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

Bản án số: 45/2020/DS-PT
Ngày: 21-02-2020
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

2. Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 21 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 366/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 381/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961.

Cư trú tại: Số 32/5, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn L - Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn MTV Sài Gòn Mê Kông thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957.

Cư trú tại: Số 217/5, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2.2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1934.

Cư trú tại: Số 32/5, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2.3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 32/5, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957; Cư trú tại: Số 125/3, đường L, Tổ 10, Khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn G - Hội viên tư vấn viên của Hội Luật gia tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Ông Trần Phú S, sinh năm 1965.

Cư trú tại: Số 297/21, đường H, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Diệp Văn H1, sinh năm 1960.

Cư trú tại: Phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Cao Thị H1, sinh năm 1979.

Cư trú tại: Ấp Thanh Hòa, xã Thanh Phú Long, huyện Châu Thành, tỉnh Long An;

4. Người kháng cáo: Bị đơn là bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T.

(Ông H, Luật sư L, ông D và Luật gia Giáp có mặt;

Ông S, ông H1 và bà H1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 25/10/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông thống nhất với Mãnh trích đo địa chính năm 2017 trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị N đã được Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 25 tháng 9 năm 2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 04 tháng 10 năm 2017 và kết quả định giá, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Tháng 5 năm 2014, bà Nguyễn Thị N có thuê của bà Bùi Thị H thửa đất số 20 tờ bản đồ số 29, diện tích 1.296,7 m^2 và thuê của bà Nguyễn Thị T thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29, diện tích 811,1 m^2, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 29, diện tích 772,6 m^2, theo Mãnh trích đo nêu trên là các Khu A, B, C và D, trong thời hạn 10 năm để trồng thanh long với giá 65.000.000 đồng. Sau khi thuê đất bà N có vay Ngân hàng với số tiền 40.000.000 dồng để mua trụ trồng thanh long.

Tại thời điểm này, ông đang làm thuê tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An, bà N có kêu ông về hùn vốn trồng thanh long. Ông trả lời với bà N là không có tiền

hùn, bà N kêu ông cứ về, không có tiền thì về phụ trồng thanh long, bà N thỏa thuận: ông bỏ công chăm sóc, trừ tiền phân bón, nếu lời thì chia ra 3 phần, ông 2 phần, bà N 1 phần, còn không lời thì không có thỏa thuận, việc hùn vốn không có làm văn bản hay hợp đồng, việc thỏa thuận cũng không ai chứng kiến.

Ông đồng ý thỏa thuận với bà N, về trồng thanh long với bà N tất cả 354 trụ thanh long trên các thửa đất đã thuê của bà H và bà T. Khi ông về quản lý đất thì trụ thanh long do bà N thuê trồng, giống thanh long bà N mua, ông và bà N cùng trồng thanh long. Sau khi trồng xong thì bà N có mua một bao phân 20-15 (cây xanh tươi), một thùng U-Mit (thuốc dưỡng rễ), 2 bao phân lân. Ông trực tiếp chăm sóc, mua phân bón đến ngày 26/10/2016.

Ông đã bỏ công ra chăm sóc thanh long 2 năm. Số tiền ông đầu tư vào việc trồng thanh long gồm: Tiền mua phân bón, thuốc bảo vệ thực vật là 44.135.000 đồng . Ông đã thu hoạch thanh long 2 lần, cụ thể như sau:

Lần thứ nhất: Bán được 36.320.000 đồng. Tiền chi phí đã chi từ lúc xông đèn từ cuối tháng 11/2015 đến cuối tháng 02/2016 gồm: mướn dây, thuê điện, nhân công, tiền phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, tổng cộng là 23.004.000 đồng nên tiền lợi nhuận được 13.316.000 đồng. Số tiền này, ông tiếp tục đầu tư để xông đèn, mua phân bón, thuốc bảo vệ thực vật tiếp theo xông đèn đợt 2.

