TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 205/2023/DS-PT
Ngày 22 - 5 -2023
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NH ÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2023/TLPT-DS ngày 11/4/2023 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 03/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1176/2023/QĐ-PT ngày 25/4/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Cao Hoài Đ, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số A, ấp X, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

2. Bà Lê Thạch T, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số D, khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Phạm Văn R, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Cao Hoài Đ *và bà* Lê Thạch T *trình bày:*

Ông Cao Hoài Đ là chủ sử dụng thửa đất 62, tờ bản đồ 11, diện tích 2.275,8m^2, MĐSD đất ONT và CLN, tọa lạc tại xã T (G, Bến Tre), được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận vào ngày 25/10/2021. Nguồn gốc đất là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Dương Minh T1 vào tháng 10/2021 với giá 3.120.000.000 đồng.

Đến ngày 26/10/2021 dương lịch, tại phòng công chứng Nguyễn Văn T2, nguyên đơn ký hợp đồng cho ông Phạm Văn R thuê thửa đất trên với giá 40.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng. Sau khi ký hợp đồng, ông R đã trả trước cho nguyên đơn toàn bộ tiền thuê là 120.000.000 đồng. Tại thời điểm cho thuê, hiện trạng đất có một nhà tạm và một nhà cấp 4 (chưa hoàn thiện). Đến ngày 26/01/2022, mặc dù hết hạn thuê, hai bên cũng không gia hạn hay thỏa thuận nào khác nhưng ông R không trả lại đất mà chiếm giữ cho đến nay. Việc ông R không trả lại đất đã làm kế hoạch triển khai, mở thêm chi nhánh xây dựng xưởng sơ chế và xuất khẩu dừa trên đất thuê của nguyên đơn không thực hiện được, thiệt hại thực tế phát sinh là lợi nhuận sẽ có được từ việc làm ăn trung bình mỗi ngày là 5.000.000 đồng. Bên cạnh đó, nguyên đơn cũng đã tạo điều kiện cho ông R lựa chọn: Một là, gia hạn thời hạn thuê; hai là, nguyên đơn chuyển nhượng lại đất cho ông R với giá từ 3.400.000.000 đồng trở lên nhưng ông R không đồng ý. Do ông R vi phạm nghĩa vụ và có lỗi nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được lập giữa hai bên vào ngày 26/10/2021; yêu cầu ông R trả lại đất thuê qua đo đạc thực tế là 2.207,5m^2 thuộc thửa đất 62a, tờ bản đồ 11 và bồi thường thiệt hại với số tiền 5.000.000 đồng/ngày từ ngày 28/01/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Riêng tiền thuê đất từ ngày 28/01/2022 đến nay, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện.

Nguyên đơn đồng ý bản vẽ ngày 19/10/2022 và biên bản định giá ngày 29/9/2022 làm cơ sở giải quyết, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Văn R *trình bày:*

Ngày 26/10/2021 dương lịch, hai bên có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất 62, tờ bản đồ 11. Tuy nhiên, đây chỉ là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay số tiền 03 tỷ đồng. Cụ thể:

- Khoảng tháng 3/2021, ông vay của ông T3 số tiền 1,2 tỷ đồng, lãi suất 4%/tháng. Khi vay, hai bên không ký hợp đồng vay thông thường mà thỏa thuận ông ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất 62 cho ông T3. Sau đó, ông T3 ký hợp đồng cho ông thuê lại đất.

- Khoảng giữa năm 2021, do không thể trả lại tiền vay cho ông T3 theo thời hạn thuê, nên ông T3 chuyển giao số nợ 1,2 tỷ đồng cho ông T1, ông H. Lúc đó, ông T1, ông H đưa thêm cho ông số tiền 600 triệu đồng, cộng với tiền lãi một tháng ông phải trả trước là 100 triệu đồng, chi phí làm hồ sơ là 100 triệu đồng, tổng cộng thành 02 tỷ đồng. Sau khi thống nhất, ông T3 ký hợp đồng chuyển

nhượng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất 62 cho ông T1 và ông H. Sau đó, ông T1, ông H ký hợp đồng cho ông thuê lại đất.

