

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 321/2020/DS-PT
Ngày 23 - 11 - 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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua
Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy
Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 247/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 215/2020/QĐPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trang Sĩ N, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 2, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L - Luật sư Công ty luật Nhật Lý Thành phố L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt);

- Bị đơn: Bà Đỗ Phương Huỳnh N, sinh năm 1978 (có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 20/11/2020);

Địa chỉ: Số nhà 15/10, đường U, phường 1, Thành phố L, tỉnh Vĩnh Long.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư Văn phòng luật sư Lê Vũ Hồng H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 2, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đỗ Phương Huỳnh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trang Sĩ N trình bày:

Ông Trang Sĩ N và bà Phạm Thị T có đứng tên quyền sử dụng đất phần đất vườn có diện tích là 8.003m² thuộc thửa đất số 1269 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Tổ 2, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Vào ngày 02/02/2018, ông Trang Sĩ N và bà Phạm Thị T làm hợp đồng cho thuê đất vườn cho bà Đỗ Phương Huỳnh N thuê phần đất có diện tích là 8.003m² thuộc thửa đất số 1269 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Tổ 2, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Bến Tre. Nội dung hợp đồng như sau: Ông N, bà T cho bà N thuê phần đất nêu trên thời hạn 15 năm, tính từ ngày 02/02/2018 đến ngày 02/02/2033, với giá thuê là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), tiền thuê bà Huỳnh N sẽ trả cho Ông N làm 2 đợt.

- Đợt 1: ngày 02/02/2018 với số tiền là 150.000.000 đồng

- Đợt 2: ngày 02/02/2019 với số tiền là 250.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng Ông N, bà T đã giao phần đất thuê cho bà N canh tác và bà N đã giao tiền cho Ông N theo thỏa thuận đợt 1 với số tiền là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Đến ngày 02/02/2019 là ngày giao tiền đợt 2 nhưng bà N không thực hiện giao 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) theo thỏa thuận, Ông N nhiều lần yêu cầu bà N trả tiền thuê đất còn lại thì bà N trả cho Ông N được thêm 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và cam kết đến ngày 20/4/2019, bà N sẽ giao cho Ông N số tiền còn lại là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Nếu bà N không thực hiện thì bà N sẽ chịu mất số tiền đã đưa cho Ông N trước đó.

Qua ngày 20/4/2019 bà N vẫn chưa giao cho Ông N số tiền là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Do đó, ông Trang Sĩ N đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa hai bên nêu trên do bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nhưng bà N không đồng ý. Ông N có làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương tiến hành hòa giải vào 6/2019. Tại buổi hòa giải bà N thừa nhận đã thanh lý hợp đồng trễ hạn, bà không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng, bà N xin thời gian 2 tháng kể từ ngày 03/6/2019 đến ngày 03/8/2019 bà N sẽ trả hết toàn bộ

số tiền còn lại là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) nhưng ông Trang Sĩ N không đồng ý.

Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thì phần đất thuộc thửa 1268, 1269 tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 140, tờ bản đồ số 20) tọa lạc ấp B, xã B, huyện L, có diện tích là 8929,1m². Khi cho thuê đất thì hai bên thống nhất không cho thuê khu nhà và khu mộ, do vậy phần diện tích thực tế cho thuê theo đo đạc là: 8929,1m² - 1204,5m² (nhà) - 170,1m² (khu mộ) = 7554,5m².

Hiện tại phần khu nhà và nền mộ do phía Ông N đang quản lý sử dụng, phần đất còn lại do bị đơn quản lý sử dụng.

Do bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nên Ông N, bà T yêu cầu tòa án giải quyết:

- + Chấm dứt hợp đồng cho thuê đất vườn ngày 02/02/2018 giữa ông Trang Sĩ N và bà Đỗ Phương Huỳnh N.

- + Bà N phải giao lại cho ông bà phần đất đang thuê có diện tích 7684,1m², thuộc thửa 1269, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 140, tờ bản đồ 20) tọa lạc tại tổ 2, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Bến Tre (đất do Ông N và bà T đứng tên).