Lần thứ hai: Bán được 21.000.000 đồng, tiền chi phí đã chi từ lúc xông đèn khoảng tháng 7/2016 đến cuối tháng 9/2016 gồm: mướn dây, thuê điện, nhân công, tiền mua phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, tổng cộng là 20.00.000 đồng nên tiền lợi nhuận được 1.000.000 đồng. Tổng cộng hai đợt xông đèn tiền lợi thuận là 14.316.000 đồng.

Khoảng tháng 11/2015 thì đến hẹn bà N trả tiền thuê đất cho bà T nhưng không trả, bà T thưa kiện, bà N hứa đến cuối tháng 11/2015 trả tiền nhưng đến hẹn không có tiền. Do đó, bà N yêu cầu ông cùng với bà N xuống nhà bà Tư Hai Sao để vay tiền nhưng không có tiền. Bà N đưa cho ông hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền nhưng không được do đất tranh chấp. Từ đó, đến nhà bà Tư Nhiễu vay 15.000.000 đồng, ông phải cam kết đang làm thanh long mới vay được tiền. Ông tiếp tục đưa thêm 2.400.000 đồng để trả tiền thuê đất cho bà T với số tiền là 18.000.000 đồng.

Bà N yêu cầu ông đưa cho bà N số tiền lợi thuận là 14.316.000 đồng để bà N trả tiền vay của bà N, ông không đồng ý vì ông chỉ biết tiền vay Ngân hàng 40.000.000 đồng. Từ đó, bà N kêu bà H, bà T trả lại đất cho bà Bùi Thị H, bà Nguyễn Thị T và kêu ông mướn lại. Bà H, bà T kêu ông mướn đất và trả tiền vay với tổng cộng số tiền là 92.000.000 đồng, trong thời hạn đến tháng 02/2017 trả đủ tiền nên ông không có khả năng, do đó ông không thuê đất. Bà H, bà T đã lấy đất nên ông yêu cầu bà N, bà H, bà T trả tiền cho ông các khoản tiền như sau:

Tiền đầu tư về phân bón là 44.135.000 đồng.

Tiền vay của bà Tư Nhiễu ông đã trả cho bà T nên yêu cầu trả lại cho ông 17.400.000 đồng.

Tiền công ông chăm sóc thanh long trong 28 tháng, mỗi ngày 100.000đ (một trăm nghìn đồng), số tiền là 3.000.000đ/tháng x 28 tháng = 84.000.000đ (tám mươi bốn triệu đồng), tổng cộng yêu cầu là 145.535.000đ (một trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

**Bị đơn là bà Nguyễn Thị N trình bày:* Bà thống nhất với Mãnh trích đo địa chính năm 2017 trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N đã được Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 25 tháng 9 năm 2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 04 tháng 10 năm 2017 và kết quả định giá, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Bà có thuê của bà Bùi Thị H thửa đất số 20 tờ bản đồ số 29, diện tích 1.296,7 m^2 và thuê của bà Nguyễn Thị T thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29, diện tích 811,1 m^2, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 29, diện tích 772,6 m^2 để trồng lúa; cứ mỗi công đất (công có diện tích là 1.000 m^2) một năm với giá thuê là 2.000.000đ (hai triệu đồng), trồng thanh long thì giá là 3.000.000đ (ba triệu đồng), theo Mãnh trích đo nêu trên là các khu A, B, C và D. Năm 2014, bà đầu tư trồng thanh long nên mua sắt làm nòng trụ thanh long số tiền 13.000.000đ (mười ba triệu đồng), thuê trồng, mua đá, xi - măng số tiền là 27.000.000đ (hai mươi bảy triệu đồng), trong đó tiền của bà T là 10.000.000đ (mười triệu đồng), tổng cộng số tiền là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng).