- Đến cuối năm 2021, do ông không thể trả lại tiền vay, tiền lãi, nên ông T1, ông H thỏa thuận chuyển giao cho nguyên đơn số nợ 2,8 tỷ đồng (02 tỷ đồng tiền gốc, 800 triệu đồng tiền lãi). Khi đó, nguyên đơn có đưa thêm cho ông 80 triệu đồng, cộng với tiền lãi một tháng ông phải trả trước cho nguyên đơn là 120 triệu đồng, tổng cộng là 03 tỷ đồng. Sau khi thống nhất, ông T1 và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất 62 cho nguyên đơn và sau đó nguyên đơn ký hợp đồng cho ông thuê lại đất tại phòng công chứng Nguyễn Văn T2. Lúc ký kết hợp đồng thuê, hai bên có thỏa thuận: hết thời hạn thuê (03 tháng), ông sẽ trả lại tiền vay 03 tỷ cho nguyên đơn, nguyên đơn làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông. Còn nếu ông không có khả năng trả lại tiền vay thì hai bên sẽ chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác để nguyên đơn thu hồi nợ vay 03 tỷ đồng, phần tiền dôi dư sẽ trả lại cho ông. Tuy nhiên, thỏa thuận này, hai bên chỉ giao kết bằng lời nói, không lập thành văn bản. Và khi hết hạn thuê, nguyên đơn không đồng ý cho ông chuyển nhượng đất mà yêu cầu giao đất nên hai bên phát tranh chấp.

Đối với hợp đồng thuê, ông thừa nhận là người vi phạm. Tuy nhiên đối với hợp đồng vay, nguyên đơn lại là người vi phạm do không tạo điều kiện cho ông chuyển nhượng thửa đất trên khi hết hạn thuê.

Về hiện trạng đất: từ khi ký kết hợp đồng thuê cho đến nay, hiện trạng đất thuê được giữ nguyên. Trên đất hiện có một nhà tạm (do ông cất năm 2012) và một nhà cấp 4 chưa hoàn thiện (do ông cất vào thời điểm 26/10/2021). Toàn bộ đất và tài sản trên đất do ông trực tiếp sử dụng từ năm 1997 cho đến nay.

Do hợp đồng thuê là hợp đồng giả tạo và thiệt hại từ việc ông vi phạm hợp đồng là không có nên ông không đồng ý với hai yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền vay là 03 tỷ đồng, và nguyên đơn phải trả lại cho ông quyền sử dụng đối với thửa đất trên.

Bị đơn đồng ý bản vẽ ngày 19/10/2022 và biên bản định giá ngày 29/9/2022 làm cơ sở giải quyết, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên trình bày, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2021 đối với thửa đất 62, tờ bản đồ 11 giữa hai bên, yêu cầu ông R tháo dỡ phần xây thêm đối với căn nhà 1 (có giá trị là 50% giá trị căn nhà hiện nay) để trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.207,5m^2 và bồi thường thiệt hại với số tiền là 270.000.000 đồng. Riêng tiền thuê đất từ ngày 28/01/2022 đến nay, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên trình bày, không đồng ý với hai yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong thời hạn thuê, ông có xây dựng hoàn thiện thêm đối với căn nhà 1; giá trị phần xây dựng thêm là 50% so với giá trị căn nhà hiện nay. Thời điểm xây dựng, do nguyên đơn không có ý kiến hay ngăn cản nên ông không đồng ý tháo dỡ, di dời.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 03/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã quyết định:

Áp dụng các điều 117, 119, 472, 500, 502, 584, 588 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 167, 168, 172, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 các điều 157, 158, khoản 1 các điều 165, 166, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Hoài Đ và bà Lê Thạch T về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2021 đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.207,5m^2 thuộc thửa đất 62a, tờ bản đồ 11 giữa ông Cao Hoài Đ, bà Lê Thạch T và ông Phạm Văn R.

Buộc ông Phạm Văn R trả lại cho ông Cao Hoài Đ, bà Lê Thạch T diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.207,5m^2 thuộc thửa đất 62a, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo). Thời hạn lưu cư của ông R là 03 (ba) tháng.

Ông Cao Hoài Đ, bà Lê Thạch T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông R giá trị phần xây thêm đối với nhà 1 (50% giá trị căn nhà theo biên bản định giá tài sản ngày 29/9/2022 của Hội đồng định giá huyện G) là 74.263.261đ (bảy mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm sáu mươi mốt đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Hoài Đ và bà Lê Thạch T về việc yêu cầu ông Phạm Văn R bồi thường thiệt hại với số tiền là 270.000.000đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Hoài Đ và bà Lê Thạch T về việc yêu cầu ông Phạm Văn R trả tiền thuê đất từ ngày 28/01/2022 cho đến nay.

