

Bản án số: 136/2022/DSPT

Ngày 21/07/2022

*V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất,
đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Tư

Ông Đặng Văn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa :Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 20 và ngày 21 tháng 07 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2022/TLPT - DS ngày 09/06/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 29 tháng 04 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2022/QĐPT-DS ngày 10 tháng 06 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đặng Tấn K, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Tường T (Tường N cũ), xã Thới H, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh K là anh Lưu Thanh P, sinh năm 1985; Địa chỉ: số 65/11A, đường Phó Cơ Đ, phường 3, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 04/11/2021, có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1943 (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Phương B, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh T (Vĩnh T cũ), xã Thuận T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông A, anh B là ông Lê Minh C, sinh năm 1957 (văn bản ủy quyền ngày 01/11/2021, có mặt).

Địa chỉ: Số 40, ấp La, xã Vĩnh X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Tô Thị M, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Vĩnh T (Vĩnh T cũ), xã Thuận T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Hồ Ngọc Diệu L, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Tường T (Tường N cũ), xã Thới H, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của chị L là nguyên đơn anh Đặng Tấn K (văn bản ủy quyền ngày 24/11/2021, có mặt).

2. Anh Nguyễn Hoàng L1, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Tường T (Tường Ng@ cũ), xã Thới H, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

3. Anh Đặng Hoàng D, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Vĩnh T, xã Thuận T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn A là bị đơn.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/10/2021 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn anh Đặng Tấn K và anh K đại diện chị Diệu L trình bày: Vào ngày 25/5/2017 anh Đặng Tấn K, anh Đặng Hoàng D và anh Nguyễn Hoàng L1 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Phương B diện tích 7.673m² đất ruộng, tọa lạc ấp Vĩnh Th (Vĩnh T cũ), xã Thuận T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, thời hạn thuê 04 năm tính từ ngày 25/5/2017 đến ngày 25/5/2021, giá thuê 1200m² đất là 4.000.000 đồng/năm, diện tích đất 6,5 công tầm cây tổng số tiền thuê là 104.000.000 đồng, anh K trả tiền thuê đất lần 01 ngày 25/5/2017 là 52.000.000 đồng; lần 02 ngày 25/5/2018 là 52.000.000 đồng; thời hạn gia hạn hợp đồng khi đến hạn nếu hết hợp đồng mà cam của bên B còn khả năng thu nhập thì bên A cho bên B gia hạn thêm số tiền mỗi năm gia hạn như hợp đồng ban đầu là 4.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng phía nguyên đơn nhận đất và trả tiền thuê đất đúng theo thỏa thuận. Đến hạn hợp đồng nguyên đơn xin gia hạn tiếp tục thuê đất thì bị đơn không đồng ý, gia đình ông A tự ý thu hoạch bán cam trái của nguyên đơn số tiền 19.562.500 đồng, nguyên đơn yêu cầu lập vi bằng sự việc.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Phương B tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 25/5/2017, nguyên đơn tiếp

tục canh tác diện tích đất thuê, thu hoạch cam thêm 07 năm tính từ ngày 25/5/2021 đến ngày 25/5/2028 thì chấm dứt hợp đồng, mỗi năm trả tiền thuê đất 4.500.000đ/ 01 công (tầm 2,8m), khi chấm dứt hợp đồng nguyên đơn di dời tài sản ra khỏi đất trả lại đất và giao toàn bộ cây trồng cho bị đơn sở hữu sử dụng. Buộc ông A, anh B trả lại số tiền bán cam cho nguyên đơn 19.562.500 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông A yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất, buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 29.312.000 đồng thì nguyên đơn không đồng ý. Chị L thống nhất lời trình bày và yêu cầu của anh K.

- Trong đơn khởi kiện (phản tố) ngày 01/11/2021 và các lời khai tiếp theo bị đơn ông Nguyễn Văn A trình bày: Ông A là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất trồng lúa diện tích 7.673,5m² thuộc thửa 99, tọa lạc ấp Vĩnh T (Vĩnh T cũ), xã Thuận T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Vào ngày 25/5/2017 ông A có ký hợp đồng cho anh Đặng Tấn K thuê đất thửa 99 để trồng cam, thời hạn thuê 04 năm đến ngày 25/5/2021, các bên đã thực hiện đúng như thỏa thuận trong hợp đồng. Đến khi hết hạn hợp đồng thuê đất ngày 25/5/2021 anh K không tự nguyện giao trả diện tích đất thuê cho ông A nên xảy ra tranh chấp. Ông A không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K đồng thời có yêu cầu vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh K với ông A, anh B. Buộc anh K chấm dứt hành vi chiếm dụng quyền sử dụng đất, trả lại diện tích đất thửa 99 cho ông A quản lý sử dụng, cây trồng trên đất buộc anh K chặt bỏ. Buộc anh K phải bồi thường thiệt hại do chiếm dụng đất trái phép tính từ ngày 26/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/4/2022 số tiền 29.312.000 đồng, tính thiệt hại tiếp theo đến khi anh K giao trả đất.