Tại thời điểm này ông H đang làm thuê tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An, bà có kêu ông H về làm: Bà nói với ông H cùng thuê đất trồng thanh long nhưng ông H nói không có tiền, bà tiếp tục nói với ông H đất bà đã thuê, đã vay tiền Ngân hàng trồng trụ, ông H vào chăm sóc trồng hoa màu, lấy ngắn nuôi dài, trả tiền thuê đất và đến tháng 11 năm 2014 trả tiền cho bà T thì ông H đồng ý nhưng không có làm thành văn bản, không có ai chứng kiến. Khi đó, bà đã trồng xong trụ thanh long. Không có việc thỏa thuận: ông H bỏ công chăm sóc, trừ tiền phân bón, nếu lời thì chia ra 3 phần, ông H 2 phần, bà 1 phần như ông H trình bày. Việc ông H chăm sóc thanh long là ông H mướn đất của bà H, bà T nhưng không trực tiếp mướn đất của bà T, bà H vì bà H, bà T không cho ông H thuê đất.

Bà N xác định giống thanh long bà mua, bà và ông H cùng trồng thanh long. Sau khi trồng xong thì bà có mua ba bao phân hữu cơ, ½ bao U rê, một thùng U-Mit (thuốc dưỡng rễ), một bao DAP, lâu quá không nhớ bao nhiêu tiền.

Số tiền ông H đầu tư vào việc trồng thanh long, các lần bán thanh long bà không tham gia, ông H cũng không báo cho bà biết số tiền đầu tư trồng thanh long, việc bán thanh long. Bán xong thanh long bà kêu ông H trả tiền thuê đất thì ông H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Việc vay tiền của bà Tư Nhiễu 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), ông H ký tên, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Ông H lấy thêm 2.400.000đ (hai triệu bốn trăm nghìn đồng) của ông H đưa cho bà để trả tiền 5 năm thuê đất số tiền là 22.500.000đ (hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng), không đủ tiền, bà phải kêu bà T cho trả 18.000.000đ (mười tám triệu đồng), bà phải bù thêm 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) để trả tiền thuê đất cho bà T với số tiền là

18.000.000 đồng. Bà không có kêu ông H đưa tiền bán thanh long. Đối với yêu cầu của ông H, bà không đồng ý vì bà chỉ nhường lại việc thuê đất cho ông H canh tác. Bà N xác định: Các phần đất tranh chấp ông H trồng thanh long là do ông H thuê đất thì bà H, bà T không cho thuê nên bà thuê dùm cho ông H.

**Bị đơn là Bùi Thị H trình bày:* Bà thống nhất Mãnh trích đo địa chính năm 2017 trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N đã được Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 25 tháng 9 năm 2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 04 tháng 10 năm 2017 và kết quả định giá.

Bà được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 20 tờ bản đồ số 29, diện tích 1.296,7 m^2 tọa lạc tại xã Thanh Phú Long và cho bà Nguyễn Thị N thuê để trồng lúa, công đất (công có diện tích là 1.000 m^2) một năm với giá thuê là 2.000.000đ (hai triệu đồng), trồng thanh long thì giá 3.000.000đ (ba triệu đồng), không xác định thời gian thuê, theo Mãnh trích đo nêu trên là các khu C và D. Bà không biết cụ thể thỏa thuận giữa bà N với ông H, chỉ biết bà N để đất cho ông H canh tác để trả tiền thuê cho bà. Hiện nay, phần đất tranh chấp bà đã nhận lại canh tác để trả tiền vay Ngân hàng. Khi phát sinh tranh chấp thì bà có chặt 26 gốc ruột trắng ở thửa đất của bà và của bà T. Thanh long bà đã xông đèn và tắt đèn ngày 22 tháng giêng năm 2017 (Âm lịch). Tiền thuê từ năm 2014 đến nay không ai trả tiền thuê đất cho bà. Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông H và không có ý kiến gì khác.

