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

Bản án số: **205**/2020/DS-PT

Ngày: 30-12-2020

V/v: *"Tranh chấp đòi tiền trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo

Các thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung.

Ông Trần Vĩnh Yên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 30 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp "Đòi tiền trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 197/2020/QĐ-PT ngày 02/7/2020; Thông báo về việc dời ngày xét xử số 582/TB-TA ngày 09 tháng 7 năm 2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 837/2020/TB.TA ngày 24

tháng 9 năm 2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 1050/2020/TB.TA ngày 07 tháng 12 năm, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn B, sinh năm 1955.
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B (Theo giấy ủy quyền ngày 08/5/2020): Ông Phạm Hùng C, sinh năm 1984; địa chỉ: Đường D, phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Nguyễn Văn N, sinh năm 1974.(có mặt)
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông N: Ông Hồ Duy T – Luật gia thuộc Hội luật gia tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

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

1. Chị Nguyễn Thị Anh T1, sinh năm 2000. (vắng mặt)
2. Anh Nguyễn Cao N1, sinh năm 2002. (vắng mặt)
3. Cháu Nguyễn Thùy D, sinh năm 2009.
4. Cháu Nguyễn Cao T2, sinh năm 2015.
Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp cho hai cháu D và T2: ông Nguyễn Văn N.

5. Ông Cao Văn C1, sinh năm 1955. (vắng mặt)
6. Bà Võ Thị N2, sinh năm 1957. (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp F, xã G, huyện H, tỉnh Bến Tre.

7. Bà Phan Thị N3, sinh năm 1970. (vắng mặt)
8. Chị Võ Thị Hồng N4, sinh năm 1993. (vắng mặt)
9. Chị Võ Thị Hồng N5, sinh năm 1996. (vắng mặt)
10. Anh Võ Văn Hữu N6, sinh năm 1999. (vắng mặt).
11. Chị Võ Thị Hồng K, sinh năm 2002. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường I, khu phố J, phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; lời trình bày tại biên bản đối chất và biên bản hòa giải của ông Võ Văn B; lời trình bày tại phiên tòa của ông Phạm Hùng C (người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn B):*

Ngày 10/12/2013, ông Võ Văn B có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị N7 thuê 02 miếng đất có diện tích 2,4ha (gồm 03 thửa đất 22, 25 và 61, tờ bản đồ số 7 thuộc ấp A, xã B, huyện C) trong thời hạn 10 năm. Hai bên thỏa thuận 07 năm đầu (từ ngày 10/12/2013 đến ngày 10/3/2021), ông N và bà N7 phải trả tiền thuê đất cho ông B tương đương với 2.500kg cà phê nhân (vào ngày 30 tháng 10 âm lịch hàng năm); 03 năm sau (từ ngày 10/3/2021 đến ngày 10/3/2024), từ khoản đầu tư đến thu hoạch hai bên chia đôi. Việc thỏa thuận trên chỉ được hai bên lập theo "giấy hợp đồng thuê đất" chứ không ra cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Năm 2014 - 2015, ông N và bà N7 đã thanh toán đủ tiền cho ông B. Năm 2016, vào khoảng tháng sáu (sau khi bà N7 chết), ông N có thanh toán cho ông B số tiền 52.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 70.000.000 đồng, riêng tiền thuê đất của năm 2017 là 92.000.000 đồng ông N chưa thanh toán được khoản nào cả. Do ông N không còn canh tác trên đất thuê của ông B từ đầu năm 2018 nhưng vẫn không trả cho ông B số tiền thuê đất còn nợ, vì vậy nên ông B đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N cùng những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà N7 gồm cha mẹ bà N7 là ông C1 và bà N2 cùng các con của bà N7 gồm các cháu T1, N1, T2, D phải trả cho ông B số tiền thuê đất còn nợ là 162.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