- Trong bản tự khai ngày 01/11/2021, bị đơn anh Nguyễn Phương B trình bày: Anh B là con của ông A, vào ngày 25/5/2017 giữa anh, ông A với anh K, anh D có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa 99 như ông A trình bày. Nay anh B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh K, anh B thống nhất yêu cầu phản tố của ông A.

- Trong bản tự khai ngày 29/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị M trình bày: Bà là vợ ông A, ngày 25/5/2017 ông A và anh B có ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thửa 99, thời hạn 04 năm như ông A trình bày, bà M không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Trong bản tự khai ngày 24/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng L1 trình bày: Ngày 25/5/2017 anh và Đặng Tấn K có thỏa thuận thuê đất ông A và anh B để trồng cam như anh K trình bày. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng giữa anh và anh K không còn hợp tác với nhau nữa, anh L1 đã giao quyền, nghĩa vụ cho anh K thực hiện hợp đồng thuê đất với ông A, nay anh L1 không còn liên quan gì trong hợp đồng thuê đất này.

-Trong biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Hoàng D trình bày: Vào năm 2017 anh và anh Đặng Tấn K có thuê quyền sử dụng đất của ông A và anh B diện tích 7.673m² để trồng cam, sau đó anh đã giao toàn bộ cho anh K, anh không còn dính líu trong hợp đồng thuê đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 29 tháng 04 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; các Điều 472, 476, 477, 481, 500, 166, 584, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 14, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Tấn K.

Công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Phương B, bà Tô Thị M với anh Đặng Tấn K, chị Hồ Ngọc Diệu L được xác lập kể từ ngày 25/5/2017.

Buộc ông A, anh B, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa 99 từ ngày 25/5/2021 đến hết ngày 25/5/2027 là kết thúc hợp đồng; anh K, chị L được tiếp tục sử dụng thửa đất số 99, diện tích 7.673,5m² (6,5 công tầm cây) tọa lạc ấp Vĩnh T (Vĩnh T cũ), xã Thuận T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn A, bà Tô Thị M đứng tên quyền sử dụng đất. Ông A, bà M và anh B có trách nhiệm tạo điều kiện thuận lợi về lối đi, lối nước không được rào chắn lối đi, lối nước để anh K, chị L vào vườn chăm sóc cây trồng và thu hoạch trái.

Buộc anh K, chị L có nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho ông A, bà M, anh B với số tiền 4.500.000đồng/công đất/năm, 6,5 công mỗi năm bằng 29.250.000 đồng (hai mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), thời hạn trả tiền thuê mỗi năm một lần tính vào ngày 25/5 hàng năm, thời gian bắt đầu từ ngày 25/5/2021 cho đến khi kết thúc hợp đồng là ngày 25/5/2027. Tổng số tiền thuê đất 06 năm là 175.500.000 đồng.

Hết thời hạn thuê đất anh K, chị L có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản của anh, chị ra khỏi phần đất, trả lại cho ông A, bà M, anh B toàn bộ diện tích đất đã thuê thửa 99 và giao cho ông A, bà M, anh B trọn quyền sở hữu cây trồng trên đất.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông A đối với anh K về yêu cầu anh K bồi thường thiệt hại về quyền sử dụng đất từ ngày 25/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền 29.312.000 đồng.

3. Về các chi phí tố tụng: Buộc ông A, anh B, bà M chịu toàn bộ số tiền 1.911.000 đồng, số tiền này anh K đã nộp tạm ứng cần trừ đủ, buộc ông A, anh B, bà M có nghĩa vụ hoàn trả K 1.911.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về buộc ông A có nghĩa vụ trả cho anh K, chị L số tiền 19.562.500 đồng (mười chín triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng); tiếp tục giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 217/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, về lỗi suất chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/5/2022 ông A có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh K, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông A, buộc anh K trả lại thửa đất 99 cho ông A sử dụng ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực, buộc anh K phải bồi thường thiệt hại do chiếm dụng đất trái pháp luật số tiền 54.453.000đ, thời gian tính từ ngày 26/5/2021 đến khi trả lại đất trên diện tích 7.673,5m² bằng với giá tiền thuê đất 9.000.000đ / 1.200m² / năm, tạm tính thời gian tính từ ngày 26/5/2021 đến ngày 09/5/2022 bằng 11 tháng 17 ngày, anh K phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng.