**Bị đơn là Nguyễn Thị T trình bày:* Bà thống nhất với Mãnh trích đo địa chính năm 2017 trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N đã được Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 25 tháng 9 năm 2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 04 tháng 10 năm 2017 và kết quả định giá, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Bà được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29, diện tích 811,1 m^2 và thửa đất số 164, tờ bản đồ số 29, diện tích 772,6 m^2 cùng tọa lạc tại xã Thanh Phú Long, nguồn gốc các thửa đất là của bà H nhưng bà H đã chuyển nhượng cho người khác bằng giấy tay nên bà và ông S nhận chuyển nhượng lại. Do đó, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi bà H tặng cho đất để thuận tiện. Các thửa đất này bà cho bà Nguyễn Thị N thuê để trồng lúa, mỗi công đất (công 1.000 m^2) một năm với giá thuê là 2.000.000đ (hai triệu đồng), trồng thanh long thì giá 3.000.000đ (ba triệu đồng), không xác định thời hạn thuê. Bà không biết cụ thể thỏa thuận giữa bà N với ông H. Hiện nay, phần đất tranh chấp bà đã nhận lại canh tác, bà đã trả tiền vay Ngân hàng tổng cộng 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng), bà H chặt 26 trụ thanh long ruột trắng ở khu C và khu D, hiện nay thanh long đã ra nhánh, ra trái bình thường như những trụ không bị chặt. Bà canh tác thanh long và xông đèn. Tiền thuê đất từ năm 2014 đến nay trả một lần vào ngày 17 tháng 01 năm 2016 với số tiền là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng). Bà yêu cầu ông H đã thuê đất của bà sử dụng

bao nhiêu thời gian tính ra nếu dư thì bà trả lại, còn thiếu thì ông H trả thêm cho bà. Bà không đồng ý đối với yêu cầu của ông H và bà không có ý kiến gì khác. Việc bà chăm sóc thanh long là do tranh chấp thì ở xã không cho ông H chăm sóc thanh long.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 23/9/2019, Tòa án nhân dân huyện huyện Châu Thành đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 426, 703, 713 và Điều 714 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc buộc bà Bùi Thị H, bà Nguyễn Thị T bồi thường trong việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H với số tiền là 55.117.565đ (năm mươi lăm triệu một trăm mười bảy nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng).

Buộc bà Bùi Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H với số tiền là 28.541.925đ (hai mươi tám triệu năm trăm bốn mươi mốt nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì phải trả lãi phát sinh trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, tại thời điểm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc buộc bà Bùi Thị H, bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại với số tiền là = 33.417.510đ (ba mươi ba triệu bốn trăm mười bảy nghìn năm trăm mười đồng).

Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, tổng số tiền là 7.700.000đ (bảy triệu bảy trăm nghìn đồng). Ông H đã dự nộp số tiền 8.000.000đ (tám triệu đồng), Tòa án đã trả cho ông H số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn H phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 2.197.825đ (hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm hai mươi lăm đồng). Ông H đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị T phải chi trả số tiền đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 3.625.009đ (ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn lẻ chín đồng). Bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H số tiền 3.625.009đ (ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn lẻ chín đồng).

Bà Bùi Thị H phải chi trả số tiền đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.877.164đ (một triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn một trăm sáu

mươi bốn đồng). Bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H số tiền 1.877.164đ (một triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn một trăm sáu mươi bốn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì phải trả lãi phát sinh trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, tại thời điểm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn H, ông H đã nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm với số tiền là 3.653.375đ (ba triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007487 ngày 06 tháng 3 năm 2017 của cơ quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành được nhận lại.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị H;

Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 2.755.878đ (hai triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi tám đồng), có nghĩa vụ nộp tại cơ quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 23/9/2019, bị đơn là bà Bùi Thị H kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà H không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 28.541.925 đồng.

Ngày 23/9/2019, bị đơn là bà Nguyễn Thị T kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà T không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 55.117.565 đồng.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**Luật sư Lê Văn L – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến:*

Bà N thừa nhận vào tháng 04/2014, bà N thỏa thuận thuê của bà T hai Khu A và B và thuê của bà H hai Khu C và D với thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê để trồng lúa là 2.000.000 đồng/năm/công, còn trồng cây thanh long là 3.000.000 đồng/năm/công (01 công = 1.000m^2).