- + Đối với các cây trồng trên đất: Ông N, bà T yêu cầu giữ nguyên hiện trạng, đồng ý trả lại giá trị cây trồng cho bà N theo kết quả thẩm định định giá ngày 01/10/2019 là 136.940.000đ (một trăm ba mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi ngàn).

- + Đối với hệ thống tưới tự động và vật tư trên đất thuê Ông N thống nhất với mức giá là 25.000.000 đồng và đồng ý trả chi phí lắp đặt hệ thống tưới tự động trên đất thuê là 25.000.000 đồng.

- + Đối với số tiền thuê đất: Ông N, bà T đồng ý trả lại số tiền thuê đất 250.000.000 đồng mà bà N đã đưa sau khi trừ đi số tiền tương ứng thời gian đã thuê đất cho bà N là 62.250.000 đồng, ông đồng ý trả số tiền thuê đất còn lại là 184.750.000 đồng. Tại phiên tòa, Ông N chỉ yêu cầu tính tiền thuê đất từ ngày 02/02/2018 đến ngày Tòa án tiến hành định giá cây trồng trên đất là 01/10/2019 là 44.444.000 đồng, số tiền còn lại Ông N, bà T đồng ý trả cho bà N là 205.556.000 đồng.

- + Đối với chi phí cải tạo vườn, phía bị đơn xác định tổng chi phí cải tạo phần đất thuê là 35.000.000 đồng, chi phí này nguyên đơn không đồng ý trả cho bị đơn do trước đây trên đất của nguyên đơn cũng có huê lợi, phía bị đơn đã vào cải tạo bán phân cây này thì bù trừ qua.

Ông thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại cấp sơ thẩm bà Võ Thị T trình bày:

Vào ngày 02/02/2018, ông Trang Sĩ N và bà Phạm Thị T có cho bà Đỗ Phương Huỳnh N thuê phần đất có diện tích là 8.003m^2 thuộc thửa đất số 1269, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại tổ 2, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Bến Tre. Hai bên có làm hợp đồng cho thuê đất vườn đề ngày 02/02/2018. Hợp đồng này là bà T ký tên chữ ký N, bà N không có ký tên, nhưng thực tế bà N thuê phần đất này. Tại lúc hòa giải ở địa phương cũng xác định bà N là người thuê đất của Ông N, bà T và ký tên vào lúc hòa giải.

Nội dung hợp đồng như sau: Ông N, bà T cho bà N thuê phần đất nêu trên thời hạn 15 năm, tính từ 02/02/2018 đến ngày 02/02/2033, với giá thuê là 400.000.000 đồng, tiền thuê bà N sẽ trả cho Ông N làm 2 đợt:

- Đợt 1: Ngày 02/02/2018 với số tiền là 150.000.000 đồng.
- Đợt 2: Ngày 02/02/2019 với số tiền là 250.000.000 đồng

Sau khi ký kết hợp đồng Ông N, bà T đã giao phần đất thuê cho bà N canh tác và bà N đã giao tiền cho Ông N theo thỏa thuận đợt 1 với số tiền là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Đến ngày 02/02/2019 là ngày giao tiền đợt 2 nhưng bà N không thực hiện giao 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) theo thỏa thuận, vì bà T yêu cầu hai bên đem hợp đồng ra chứng thực nhưng Ông N, bà T không chịu chứng thực nên bà N chưa giao số tiền còn lại. Hơn nữa, hợp đồng cho thuê đất vườn ngày 02/02/2018 đã được hai bên ký không có điều khoản nào quy định chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, cũng không quy định trách nhiệm của mỗi bên phải giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thì phần đất thuộc thửa 1268, 1269 tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 140, tờ bản đồ số 20) có diện tích là $8929,1\text{m}^2$. Khi cho thuê đất thì hai bên thống nhất không cho thuê phần khu nhà và khu mộ, do vậy phần diện tích thực tế cho thuê theo đo đạc là: $8929,1\text{m}^2 - 1204,5\text{m}^2$ (nhà) - $40,5\text{m}^2$ (nền mộ) = $7684,1\text{m}^2$. Hiện tại phần khu nhà và nền mộ do phía Ông N đang quản lý sử dụng, phần còn lại do bị đơn quản lý sử dụng.