** Theo các bản tự khai; lời trình bày tại biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất và biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Việc thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông B được thực hiện đúng như giấy hợp đồng thuê đất ngày 10/12/2013. Năm 2016, sau khi bà N7 chết, ông có trả cho ông B số tiền thuê đất 52.000.000 đồng và còn giữ lại của ông B số tiền 70.000.000 đồng để tính toán cấn trừ vào việc ông B thả chó vào phá gây hư hại vườn ươm cây giống của ông. Ông xác định kể từ ngày ông B đánh người làm công của ông gây thương tích thì ông đã không còn vào canh tác trên phần đất thuê của ông B nữa (do ông B khóa cổng không cho ông vào canh tác đất, ông H thì đập cửa kính căn chòi của ông và không cho ông vào đất vì phát hiện ông B lấy đất của ông H cho ông thuê), cuối năm 2017 ông chỉ vào phần đất thuê của ông B để thu hoạch tiêu rồi từ đó cho đến nay thì không còn vào nữa. Do ông B là người vi phạm hợp đồng trước, đánh người làm công của ông và khóa cổng không cho ông vào canh tác đất, giao đất không đủ như trong hợp đồng, thả chó phá hoại vườn ươm cây giống của ông gây thiệt hại

nên ông xác định hiện tại ông không còn nợ tiền thuê đất gì của ông B cả và ông không đồng ý trả.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn C1, bà Võ Thị N2 trình bày:* Việc vợ chồng con gái ông bà thuê đất của ông B canh tác ông bà không liên quan. Ông bà đã từ chối hưởng di sản thừa kế từ bà N7 thì cũng không thực hiện nghĩa vụ do bà N7 để lại. Trong vụ tranh chấp với ông B thì ông bà thống nhất với ý kiến của ông N và đề nghị xét xử vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Thị Anh T1, cháu Nguyễn Cao N1 thống nhất với lời trình bày của ông N và đề nghị được xét xử vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N3, chị Võ Thị Hồng N4, chị Võ Thị Hồng N5, anh Võ Văn Hữu N6, chị Võ Thị Hồng K xác định không có cùng hộ khẩu với ông B. Việc ông B cho ông N và bà N7 thuê đất như thế nào tất cả đều không biết. Nếu Tòa án có buộc ông N trả tiền thì cứ buộc trả cho một mình ông B vì tất cả không liên quan và đề nghị được xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai đã áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 124, 127, 134, 137, 388, 401, 410, 703, 704, 705 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 128 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn B.

1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) lập ngày 10/12/2013 giữa ông Võ Văn B và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị N7.

2. Buộc ông Nguyễn Văn N phải thanh toán cho ông Võ Văn B 81.000.000 đồng (Tám mươi mốt triệu đồng).

3. Tách và dành quyền khởi kiện về sau cho các bên khi có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Tách và dành quyền khởi kiện về sau cho ông N đối với ông B về việc phải bồi thường thiệt hại tài sản (thiệt hại vườn ươm do chó của ông B gây ra) cũng như thanh toán lại tiền thuê quyền sử dụng đất đã thanh toán dư trong năm 2014, 2015 và 06 tháng đầu năm 2016.

5. Ghi nhận ý kiến của bà Phan Thị N3 và các cháu: Võ Thị Hồng N4, Võ Thị Hồng N5, Võ Văn Hữu N6, Võ Thị Hồng K về việc chỉ yêu cầu ông N thanh toán nợ cho ông B.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/12/2019, ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn B. Tại phiên tòa phúc thẩm ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như trên.

Phát biểu của Luật gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông B là người có lỗi làm cho hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu, bởi lẽ ông B là người cho thuê đất nên trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý về cho thuê đất thuộc về ông B. Bên cạnh đó, ông B cũng là người vi phạm hợp đồng trước, cụ thể là ông B đã thả chó làm hư hỏng vườn ươm của ông N, đuổi đánh người làm công của ông N và khóa cổng không cho ông N vào canh tác đất, giao thiếu đất, cho thuê đất không phải của ông B nên việc Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ tuyên buộc ông N phải thanh toán tiền thuê đất còn nợ cho ông B mà không tính toán bù trừ phần thiệt hại ông N phải chịu từ hành vi vi phạm hợp đồng của ông B là không thỏa đáng. Do việc tính toán, bù trừ trách nhiệm bồi thường thiệt hại ông B gây ra cho ông N không thể tách rời trong vụ án này nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm của người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Ông Võ Văn B và ông Nguyễn Văn N đều thừa nhận hai bên chỉ giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 10/12/2013 bằng giấy tay với nhau, không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định, vì vậy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Trong quá trình Tòa