Sau khi thuê, bà N vay Ngân hàng 40.000.000 đồng để mua 354 trụ ximăng và mua giống cây thanh long rồi cho ông H thuê lại 04 Khu đất trên để trồng thanh long. Hai bên thỏa thuận ông H bỏ công sức chăm sóc, trừ tiền phân bón, nếu lời thì chia làm 03 phần, ông 02 phần, còn bà N 01 phần.

Theo hợp đồng trên thì thời hạn thuê đất là 10 năm nhưng đến tháng 02/2017 thì bà H và bà T lấy đất lại, quản lý canh tác và thu hoạch. Như vậy, việc bà H và bà T lấy đất lại là vi phạm hợp đồng.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 19/9/2017 của Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Thành thì 354 gốc thanh long có giá trị là 377.000.000 đồng.

Xét trước khi bà H và bà T cho bà N thuê đất thì trên 04 Khu đất trên là đất trống, không có tài sản gì hết, khi bà H và bà T lấy lại đất vào tháng 02/2017 thì trên đất có 354 gốc thanh long mới khoảng 2,5 năm tuổi và đang trong giai đoạn cho thu hoạch. Như vậy, bà N và ông H có công sức làm tăng giá trị tài sản thuê. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H 28.541.925 đồng, buộc bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H 55.117.565 đồng là có cơ sở.

Từ đó, Luật sư Lê Văn L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

**Luật gia Nguyễn Văn G – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến:*

Bà H và bà T không có ký hợp đồng cho ông H thuê 04 Khu đất A, B, C và D. Sau khi thuê đất, bà N đã vay 40.000.000 đồng để mua 354 trụ ximăng và mua 2.000.000 đồng tiền giống cây thanh long. Sau đó, bà N cho ông H thuê lại để trồng cây thanh long, ông H mua phân thuốc và bỏ công ra chăm sóc thanh long, xông đèn 2 đợt từ cuối tháng 11/2015 đến cuối tháng 02/2016 và đợt từ tháng 7/2016 đến cuối tháng 09/2016, sau khi trừ chi phí thì lợi nhuận thu được tổng cộng là 14.316.000 đồng và đã trả tiền thuê đất cho bà T là 18.000.000 đồng.

Do ông H quản lý canh tác, bán thanh long thu lợi nhuận nhưng không trả tiền thuê đất cho bà N nên bà N không có tiền để trả tiền thuê đất cho bà H và bà T. Do đó, bà H và bà T có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất với bà N và lấy lại đất.

Xét ông H bỏ tiền mua phân thuốc, công sức ra chăm sóc 354 gốc thanh long nhưng đã bán được 02 lần và có lợi nhuận tổng cộng 14.316.000 đồng. Do đó, việc ông H khởi kiện yêu cầu bà H và bà T trả tiền mua phân thuốc, tiền công chăm sóc cây thanh long là yêu cầu 02 lần.

Từ đó, Luật gia Nguyễn Văn G đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Về việc bà Bùi Thị H kháng cáo không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 28.541.925 đồng và bà Nguyễn Thị T kháng cáo không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 55.117.565 đồng:

Vào tháng 4/2014, bà N có thuê đất của bà H thửa số 20, diện tích 1.296,7m^2 và thuê đất của bà T thửa số 34, diện tích 811,1m^2 và thửa số 164, diện tích 772,6m^2 với thời hạn 10 năm, thuê để trồng lúa thì giá 2.000.000đ/1.000m^2, thuê để trồng thanh long thì giá 3.000.000 đồng/1.000m^2. Tiền thuê đất được trả là năm đầu tiên trả 5 năm tiền thuê.

Sau khi thuê đất, bà N đã vay 40.000.000 đồng để làm trụ thanh long và mua giống, phân, thuốc trồng 354 trụ thanh long. Sau đó ông H cùng hùn với bà N trồng thanh long, ông H mua phân thuốc và bỏ công ra chăm sóc thanh long, xông đèn 2 đợt từ cuối tháng 11/2015 đến cuối tháng 02/2016 và đợt từ tháng 7/2016 đến cuối tháng 09/2016, sau khi trừ chi phí thì lợi nhuận thu được là 14.316.000 đồng và đã trả tiền thuê đất cho bà T là 18.000.000 đồng gồm của bà N 600.000 đồng và của ông H là 17.400.000 đồng. Do không có tiền trả tiền thuê đất tiếp nên bà N đã trả lại đất cho bà H và bà T; ông H không có tiền nên cũng không thuê đất của bà H và bà T và bà H và bà T đã lấy lại đất canh tác vào tháng 02/2017.