Ngày 16/5/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm số 150/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số 26/2022/DSST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn theo hướng sửa bản án sơ thẩm do có những vi phạm trong việc xác định tư cách đương sự như sau: Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/11/2021 anh K có yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông A, bà M trả tiền thu hoạch cam là 19.562.500đ, trong trường hợp này cần xác định bà M là bị đơn quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; Vi phạm trong việc xem xét đánh giá chứng cứ, Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông A, anh B, bà M với anh K, chị Diệu L, buộc ông A, anh B, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 06 năm, buộc anh K, chị L trả tiền thuê đất cho ông A, bà M, anh B số tiền 4.500.000đồng/công/năm, thời hạn trả tiền thuê mỗi năm một lần tính vào ngày 25/5 hàng năm là chưa phù hợp gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của ông A, anh B. Vi phạm về chi phí tố tụng là 1.911.000đ trong đó chi phí lần 1 là 950.000đ không hợp lệ, số tiền chi phí tố tụng hợp lệ là 961.000đ trong đó có 250.000đ chi phí áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ông A phải chịu, còn lại 711.000đ anh K và ông A mỗi bên phải chịu ½.

Tại phiên tòa phúc thẩm; người đại diện của ông A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, buộc anh K trả lại thửa đất 99 cho ông A, buộc anh K phải bồi thường thiệt hại do chiếm dụng đất số tiền 64.545.000đ, thời gian tính từ ngày 26/5/2021 đến

ngày 20/7/2022 bằng 13 tháng 24 ngày trên diện tích 7.673,5 m² bằng với giá tiền thuê đất 9.000.000đ / 1.200 m² / năm, anh K phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng, trong trường hợp anh K chịu thỏa thuận thì ông A chỉ đồng ý cho thuê anh K thuê đất thêm 2 năm tính từ ngày 25/5/2021 đến ngày 25/5/2023 với giá thuê là 7.000.000đ / 1000m²/ năm, không có ý kiến đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn.

Người đại diện hợp pháp của anh K trình bày: anh K không đồng ý kháng cáo của ông A và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, hợp đồng thuê đất ngày 25/5/2017 là phù hợp, đề nghị xem xét Điều 4 của hợp đồng, nếu cam còn thu nhập thì gia hạn mỗi năm với giá 4.000.000đ, phía nguyên đơn nhiều lần gặp bị đơn xin gia hạn hợp đồng nhưng bị đơn trốn tránh, anh K tự nguyện trả giá tiền thuê đất mỗi năm là 6.000.000đ/ 1.200 m² và xin kéo dài thời hạn thuê đất là 5 năm tính từ ngày 25/5/2021.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có ý kiến giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, xác định bà M là bị đơn, Hợp đồng thuê đất ngày 25/5/2017 là vô hiệu nhưng các bên đã thực hiện xong, nếu vô hiệu thì hậu quả bị đơn phải trả giá trị cây trồng cho nguyên đơn là rất cao, do vậy cần tiếp tục thực hiện hợp đồng theo lời khai ông A là cho thuê đất tiếp 4 năm, cần xác định lại thời hạn thuê đất và giá đất, xem xét lại chi phí tố tụng, số tiền 950.000đ không buộc ông A phải chịu do biên bản định giá không làm căn cứ giải quyết vụ án, số tiền còn lại 961.000 đ thì nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu ½ .

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông A; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn; Sửa một phần án sơ thẩm: Xác định lại bà Tô Thị M là bị đơn trong vụ án. Buộc anh K có nghĩa vụ hoàn trả tiền sử dụng đất trái phép từ ngày 25/5/2021 đến ngày 20/7/2022 cho ông A, bà M với số tiền 7.000.000đ/ 1.200m²/năm x 7.673,5m² x 01 năm 01 tháng 25 ngày thành tiền là 52.541.300đ. Ông A, bà M và anh K có nghĩa vụ giao kết lại hợp đồng thuê đất kể từ ngày 20/7/2022 đến ngày 25/5/2025 với số tiền thuê là 7.000.000đ/1.200m²/năm, diện tích là 7.673,5m² (tương đương 6,5 công) x 34 tháng 05 ngày thành tiền 129.548.600đ, việc trả tiền thành 02 đợt, đợt 1 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là 64.774.300đ, đợt 2 là ngày 20/7/2023 trả số