Trong quá trình canh tác trên đất thì bà đã trồng các cây trồng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định, cải tạo vườn: phát hoang, bứng gốc, vệ sinh, vét mương, san lấp mặt bằng, đắp mộ với chi phí là 35.000.000 đồng, lắp đặt hệ thống tưới tự động là 25.000.000 đồng.

Nay bà N không đồng ý chấm dứt hợp đồng cho thuê đất vườn ngày 02/02/2018 giữa ông Trang Sĩ N, bà Phạm Thị T với bà Đỗ Phương Huỳnh N, đối với phần đất có diện tích trong hợp đồng là 8300m^2 (đo đạc thực tế $7684,4\text{m}^2$)

thuộc thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại tổ 2, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Bến Tre (đất do Ông N, bà T đứng tên).

Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 02/02/2018, đồng ý trả cho Ông N số tiền thuê đất còn lại là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả theo lãi suất Ngân hàng từ ngày chậm đưa tiền đến khi giải quyết xong vụ kiện.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng nêu trên thì bà không đồng ý để lại toàn bộ cây trồng cho nguyên đơn. Bà yêu cầu được bứng di dời toàn bộ cây của bà trên đất, tháo dỡ di dời toàn bộ hệ thống ống tưới tự động của bà trên đất, yêu cầu Ông N và bà T trả lại số tiền thuê đất đã nhận là 250.000.000 đồng. Bà không yêu cầu bồi thường chi phí cải tạo vườn là 35.000.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu bồi thường thiệt hại gì khác hay yêu cầu gì liên quan khác.

Trước đây, bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản nhưng tại phiên tòa bà T không đồng ý với kết quả định giá nhưng không đưa ra mức giá, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Trang Sĩ N, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 129, 422, 428, 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 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 của Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trang Sĩ N đối với bị đơn bà Đỗ Phương Huỳnh N.

Chấm dứt hợp đồng cho thuê đất vườn ngày 02/02/2018 giữa ông Trang Sĩ N, bà Phạm Thị T với bà Đỗ Phương Huỳnh N.

- Bà Đỗ Phương Huỳnh N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trang Sĩ N, bà Phạm Thị T phần đất đang thuê có diện tích: $8929,1\text{m}^2 - 1204,5\text{m}^2$ (khu nhà) - $40,5\text{m}^2$ (khu mộ hiện trạng) = $7684,1\text{m}^2$ thuộc thửa 1269, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 140, tờ bản đồ 20) tọa lạc tại tổ 2, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Bến Tre do ông Trang Sĩ N, bà Phạm Thị T đứng tên quyền sử dụng đất và để lại toàn bộ cây trồng, hệ thống ống tưới nước trên đất, có họa đồ kèm theo.

- Ông Trang Sĩ N, bà Phạm Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đỗ Phương Huỳnh N số tiền thuê đất là 205.556.000 (hai trăm lẻ năm triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn) đồng, giá trị cây trồng trên đất là 136.940.000 (một trăm ba mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi ngàn) đồng, giá trị hệ thống ống nước tưới trên đất là 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng, tổng cộng là: 367.496.000 (ba trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