Xét thấy, các bên đương sự đã tự nguyện không tiếp tục thuê đất, bà N và ông H đã trả tiền thuê đất cho bà T là 18.000.000 đồng và bà H, bà T đã lấy lại đất canh tác. Tuy nhiên, trước đây trên đất thuê là đất trống, không có tài sản gì hết, đến tháng 02/2017, bà H và bà T lấy lại đất thì trên đất có 354 cây thanh long đang trong giai đoạn cho thu hoạch và 354 gốc thanh long có giá trị 377.000.000 đồng, trong đó Khu A, B là phần đất của bà T có diện tích 1.427,1m^2, có 199 gốc thanh long (23 gốc ruột đỏ, 176 gốc ruột trắng) trị giá 210.500.000 đồng; Khu C, D là phần đất của bà H có diện tích 1.231m^2, có 155 gốc thanh long (23 gốc ruột đỏ, 132 gốc ruột trắng) trị giá 166.500.000đ.

Để có được các trụ thanh long có giá trị nêu trên là do bà N và ông H bỏ vốn và công ra trồng và chăm sóc. Bà N bỏ ra 40.000.000 đồng để trồng thanh long nhưng bà N không có yêu cầu gì trong vụ án và ông H đã mua phân bón và bỏ công ra chăm sóc thanh long nên ông H yêu cầu bà N, bà H, bà T trả 145.535.000 đồng gồm tiền mua phân thuốc, tiền vay bà Tư Nhiễu để trả tiền thuê đất, tiền công chăm sóc cây thanh long và bản án sơ thẩm chấp nhận buộc bà H trả cho ông H 28.541.925 đồng, bà T trả cho ông H 55.117.565 đồng. Xét thấy, bản án sơ thẩm tuyên buộc tổng số tiền mà bà H và bà T phải trả cho ông H vẫn còn rất thấp so với giá trị cây trồng mà bà H và bà T được nhận nhưng ông H đồng ý chấp nhận và không kháng cáo. Như vậy, bản án sơ thẩm đã tuyên là có lợi cho bà H và bà T. Do đó bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T kháng cáo là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Do ông Trần Phú S và ông Diệp Văn H1 có đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt ông S và ông H1.

[3] Về việc bà Bùi Thị H kháng cáo không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 28.541.925 đồng và bà Nguyễn Thị T kháng cáo không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 55.117.565 đồng:

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 25/9/2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 04/10/2017 thì thửa số 164 (Khu A), diện tích 644,4m^2, loại đất ONT và thửa số 34 (Khu B), diện tích 782,7m^2, loại đất Lúa, cùng thuộc tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã Thanh Phú Long, huyện Châu Thành, tỉnh Long An hiện do bà Nguyễn Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa số 20 (Khu C), có diện tích 621m^2, loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã Thanh Phú Long, huyện Châu Thành, tỉnh Long An hiện do bà Bùi Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn Khu D, diện tích 610m^2 hiện do bà H quản lý sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T là con ruột của bà Bùi Thị H. Vào tháng 04/2014, bà N thỏa thuận thuê của bà T hai Khu A và B và thuê của bà H hai Khu C và D nói trên với thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê để trồng lúa là 2.000.000 đồng/năm/công, còn trồng cây thanh long là 3.000.000 đồng/năm/công (01 công = 1.000m^2), tiền thuê đất là năm đầu tiên trả 05 năm thuê, năm thứ hai trả 05 năm thuê còn lại. Sau khi thuê, bà N vay của Ngân hàng số tiền 40.000.000 đồng để mua trụ ximăng trồng thanh long và mua 2.000.000 đồng tiền cây giống thanh long.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án, bà N trình bày là sau khi trồng trụ ximăng, thấy hoàn cảnh kinh tế gia đình ông H khó khăn nên bà N thỏa thuận cho