án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đều xác định từ đầu năm 2018 đến nay, ông N đã không còn canh tác trên phần đất thuê của ông B và hai bên cũng thống nhất hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên vào ngày 10/12/2013 là đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cũng thừa nhận vào khoảng tháng 6/2016 có thanh toán cho ông B số tiền thuê đất 52.000.000 đồng và còn giữ lại số tiền 70.000.000 đồng do ông B đã thả chó vào phá làm hư hỏng vườm ươm cây giống của ông N. Như vậy, số tiền 162.000.000 đồng ông B xác định ông N còn nợ bao gồm số tiền 70.000.000 đồng còn lại của 06 tháng cuối năm 2016 và số tiền 92.000.000 đồng (tương đương 2.500kg cà phê nhân) của năm 2017 là có căn cứ (vì ông N cũng thừa nhận cuối năm 2017 vẫn còn vào thu hoạch tiêu tại phần đất thuê của ông B). Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông N phải thanh toán cho ông B số tiền thuê đất còn nợ 81.000.000 đồng là có căn cứ. Đồng thời, việc Tòa án cấp sơ thẩm tách và dành quyền khởi kiện dân sự về sau cho ông N khi có yêu cầu bồi thường thiệt hại từ việc ông B thả chó làm hư hỏng vườn ươm, khóa cổng không cho ông N vào canh tác đất, giao thiếu đất, cho thuê đất không phải của ông B cũng là phù hợp.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N trong hạn luật định, ông N cũng đã đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Xét thấy tại đơn khởi kiện ngày 10/4/2018, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 02/5/2018, ông Võ Văn B chỉ tranh chấp với ông Nguyễn Văn N về số tiền thuê quyền sử dụng đất chưa thanh toán nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Đòi tiền trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất" là đúng với quy định. Tuy nhiên, vào ngày 16/8/2019, ông B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất,

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện bổ sung của ông B và xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" là không đầy đủ và chính xác. Do vậy, cần sửa quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp "Đòi tiền trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

[3] Về tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[4] Về nội dung:

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Xét thấy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông B với vợ chồng ông N vào ngày 10/12/2013 chỉ được lập bằng giấy tay, không được đưa đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký theo quy định nên đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, cả ông B và ông N đều xác định từ đầu năm 2018 cho đến nay, ông N đã không còn canh tác trên phần đất thuê của ông B, hai bên cũng thống nhất hủy hợp đồng và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông B với vợ chồng ông N vào ngày 10/12/2013 và không giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là đúng với quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu đòi tiền trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cũng thừa nhận vào khoảng tháng 6/2016 (sau khi bà N7 chết) ông N có thanh toán cho ông B số tiền thuê đất là 52.000.000 đồng và còn giữ lại số tiền 70.000.000 đồng do ông B thả chó vào phá, làm hư hỏng vườm ươm cây giống của ông N. Như vậy, số tiền 162.000.000 đồng ông B xác định ông N còn nợ là bao gồm số tiền 70.000.000 đồng còn lại của năm 2016 và số tiền 92.000.000 đồng (tương đương 2.500kg cà phê nhân) của năm 2017. Theo ông B, sau khi trả số tiền 52.000.000 đồng vào tháng 6/2016 thì ông N vẫn tiếp tục canh tác trên đất thuê của ông B cho đến hết tháng 12/2017. Còn theo ông N, kể từ ngày ông B có hành vi đuổi đánh gây thương tích cho người làm công của ông N thì ông N đã không còn vào trồng trọt gì trên đất thuê của ông B nữa, tuy nhiên vào cuối năm 2017 ông N có vào đất thuê của ông B thu hoạch vụ tiêu cuối. Do sự việc ông B đuổi đánh người làm công của ông N là có thật, đồng thời theo biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại Công an xã B vào ngày 23/9/2019, thì vụ việc ông B đuổi đánh người làm công của ông N xảy ra vào tháng 6/2017, như vậy có cơ sở xác định từ tháng 6/2017, ông N đã không còn vào canh tác trên đất thuê của ông B mà chỉ đến thu vụ tiêu cuối cùng vào cuối năm 2017 như lời ông N trình bày, đồng

thời cũng phù hợp như lời trình bày của ông B tại Tòa án cấp sơ thẩm. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông N vẫn canh tác trên đất của ông B đến cuối năm 2017 và chưa thanh toán số tiền 92.000.000 đồng thuê đất của năm 2017 cho ông B là không chính xác, do đó cần sửa bản án sơ thẩm về phần này, xác định ông N chỉ canh tác trên đất thuê của ông B đến giữa năm 2017 và chưa thanh toán cho ông B tiền thuê đất của 06 tháng đầu năm 2017 với số tiền là 46.000.000 đồng.