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

Ngày 20/02/2023 bị đơn ông Phạm Văn R kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy hợp đồng thuê đất và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có trong vụ án đối với thửa đất 62, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án không đưa ông T3, ông T1 và ông H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông R với ông T3; giữa ông T3 với ông T1, ông H; giữa ông T1, ông H với ông Đ có vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản hay không. Cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có đối tượng là tài sản (nhà) trên đất hay không; trong các hợp đồng thuên đất cũng không có đối tượng là nhà trên đất. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn ông R trả lại cho ông Cao Hoài Đ, bà Lê Thạch T diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.207,5m^2, thuộc thửa đất 62a, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre nhưng không tuyên buộc ông R giao trả nhà là khó thi hành án.

Vì vậy, để có căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của ông R yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.275,8m^2 tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm nhằm để giải quyết toàn diện vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 03/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Do hủy án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Phạm Văn R; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/10/2021 và lời khai của các bên đương sự, có cơ sở xác định vào ngày ông Đ và bà T có cho ông R thuê quyền sử dụng đất. Đối tượng cho thuê là thửa đất 62, tờ bản đồ 11, diện tích 2.275,8m^2, tọa lạc tại xã T, huyện G, Bến Tre. Giá thuê là 40.000.000 đồng/tháng và thời hạn thuê là 03 tháng.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên được lập theo mẫu quy định và được công chứng nên về hình thức là phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự có cơ sở xác định thửa đất 62 trước đây thuộc quyền sử dụng hợp pháp ông Phạm Văn R. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê, phần đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Cao Hoài Đ. Ông Đ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận vào ngày 25/10/2021 về việc đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Dương Minh T1. Mục đích thuê theo hợp đồng là để làm bãi chứa vật liệu xây dựng, xét thấy đây không phải là điều kiện khiến hợp đồng thuê bị vô hiệu. Bên cạnh đó, sau khi ký kết hợp đồng, ông

R tiếp tục sử dụng đất và đã trả trước cho nguyên đơn tiền thuê đất trong ba tháng là 120 triệu đồng. Do đó, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên đã được hai bên tự nguyện thực hiện đúng quy định pháp luật và đã hoàn thành theo quy định tại các điều 117, 119, 472, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 167, 168, 172, 188 Luật đất đai năm 2013 nên có hiệu lực pháp luật.

[3] Ông Phạm Văn R cho rằng hợp đồng thuê trên là giả tạo che giấu cho hợp đồng vay số tiền 03 tỷ đồng là không có căn cứ, ông R không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Ông R cho rằng ông Dương Minh T1, Nguyễn Tuấn H1, Nguyễn Duy K – là những người mà ông R cho rằng biết việc ông R vay tiền nhưng phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất và nhận thuê lại đất từ bên cho vay, cũng như biết việc chuyển giao số nợ vay của ông R giữa các chủ nợ, đều không xác nhận là có sự việc như ông R trình bày, hơn nữa nguyên đơn cũng không thừa nhận nên không có cơ sở để xem xét.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 270 triệu đồng thấy rằng: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất thuê do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Dương Minh T1 ngày 31/5/2021, và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Cao Hoài Đ theo hồ sơ số 004791.CN.002 vào ngày 25/10/2021 thì mục đích sử dụng đất là đất ở tại nông thôn (50m^2) và đất trồng cây lâu năm (2.225,8m^2), không thuộc loại đất sử dụng vào việc xây dựng nhà xưởng, mở rộng chi nhánh. Mặt khác, việc xây dựng nhà xưởng chỉ là dự định, kế hoạch trong tương lai của nguyên đơn, chưa triển khai thực hiện và thiệt hại là chưa xảy ra trên thực tế nên không có căn cứ để chấp nhận theo quy định tại các điều 584, 588 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Từ các phân tích trên, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2021 giữa hai bên đối với diện tích 2.275,8m^2 thuộc thửa đất 62, tờ bản đồ 11 là hợp pháp, có giá trị pháp lý. Yêu cầu khởi của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu ông R trả lại đất thuê là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại với số tiền là 270.000.000 đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Về hiện trạng đất: Tại thời điểm thuê, trên đất có một căn nhà tạm (nhà 2) và một nhà cấp 4 (nhà 1) chưa hoàn thiện. Trong thời hạn thuê, ông R tiếp tục hoàn thiện nhà 1, giá trị của phần xây thêm tại phiên tòa hai bên thống nhất là 50% giá trị căn nhà hiện nay. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông R trình bày khi ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì căn nhà trên đất của ông R chỉ mới được hoàn thiện khoảng 30%. Thấy rằng, thời điểm ông R hoàn thiện nhà 1, nguyên đơn có biết nhưng không chứng minh được việc ngăn cản hay có thông báo cho địa phương biết về việc bị đơn xây dựng thêm nên cần xem xét buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn lại 70% giá trị đối với phần xây dựng thêm cho ông R theo kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện G là phù hợp.