ông H thuê lại 04 Khu A, B, C, D nói trên để ông H trồng cây thanh long và cây hoa màu khác để lấy ngắn nuôi dài nhằm phát triển kinh tế gia đình. Ông H có nghĩa vụ trả tiền thuê đất như bà N đã thỏa thuận với bà H và bà T. Ông H đồng ý nên ông H đã trồng cây thanh long trên 354 trụ ximăng mà bà N đã cắm. Còn ông H thì trình bày trước và sau không thống nhất với nhau, có lúc ông H thừa nhận có biết việc bà N thuê 04 Khu đất của bà H và bà T nhưng không thừa nhận ông có thỏa thuận với bà N về việc ông thuê lại 04 Khu đất trên. Ông H trình bày bà N kêu ông về hùn trồng thanh long, hai bên thỏa thuận ông H bỏ công sức chăm sóc, trừ tiền phân bón, nếu lời thì chia làm 03 phần, ông 02 phần, còn bà N 01 phần. Có lúc ông H trình bày bà N có nói cho ông biết việc bà thuê 04 Khu đất trên của bà H, bà T và nếu ông H quản lý canh tác thì có nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho bà H và bà T. Ông H thừa nhận có trả cho bà T 18.000.000 đồng tiền thuê đất vào tháng 01/2016 thông qua bà N (phần của ông H 17.400.000 đồng, bà N bù thêm 600.000 đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn D là người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận bà H và bà T biết việc bà N cho ông H thuê lại 04 Khu đất trên nhưng bà H và bà T không phản đối. Từ những chứng cứ trên xét việc bà N trình bày cho ông H thuê lại 04 Khu đất trên là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 714 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Sau khi thuê lại đất, ông H đã trồng cây thanh long trên 354 trụ ximăng mà bà N đã cắm, ông H mua phân thuốc và bỏ công sức ra chăm sóc cây thanh long, xông đèn 2 đợt từ cuối tháng 11/2015 đến cuối tháng 02/2016 và đợt từ tháng 7/2016 đến cuối tháng 09/2016, sau khi trừ chi phí thì lợi nhuận 02 đợt thu được tổng cộng là 14.316.000 đồng và ông H đã trả cho bà T 18.000.000 đồng tiền thuê đất, ông H chưa trả tiền thuê đất cho bà H. Do ông H không có tiền trả tiền thuê đất cho bà N như đã thỏa thuận nên bà N không trả tiền thuê đất cho bà H và bà T. Do đó, bà H và bà T đã lấy lại 04 Khu đất trên để quản lý canh tác từ tháng 02/2017 cho đến nay. Như vậy, do bên thuê không trả tiền thuê đất như đã thỏa thuận nên bà H và bà T có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 709 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuy nhiên, xét trước khi bà H và bà T cho bà N thuê đất thì 04 Khu đất trên là đất trống, không có tài sản gì hết, khi bà H và bà T lấy lại đất vào tháng 02/2017 thì trên đất có 354 gốc thanh long mới trồng khoảng 2,5 năm tuổi và đang trong giai đoạn cho thu hoạch. Như vậy, bà N và ông H đã có công sức tạo ra giá trị 354 gốc thanh long, tức làm tăng giá trị tài sản thuê. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 19/9/2017 của Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Thành thì 354 gốc thanh long có giá trị là 377.000.000 đồng gồm: 02 Khu A và B của bà T có 199 gốc thanh long (23 gốc ruột đỏ, 176 gốc ruột trắng) có giá trị là 210.500.000 đồng; 02 Khu C và D của bà H có 155 gốc thanh long (23 gốc ruột đỏ, 132 gốc ruột trắng) có giá trị là 166.500.000 đồng. Bà H và bà T thừa nhận đã quản lý canh tác và thu hoạch 354 gốc thanh long từ khi lấy lại đất từ ông H vào tháng 02/2017 cho đến nay.