Xét việc ông N cho rằng do ông B thả chó làm hư hỏng vườn ươm cây giống gây thiệt hại cho ông N với số tiền 140.000.000 đồng, khóa cổng không cho ông N vào canh tác đất, giao thiếu đất, cho thuê đất không phải của ông B nên bị ông H là chủ đất gây khó dễ trong quá trình canh tác, vì vậy ông B là người có lỗi, vi phạm hợp đồng trước nên không đồng ý thanh toán số tiền thuê đất còn lại là không thể chấp nhận được. Bởi lẽ, việc chó của ông B vào phá làm thiệt hại vườn ươm cây giống của ông N, hay việc ông B giao thiếu đất hoặc cản trở gây khó cho ông N trong quá trình thuê đất thì ông N có quyền khởi kiện ông B yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại về vi phạm hợp đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông N không yêu cầu giải quyết việc đã trả dư tiền thuê đất cho ông B trước đó và cũng không yêu cầu giải quyết việc bồi thường thiệt hại về vườn ươm do chó của ông B gây ra trong cùng vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tách và dành quyền khởi kiện dân sự về sau cho ông N khi có yêu cầu là đúng với quy định.

Do ông N thừa nhận chưa thanh toán cho ông B số tiền 70.000.000 đồng thuê đất của năm 2016 và chỉ có cơ sở xác định ông N thuê đất của ông B đến tháng 6/2017 nên theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất các bên ký kết vào ngày 10/12/2013 vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu của các bên là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ số tiền thuê đất còn nợ, vì vậy số tiền ông N còn phải thanh toán cho ông B là 58.000.000 đồng (mỗi bên phải chịu ½ số tiền 70.000.000 đồng thuê đất của năm 2016 và ½ số tiền 46.000.000 đồng thuê đất của 06 tháng đầu năm 2017).

Đối với các yêu cầu khác của ông B không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, do ông B không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B có đơn đề nghị miễn án phí do là người cao tuổi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông B phải chịu với số tiền 4.050.000 đồng là không đúng theo quy tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu,

miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí, cụ thể là miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông B đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, trả lại cho ông B số tiền 4.050.000 đồng (Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ theo biên lai thu số 004218 ngày 02/5/2018; Sửa phần án phí dân sự sơ thẩm đối với ông N, cụ thể ông N chỉ phải chịu với số tiền là 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm nghìn đồng).

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông N nên ông N không phải chịu, hoàn trả cho ông N số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ theo biên lai thu số 0001733 ngày 20/12/2019.

[6] Phát biểu của luật gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 29-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 124, 127, 134, 137, 388, 401, 410, 703, 704, 705 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn B.

1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) lập ngày 10/12/2013 giữa ông Võ Văn B với vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị N7.

2. Buộc ông Nguyễn Văn N phải thanh toán cho ông Võ Văn B tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ với số tiền là 58.000.000 đồng (Năm mươi tám triệu đồng).

3. Tách và dành quyền khởi kiện về sau cho các bên khi có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Tách và dành quyền khởi kiện về sau cho ông N đối với ông B về việc tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản (thiệt hại vườn ươm do chó của ông B gây ra) cũng như đòi lại tiền thuê quyền sử dụng đất đã thanh toán dư cho ông B trong năm 2014, 2015 và 06 tháng đầu năm 2016.

5. Ghi nhận ý kiến của bà Phan Thị N3 và các cháu: Võ Thị Hồng N4, Võ Thị Hồng N5, Võ Văn Hữu N6, Võ Thị Hồng K về việc chỉ yêu cầu ông N thanh toán nợ cho ông B.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn cho ông Võ Văn B toàn bộ số tiền án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, hoàn trả lại cho ông B số tiền 4.050.000 đồng (Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ theo biên lai thu số 004218 ngày 02/5/2018.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu số tiền 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N không phải chịu, hoàn trả lại cho ông N số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ theo biên lai thu số 0001733 ngày 20/12/2019.

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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Cẩm Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Thảo