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

Ngày 03/9/2020, bị đơn bà Đỗ Phương Huỳnh N kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 02/02/2018. Bà N đồng ý trả lại số tiền thuê đất còn lại là 150.000.000đ và đồng ý trả lãi. Nếu như chấm dứt hợp đồng thì bà yêu cầu được bứng cây di dời toàn bộ cây do bà trồng trên đất đã thuê. Yêu cầu Ông N, bà T trả lại số tiền 250.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Các bên đương sự không tự thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, bị đơn đã thực hiện gần 2/3 nghĩa vụ giao tiền, khi hòa giải ở xã bị đơn có thiện chí xin trả đủ tiền cho nguyên đơn sau 02 tháng. Cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức là không đúng vì theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định, hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu, tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong nội dung vụ án này thì nguyên đơn đã thực hiện xong hợp đồng, bị đơn thực hiện gần 2/3 hợp đồng, trong hợp đồng có quy định chấm dứt hợp đồng khi không trả tiền 03 kỳ liên tiếp, cấp sơ thẩm không làm rõ thiệt hại của nguyên đơn khi bị đơn được di dời cây, nội dung này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do đó việc nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng là không có căn cứ, vì phía bị đơn đã thực hiện gần 2/3 nghĩa vụ của mình, nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ. Do đó, để tránh gây thiệt hại cho bị đơn và nguyên đơn, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, cho bị đơn được trả tiền còn lại của hợp đồng và chịu tiền lãi quá hạn. Nếu nguyên đơn không chấp nhận thì đề nghị hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết toàn diện vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Trong hợp đồng chỉ xác định nghĩa vụ của bị đơn phải trả tiền 02 kỳ nên việc trễ hạn 03 kỳ không thể được đặt ra trong hợp đồng, bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận là gây thiệt hại cho nguyên đơn. Vào tháng 2/2019, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ của bị đơn nhiều lần, nhưng đến tháng 4/2019 chỉ mới thực hiện được một phần là 100.000.000 đồng, số còn lại 150.000.000 đồng bị đơn không thực hiện, do đó nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng với bị đơn do bị đơn vi phạm hợp đồng là có cơ sở. Đối với yêu cầu bị đơn được bứng cây và tháo dỡ toàn bộ hệ thống tưới tiêu thì thấy rằng, khi bứng cây thì khả năng cây chết cao, cần nhiều thời gian để bứng cây và tốn nhiều công sức, thiệt hại về bề mặt đất khi bứng cây tuy có thể tính được nhưng khó xác định được tính chính xác để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các bên, nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng cây trồng, hệ thống tưới tiêu cho nguyên đơn sử dụng, đồng thời nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại giá trị toàn bộ cây trồng, hệ thống tưới tiêu cho bị đơn là đã đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các bên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tuy nhiên hệ thống tưới tiêu do phía bị đơn tháo dỡ di dời được nên chấp nhận kháng cáo phần này của bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 chấp nhận kháng cáo này của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả các bên đương sự tranh tụng. Xét kháng cáo của bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu của bị đơn được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất, với lý do hợp đồng đã được một hoặc các bên thực hiện được 2/3 giá trị hợp đồng là không có căn cứ bởi lẽ: Việc nguyên đơn giao đất cho bị đơn theo hợp đồng ngày 02/02/2018 là ngày bị đơn giao tiền cho nguyên đơn đợt 1 của hợp đồng, như vậy nguyên đơn đã thực hiện 100% nghĩa vụ theo hợp đồng của mình, còn phía bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ của mình là ngày 02/02/2019 là phải giao đủ cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng theo hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện đầy đủ