Xét để có được các trụ thanh long có giá trị như hiện nay là do bà N bỏ vốn đầu tư ban đầu nhưng bà N không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này nên không xem xét giải quyết. Còn ông H cũng đã bỏ tiền mua phân thuốc,

công sức ra chăm sóc cây thanh long đến khoảng 2,5 năm tuổi thì bà H và bà T lấy lại quản lý canh tác và thu hoạch. Trong đơn khởi kiện ngày 25/10/2016, ông H yêu cầu bà N, bà H và bà T có nghĩa vụ liên đới trả tổng cộng 145.535.000 đồng gồm tiền vay bà Tư Nhiễu để trả tiền thuê đất cho bà T, tiền mua phân thuốc, tiền công sức chăm sóc 354 gốc thanh long. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, ông H chỉ yêu cầu bà N, bà H và bà T có nghĩa vụ liên đới trả tổng cộng 117.077.000 đồng.

Xét Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã xử buộc bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H 28.541.925 đồng (đã trừ 8.617.000 đồng tiền thuê đất mà ông H còn thiếu) là chỉ tương đương 17% so với 166.500.000 đồng giá trị 155 gốc thanh long mà bà H đang quản lý canh tác và thu hoạch. Buộc bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H 55.117.565 đồng (đã cộng 7.410.300 đồng tiền thuê đất mà ông H trả dư) chỉ tương đương khoảng 26% so với 210.500.000 đồng giá trị 199 gốc thanh long mà bà T đang quản lý canh tác và thu hoạch. Như vậy, số tiền mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H và bà T trả cho ông H là rất thấp, chưa tới 1/3 giá trị 354 gốc thanh long mà bà H và bà T đang quản lý canh tác và thu hoạch. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông H không có kháng cáo là có lợi cho phía bà H và bà T. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H 28.541.925 đồng, buộc bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H 55.117.565 đồng là có cơ sở và hợp tình, hợp lý.

[4] Từ nhận định ở đoạn [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa cách tuyên án để đảm bảo việc thi hành án.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do bà Bùi Thị H, sinh năm 1934, tính đến nay đã hơn 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009; ông Nguyễn Văn H là người có công với cách mạng và bà H, ông H có đơn đề nghị miễn tiền án phí. Do đó, bà H và ông H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên.

Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H được chấp nhận là: 05% x 55.117.565 đồng = 2.755.878 đồng.

Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 7.700.000 đồng và phía nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí

tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 161, 162, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H nên ông H phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 2.197.825 đồng.

Bà Bùi Thị H phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với một phần yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận là 1.877.164 đồng, buộc bà H phải nộp số tiền này để hoàn trả cho ông H.

Bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với một phần yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận là 3.625.009 đồng, bà T phải nộp số tiền này để hoàn trả cho ông H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158, 161, 162, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 426, 703, 713, 714 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 475, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, các Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bà Bùi Thị H, bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H với số tiền là 55.117.565 đồng (*Năm mươi lăm triệu một trăm mười bảy nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng*).

Buộc bà Bùi Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H với số tiền là 28.541.925 đồng (*Hai mươi tám triệu năm trăm bốn mươi mốt nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng*).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T bồi thường 33.417.510 đồng (*Ba mươi ba triệu bốn trăm mười bảy nghìn năm trăm mười đồng*) tiền thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn H phải chịu 2.197.825 đồng (*Hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm hai mươi lăm đồng*) và đã nộp xong.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải nộp 3.625.009 đồng (*Ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn lẻ chín đồng*) để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H.

Buộc bà Bùi Thị H phải nộp 1.877.164 đồng (*Một triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn một trăm sáu mươi bốn đồng*) để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H 3.653.375 đồng (*Ba triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007487 ngày 06/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Bà Bùi Thị H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải nộp 2.755.878 đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi tám đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Thị H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000062 ngày 10/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành nên không phải nộp tiếp.

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, 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn