 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:

- TAND huyện L;
- VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Giang

Nơi nhận:

- TAND huyện L;
- VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết

Phạm Thị Minh Hiền

Nguyễn Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Phạm Thị Minh Hiền

Nguyễn Thị Hương Giang