tiền còn lại là 64.774.300đ. Về án phí : Anh K phải nộp 10.742.900đ án phí sơ thẩm; ông A, bà M được miễn án phí sơ thẩm; ông A không phải chịu án phí phúc thẩm. Về chi phí khảo sát, định giá: Ông A không phải chịu chi phí khảo sát định giá lần 1 là 950.000đ; số tiền chi phí tố tụng 961.000đ trong đó có 250.000đ chi phí áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ông A phải chịu, chi phí còn lại 711.000đ ông A chịu 355.500đ, anh K phải chịu 355.500đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định :

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông A và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn còn trong hạn luật định nên là kháng cáo, kháng nghị hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/11/2021 nguyên đơn anh K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông A, bà M trả tiền đã thu hoạch cam là 19.562.500đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp, cần xác định bà Muội là bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung: Ngày 25/5/2017 anh K, anh D và anh L có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông A, anh B diện tích đất 7.673,5m² đất ruộng thuộc thửa 99 tọa lạc ấp Vĩnh T (Vĩnh T cũ), xã Thuận T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn A, bà Tô Thị M đứng tên quyền sử dụng đất để trồng cam, có chữ ký bên cho thuê đất là ông A, anh B và bên thuê đất là anh K, anh D và anh L, thời hạn thuê 04 năm từ ngày 25/5/2017 đến ngày 25/5/2021, giá thuê 01 công tầm cây bằng 1.200m² là 4.000.000 đồng/năm, diện tích đất 7.673,5 m² bằng 6,5 công tầm cây, số tiền thuê 04 năm là 104.000.000 đồng, anh K giao tiền 02 lần cụ thể lần 01 ngày 25/5/2017 trả 52.000.000 đồng; lần 02 ngày 25/5/2018 trả 52.000.000 đồng. Tại Điều 4 của hợp đồng hai bên có qui định thời hạn gia hạn hợp đồng khi đến hạn “ Nếu hết hợp đồng mà cam của bên B còn khả năng thu nhập thì bên A cho bên B gia hạn thêm số tiền mỗi năm gia hạn như hợp đồng ban đầu là 4.000.000 đồng”, bên B hỗ trợ tiền ban đất thành ruộng cho bên A 1.000.000 đồng/công. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bên thuê đất anh L1, anh D không tiếp tục thuê đất nên giao lại cho anh K toàn bộ quyền, nghĩa vụ thuê đất với ông A, anh B. Anh K đã nhận đất canh tác và đã trả đủ tiền thuê đất cho ông A, anh B theo thỏa thuận trong hợp đồng.

[4] Đến hạn hợp đồng giữa anh K, ông A, anh B, bà M xảy ra tranh chấp, anh K yêu cầu được tiếp tục gia hạn hợp đồng từng năm, ông A, anh B yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất buộc anh K giao đất và di dời cây trồng trên đất. Trong thời gian hai bên chưa có ý kiến thống nhất thì ông A, anh B, bà M có hái trái cam bán số tiền 19.562.500 đồng. Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh K, ông A, anh B vào ngày 25/5/2017 không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền lẽ ra bị vô hiệu, nhưng ông A, anh B đã giao đất cho anh K nhận đất khai thác, cải tạo, tu bổ, đầu tư vào đất để trồng cam được 04 năm, đang trong thời gian thu hoạch cam, bà Tô Thị M là vợ ông A biết nhưng không tranh chấp. Anh K đã trả đủ tiền thuê đất cho ông A, anh B nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/5/2017 không bị vô hiệu. Trong trường hợp hợp đồng thuê đất bị vô hiệu thì phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, hiện cây cam trồng trên đất đang cho trái, anh K trả đất và cây trồng trên đất cho ông A, anh B thì ông A, anh B phải hoàn trả giá trị cây trồng cho anh K theo biên bản định giá ngày 15/4/2022 là 1.040.000.000đ.