[7] Đối với yêu cầu khởi kiện về việc trả tiền thuê đất từ ngày 28/01/2022 đến nay thấy rằng, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu; việc rút yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết theo quy định tại Điều 244 BLTTDS là phù hợp.

[8] Ông R trình bày việc chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 03 tỷ đồng và yêu cầu nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy do ông R không chứng minh được hợp đồng thuê giữa hai bên là giả tạo. Nguyên đơn cũng không là chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thuê với ông R mà chỉ nhận chuyển nhượng đất từ ông Dương Minh T1. Mặt khác, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông R không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và xác định chưa từng khởi kiện vụ kiện nào có liên quan đến thửa đất 62. Do đó trình bày và yêu cầu trên của ông R không được xem xét. Nếu các bên có liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tranh chấp thì có quyền khởi kiện sau bằng một vụ án khác.

Từ những nhận định trên, thấy rằng bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận, yêu cầu phản tố và kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, tuy nhiên có điều chỉnh về số tiền là giá trị căn nhà xây thêm mà nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho bị đơn.

[9] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về việc hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại theo thủ tục chung để có căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của ông R yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.275,8m^2 tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre là không có căn cứ. Bởi trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông R không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn về nội dung này cũng như các yêu cầu có liên quan đến thửa đất 62. Vì vậy, đề nghị của Viện kiểm sát là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Văn R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn R;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 03/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, tuy nhiên có điều chỉnh lại phần giá trị căn nhà mà nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn cho phù hợp.

Áp dụng các điều 117, 119, 472, 500, 502, 584, 588 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 167, 168, 172, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 các điều 157, 158, khoản 1 các điều 165, 166, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Hoài Đ và bà Lê Thạch T về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2021 đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.207,5m^2 thuộc thửa đất 62a, tờ bản đồ 11 giữa ông Cao Hoài Đ, bà Lê Thạch T và ông Phạm Văn R.

Buộc ông Phạm Văn R trả lại cho ông Cao Hoài Đ, bà Lê Thạch T diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.207,5m^2 thuộc thửa đất 62a, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo). Thời hạn lưu cư của ông R là 03 (ba) tháng.

Ông Cao Hoài Đ, bà Lê Thạch T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông R giá trị phần xây thêm đối với nhà 1 (70% giá trị căn nhà theo biên bản định giá tài sản ngày 29/9/2022 của Hội đồng định giá huyện G) là 104.000.000 (một trăm lẻ bốn triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Hoài Đ và bà Lê Thạch T về việc yêu cầu ông Phạm Văn R bồi thường thiệt hại với số tiền là 270.000.000đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Hoài Đ và bà Lê Thạch T về việc yêu cầu ông Phạm Văn R trả tiền thuê đất từ ngày 28/01/2022 cho đến nay.

4. Chi phí tố tụng: 3.061.000đ (ba triệu không trăm sáu mươi mốt nghìn đồng), mỗi bên phải chịu ½ là 1.530.500đ (một triệu năm trăm ba mươi nghìn năm trăm đồng). Do nguyên đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng và đã quyết toán xong nên ông R phải hoàn trả cho ông Đ và bà T số tiền là 1.530.500đ (một triệu năm trăm ba mươi nghìn năm trăm đồng).

5. Án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Cao Hoài Đ và bà Lê Thạch T phải liên đới nộp số tiền (5% x 270.000.000đ) là 13.500.000đ (mười ba triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000đ (mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0007157, 0007158 cùng ngày 08/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm hoàn lại số tiền 800.000đ (tám trăm nghìn đồng) cho ông Đ, bà T theo biên lai như trên.

Ông Phạm Văn R phải nộp số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

5.2 Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn R phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003062 ngày 20 tháng 02 năm

2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông R đã nộp xong.

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, 7a và 9 của 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 Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Lương