nghĩa vụ của mình, sau đó chỉ giao được 100.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng bị đơn cam kết giao đủ cho nguyên đơn đến ngày 20/4/2019 nhưng bị đơn cũng không thực hiện. Như vậy, nguyên đơn đã tạo điều kiện cho bị đơn thực hiện nghĩa vụ đầy đủ nhưng bị đơn không thực hiện, đến khi nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì bị đơn chỉ trả được 250.000.000 đồng/400.000.000 đồng là 62,5% của hợp đồng nghĩa là chưa được 2/3 nghĩa vụ theo luật định, nên không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, phía bị đơn yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng do nguyên đơn đã thực hiện 100% nghĩa vụ là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu của bị đơn được di dời toàn bộ số cây trồng trên đất, thấy rằng: Trên cơ sở xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì sau khi nhận đất phía bà N đã có cải tạo đất, trồng nhiều loại cây trên đất, lắp đặt hệ thống tưới tiêu cho cây trồng, và thực tế hiện nay có nhiều loại cây trồng đã lớn, nếu bứng di dời thì không thể tránh khỏi cây bị suy yếu và chết sẽ làm thiệt hại cho cả hai bên. Mặc dù bà Đỗ Phương Huỳnh N trình bày sẽ tự chịu toàn bộ thiệt hại này nhưng việc bứng cây sẽ tốn nhiều thời gian, làm mất đi bề mặt đất tốt của phía nguyên đơn ảnh hưởng đến chất lượng đất canh tác gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của ông Trang Sĩ N. Do đó, cấp sơ thẩm đã xem xét giữ nguyên hiện trạng cây trồng trên đất do bà N trồng và buộc Ông N, bà T phải liên đới hoàn trả toàn bộ giá trị cây trồng theo giá của Hội đồng định giá cho bà N là đã đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày, do Tòa sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định thiệt hại cho nguyên đơn nếu cho bị đơn di dời cây trồng, nên đề nghị hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại, thấy rằng: Mặc dù cấp sơ thẩm có thiếu sót trong thu thập chứng cứ nhưng đường lối giải quyết vụ án đã đảm bảo đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Mặt khác, nếu hủy án sơ thẩm thì thời gian giải quyết vụ án còn kéo dài, khi đó cây trồng trên đất cũng sẽ bị suy yếu và giảm giá trị ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên. Đối với hệ thống tưới tiêu bị đơn đã lắp đặt để tưới cây, mặc dù hệ thống tưới tiêu này có thể tháo dỡ di dời được nhưng đã buộc bị đơn giữ nguyên hiện trạng cây trồng để giao lại cho nguyên đơn thì bị đơn cũng không còn nhu cầu sử dụng nên cần buộc bị đơn giữ nguyên hiện trạng và nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị cho bị đơn là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa có phần chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông Trang Sĩ N được chấp nhận nên bà Đỗ Phương Huỳnh N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.300.000 đồng, nhưng do Ông N đã nộp tạm ứng trước nên bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ông N số tiền trên.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Phương Huỳnh N phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Ông Trang Sĩ N và bà Phạm Thị T phải liên đới chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 367.796.000 đồng $\times 5\% = 18.374.800$ đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ông N đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004491 ngày 22/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Ông N và bà T liên đới nộp số tiền tạm ứng án phí còn lại là 18.074.800 (Mười tám triệu không trăm bảy mươi bốn ngàn tám trăm) đồng.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Phương Huỳnh N phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Phương Huỳnh N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2019/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 129, 422, 428, 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 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 của Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trang Sĩ N đối với bị đơn bà Đỗ Phương Huỳnh N.

Tuyên chấm dứt hợp đồng cho thuê đất vườn ngày 02/02/2018 giữa ông Trang Sĩ N, bà Phạm Thị T với bà Đỗ Phương Huỳnh N.

Buộc bà Đỗ Phương Huỳnh N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trang Sĩ N, bà Phạm Thị T phần đất thuê có diện tích 7684.1m² (8929,1m²- 1204,5m² (khu nhà)-40.5m² (khu mộ hiện trạng) thuộc một phần thửa 1269, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 140, tờ bản đồ 20) tọa lạc tại Tổ 2, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Bến Tre do ông Trang Sĩ N, bà Phạm Thị T đứng tên quyền sử dụng đất và giữ nguyên hiện trạng cây trồng, hệ thống ống tưới nước trên đất cho Ông N, bà T.

(có họa đồ kèm theo)

Buộc ông Trang Sĩ N, bà Phạm Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đỗ Phương Huỳnh N tổng số tiền là: 367.496.000 (ba trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi sáu ngàn đồng) gồm: tiền thuê đất là 205.556.000 đồng, giá trị cây trồng trên đất là 136.940.000 đồng, giá trị hệ thống ống nước tưới là 25.000.000 đồng.

Đối với chi phí cải tạo vườn, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Phương Huỳnh N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trang Sĩ N số tiền là 2.300.000 (hai triệu ba trăm ngàn) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Phương Huỳnh N phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Ông Trang Sĩ N và bà Phạm Thị T phải liên đới chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 18.374.800 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Trang Sĩ N đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004491 ngày 22/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Ông N và bà T liên đới nộp tiếp số tiền tạm ứng án phí còn lại là 18.074.800 (Mười tám triệu không trăm bảy mươi bốn ngàn tám trăm) đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Phương Huỳnh N phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là

300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0001693 ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Kim Cửa