[5] Xét hợp đồng khi đến hạn ngày 25/5/2021 anh K có đến gặp ông A, anh B, bà M để thỏa thuận tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê đất từng năm nhưng phía ông A, anh B, bà M không gặp, anh K có yêu cầu Thừa phát lại lập Vi bằng thông báo cho ông A, anh B tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc ông A, anh B cho rằng khi đến hạn hợp đồng thuê 04 năm phía ông A chấm dứt hợp đồng, buộc anh K giao đất và di dời cây trồng trả lại cho ông A, không đồng ý gia hạn hợp đồng từng năm là phía ông A, anh B vi phạm Điều 4 của hợp đồng thuê đất, anh K được tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê đất từng năm khi cam còn cho thu nhập và khi bên anh K không còn nhu cầu thuê đất. Thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất này không xác định thời gian kết thúc hợp đồng, tại phiên tòa phúc thẩm anh K có ý kiến xin được tiếp tục thuê đất thêm 5 năm kể từ ngày 25/5/2021 vì trong thời gian tranh chấp anh K không vào đất thu hoạch được cam dẫn tới thiệt hại đến nay chưa thu hồi được vốn, anh A chỉ đồng ý cho anh K thuê đất tiếp hai năm với điều kiện giá thuê đất là 7.000.000đ /1.000 m²/năm. Xét thấy, ngay khi ký kết hợp đồng hai bên đã ký xác nhận nội dung: *“Nếu hết hợp đồng mà cam của bên B còn khả năng thu nhập thì bên A cho bên B gia hạn thêm số tiền mỗi năm gia hạn như hợp đồng ban đầu là 4.000.000 đồng”*, mục đích anh K thuê đất trồng cam, cam đang ra trái tốt thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định ngày 10/12/2021.

[6] Theo quy định tại Điều 8 Quy định về bồi thường cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long ban hành theo Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 30/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long và văn bản số 04/Trạm TT&BVTV ngày 25/4/2022 của Trạm Trồng trọt và Bảo vệ thực vật

huyện Trà Ôn thì cây cam là loại cây trồng thuộc nhóm 1 giai đoạn phát triển tốt và trái ổn định là từ 03 năm đến 10 năm. Do vậy, anh K yêu cầu được tiếp tục thuê đất thêm 05 năm, tổng thời gian thuê đất là 09 năm kể từ ngày 25/5/2017 đến hết ngày 25/5/2026 là phù hợp về thời gian cho trái và phát triển ổn định của cây cam. Mặt khác, tại biên bản ghi lời khai ngày 12/10/2021 ông A trình bày “...đến ngày 28/6/2021 anh K có đến thỏa thuận gia hạn hợp đồng thì gia đình tôi có cho anh K tiếp tục thuê thêm 04 năm nhưng anh K yêu cầu ngoài 4 năm nếu cam còn tốt thì tiếp tục gia hạn nên phía gia đình tôi không đồng ý. Sau đó chị Diệu vợ anh K có đến gia đình thì con tôi có thảo sắn hợp đồng cho gia hạn 48 tháng, nếu cam còn có hiệu quả thu hoạch thì tiếp tục gia hạn thêm 12 tháng”. Do vậy, ý chí của ông A vẫn đồng ý cho anh K thuê đất tiếp 04 năm, nếu cam còn tốt thì cho thuê tiếp 01 năm, tổng cộng là 05 năm. Do vậy, anh K được tiếp tục thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày 25/5/2021 là có căn cứ.

[7] Về giá thuê đất anh K ghi trong hợp đồng thuê đất là 4.000.000đ, tại phiên tòa phúc thẩm anh K tự nguyện trả giá thuê đất 6.000.000đ/năm/công đất tầm 2,8m là phù hợp với các hợp đồng thuê đất trồng cam do anh K cung cấp, nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thống nhất giá thuê đất là 6.000.000 đồng/năm/công đất tầm 2,8m.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của ông A, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông A, anh B, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 25/5/2017 tính từ ngày 25/5/2021 đến hết ngày 25/5/2026 là kết thúc hợp đồng; anh K, chị L được tiếp tục sử dụng thửa đất số 99, diện tích 7.673,5 m² (tính 6,5 công tầm cây) . Ông A, bà M và anh B có trách nhiệm tạo điều kiện thuận lợi về lối đi, lối nước không được rào chắn để anh K, chị Linh vào vườn chăm sóc cây trồng và thu hoạch trái. Anh K, chị L có nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho ông A, bà M, anh B với số tiền 6.000.000đồng/công đất tầm 2,8m /năm x 6,5 công mỗi năm bằng 39.000.000 đồng x 5 năm = 195.000.000đ, thời hạn trả tiền thuê chia làm hai lần, lần 1 trả 97.500.000đ vào ngày 21/7/2022, lần 2 trả 97.500.000đ vào ngày 25/5/2024. Hết thời hạn thuê đất anh K, chị L có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản của anh, chị ra khỏi phần đất, trả lại cho ông A, bà M, anh B toàn bộ diện tích đất đã thuê thửa 99 và giao cho ông A, bà M, anh B trọn quyền sở hữu cây trồng trên đất. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long được chấp nhận một phần.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và chi phí áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Anh K phải chịu chi phí số tiền là 960.000đ được khấu trừ

vào số tiền nộp tạm ứng 1.911.000 đồng. Ông A, anh B, bà M phải chịu chi phí số tiền 951.000 đồng để hoàn trả lại anh K nhận.

[10] Về án phí sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng về thời gian thuê đất, do yêu cầu khởi kiện của anh K được chấp nhận nên anh K không phải chịu án phí sơ thẩm, anh B phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch là 300.000đ. Miễn án phí sơ thẩm cho ông A và bà M do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[11] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, ông A thuộc trường hợp miễn nộp án phí án phí phúc thẩm.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về buộc ông A có nghĩa vụ trả cho anh K, chị L số tiền 19.562.500 đồng (mười chín triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng); tiếp tục giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 217/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn đến khi bản án có hiệu lực pháp luật không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn A.
- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn.
- Sửa bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29 tháng 04 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; các Điều 472, 476, 477, 481, 500, 166, 584, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 14, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn A yêu cầu anh Đặng Tấn K bồi thường thiệt hại về quyền sử dụng đất.
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Tấn K.

1. Công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Phương B, bà Tô Thị M với anh Đặng Tấn K, chị Hồ Ngọc Diệu L được xác lập kể từ ngày 25/5/2017.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Phương B, bà Tô Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa 99 từ ngày 25/5/2021 đến hết ngày 25/5/2026 là kết thúc hợp đồng; anh Đặng Tấn K, chị Hồ Ngọc Diệu L được tiếp tục sử dụng thửa đất số 99, diện tích 7.673,5 m² (6,5 công tầm cây) tọa lạc ấp Vĩnh T (Vĩnh T cũ), xã Thuận T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn A, bà Tô Thị M đứng tên quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Phương B, bà Tô Thị M có trách nhiệm tạo điều kiện thuận lợi về lối đi, lối nước không được rào chắn lối đi, lối nước để anh Đặng Tấn K, chị Hồ Ngọc Diệu L vào vườn chăm sóc cây trồng và thu hoạch trái.

1.2. Buộc anh Đặng Tấn K, chị Hồ Ngọc Diệu L có nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho ông Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Phương B, bà Tô Thị M với số tiền 6.000.000đồng/công đất/năm, diện tích 7.673,5 m² (bằng 6,5 công tầm cây) mỗi năm bằng 39.000.000 đồng (ba mươi chín triệu đồng), tổng số tiền thuê đất 05 năm là 195.000.000 đồng (một trăm chín mươi lăm triệu đồng). Thời hạn trả tiền thuê đất là hai lần, lần 1 trả 97.500.000đ (chín mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng) vào ngày 21/7/2022, lần 2 trả 97.500.000đ (chín mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng) vào ngày 25/5/2024 là đủ số tiền thuê đất.

1.3. Hết thời hạn thuê đất vào ngày 25/5/2026, anh Đặng Tấn K, chị Hồ Ngọc Diệu L có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản của anh chị ra khỏi phần đất thửa 99 để trả lại cho ông Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Phương B, bà Tô Thị M toàn bộ diện tích đất đã thuê thửa 99 và giao cho ông Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Phương B, bà Tô Thị M trọn quyền sở hữu cây trồng trên đất.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và chi phí áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Anh K phải chịu chi phí số tiền là 960.000đ (chín trăm sáu mươi ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng 1.911.000đ (một triệu chín trăm mười một ngàn đồng). Ông Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Phương B, bà Tô Thị M phải chịu chi phí số tiền 951.000đ (chín trăm năm mươi một ngàn đồng) để hoàn trả lại anh Đặng Tấn K nhận.

3. Về án phí sơ thẩm:

Buộc anh Nguyễn Phương B phải nộp án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn A và bà Tô Thị Muội do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Anh Đặng Tấn K không phải nộp án phí sơ thẩm; Hoàn trả anh K số tiền 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014005 ngày 11/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn A thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về buộc ông A có nghĩa vụ trả cho anh K, chị L số tiền 19.562.500 đồng (mười chín triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng); tiếp tục giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 217/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn đến khi bản án có hiệu lực pháp luật không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Trà Ôn;
- Chi Cục THADS huyện Trà Ôn;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Ngọc Dung