

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 61/2020/DS-PT

Ngày: 17-6-2020

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 LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 07/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp: “Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Đinh XL, sinh năm: 1956, bà Thái Thị TP, sinh năm: 1957; cùng cư trú tại số 21A, đường BT, Phường A, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, bà TP có mặt, ông XL có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Tân QV, sinh năm: 1969; cư trú tại số 94, PT, Phường B, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

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

1. Ông Huỳnh TK, sinh năm: 1942; cư trú tại số 69B tổ 24 PT, Phường B, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Vợ chồng ông Thái Văn T, sinh năm: 1952, bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1952; cư trú tại số 457, đường PĐP, Phường C, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Dương TS, sinh năm: 1974; cư trú tại thôn ĐN, xã L, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Thái Thị TP - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 06/7/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/8/2018, ngày 23/10/2019 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Đinh XL, bà Thái Thị TP thì: Ngày 20/11/2012 bà TP và ông QV ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nội dung ông QV cho bà TP thuê thửa đất số 06, tờ bản đồ số 10, thuộc xã L, huyện X có diện tích là 2.767m², mục đích thuê là cải tạo đất trồng trọt, thời gian thuê là 46 tháng, tính từ ngày ký hợp đồng, giá thuê là 290.000.000đ. Bà TP đã thanh toán đủ tiền và nhận đất. Theo thỏa thuận thì ông QV để cho bà sử dụng con đường trên đất của ông TK (cha của ông QV) để đi vào thửa đất số 06 vì để vào được thửa đất thuê chỉ có một đường duy nhất, là đường đi qua thửa đất số 07 của ông TK. Sau khi ký hợp đồng thì bà TP tiến hành cho xe vào dọn dẹp và cải tạo đất, đồng thời hợp đồng với ông LH để sửa chữa đường hết 75.000.000đ (theo hợp đồng đã ký kết với ông LH, gồm đường đá cấp phối và đường qua đất của ông TK), tuy nhiên bà TP chưa canh tác gì được trên đất. Đến tháng 8 năm 2015, bà TP đi vào vườn và biết cuối năm 2014 ông TK đã chuyển nhận thửa đất số 07, tờ bản đồ số 10 cho vợ chồng ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị T1 và ông T đã rào thửa đất số 07 lại nên bà TP không có đường đi.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết với ông QV ngày 20/11/2012 và buộc ông QV phải thanh toán các khoản sau: Tiền thuê quyền sử dụng đất: 290.000.000đ; tiền chi phí sửa chữa đường: 75.000.000đ; tiền lãi trên số tiền thuê quyền sử dụng đất (tính từ tháng 12/2014 đến tháng 10/2019) $290.000.000đ \times 58 \text{ tháng} \times 1,125\% = 189.225.000đ$; tiền phạt 8% giá trị nghĩa vụ thực hiện hợp đồng: $290.000.000đ \times 8\% = 23.200.000đ$. Tổng cộng: 577.425.000đ.

- Ông Huỳnh Tấn QV thừa nhận vào ngày 20/11/2012 ông với bà TP ký kết hợp đồng thuê đất (hợp đồng không công chứng, chứng thực); theo đó ông cho bà TP thuê 2.767m² đất thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 10, thuộc xã L, huyện X; thời hạn thuê là 46 tháng kể từ khi ký kết hợp đồng; mục đích thuê là cải tạo đất trồng trọt, giá thuê là 290.000.000đ; ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà TP. Trong quá trình sử dụng đất thì bà TP đã tiến hành khai thác cát và bị xử phạt. Việc bà TP không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của bà TP, đến nay hợp đồng đã hết hạn, bà TP đã sử dụng sai mục đích của hợp đồng nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà TP.

Ông cũng xác định, trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có nội dung về đường đi, theo ông thỏa thuận là đường đá cấp phối từ đường nhựa chính xuống (rộng khoảng 8 đến 10m), bà TP được sử dụng đường đi chung và sửa chữa khi hỏng nát, đây là đường đi chung của các hộ dân trong thôn, ngoài ra còn một đường phụ là đi qua đất của ông TK (thửa đất số 07). Đến ngày 10/12/2014 ông TK chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông T, ông T rào đường đi lại thì các bên phát sinh tranh chấp. Tháng 4/2019 ông đã chuyển nhượng thửa đất này (thửa số 06) cho ông Dương TS, hiện tại ông TS đang quản lý và sử dụng đất. Vì vậy ông không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của bà TP.

- Theo lời trình bày của ông Huỳnh TK thì: Trước đây ông là chủ sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 10, xã L, huyện X còn ông QV (con trai ông) là chủ sử dụng thửa đất số 06; trong quá trình sử dụng đất (làm nông nghiệp) thì cả gia đình ông vẫn sử dụng lối đi qua thửa đất số 07 của ông để tiện cho việc canh tác, đây là lối đi riêng của gia đình. Việc ông QV ký hợp đồng thuê đất và thỏa thuận với bà TP như thế nào ông không biết, nhưng ông vẫn thấy bà TP đi trên đất của ông để vào thửa số 06, đến khi gia đình ông không có nhu cầu sử dụng thì ông chuyển nhượng thửa đất số 07 cho vợ chồng ông T, bà T1 (chuyển nhượng tháng 12/2014); sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông T rào lại.

Ngoài lối đi trên thửa đất số 07 thì còn đường đi chung của thôn để vào thửa đất số 06 mà ông QV cho bà TP thuê. Ông xác định là bà TP không sửa chữa đường trên thửa đất số 07 như bà TP trình bày, còn việc bà TP có sửa chữa đường đá cấp phối không thì ông không biết, vì đường này là đường chung của thôn. Ông thống nhất với quan điểm của ông QV.

- Vợ chồng ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị T1 cho rằng khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 07 của vợ chồng ông TK thì không có tranh chấp, vợ chồng ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định; sau khi nhận chuyển nhượng thì đã rào lại để bảo quản tài sản. Việc tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án thì vợ chồng ông, bà không có yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của ông Dương TS thì ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 06, tờ bản đồ số 10 của ông QV sau khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông QV và bà TP hết hạn, ông không có ý kiến gì về việc Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà TP với ông QV. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 02/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của bà Thái Thị TP và ông Đinh XL về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày

20/11/2012 giữa bà Thái Thị TP với ông Huỳnh Tấn QV và yêu cầu ông Huỳnh Tấn QV phải thanh toán lại số tiền: 290.000.000đ tiền thuê đất, 75.000.000đ tiền chi phí sửa chữa đường, 189.225.000đ tiền lãi trên số tiền cho thuê quyền sử dụng đất và 23.200.000đ tiền phạt giá trị nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/12/2019 bà TP kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm đồng thời chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Bà Thái Thị TP xác định nội dung kháng cáo là chỉ yêu cầu ông Huỳnh Tấn QV phải thanh toán cho vợ chồng bà tổng cộng số tiền 577.425.000đ.

Ông Huỳnh Tấn QV đồng ý trả lại cho nguyên đơn 50.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà Thái Thị TP; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông QV phải thanh toán cho vợ chồng ông XL, bà TP số tiền 81.956.522đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Đình XL, bà Thái Thị TP khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/11/2012 giữa bà TP với ông Huỳnh Tấn QV đối với lô đất có diện tích 2.767m² thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện X đồng thời buộc ông QV phải thanh toán 577.425.000đ. Ông QV không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất” là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

[2] Theo hồ sơ vụ án thể hiện thì việc các bên tiến hành giao kết Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đối với lô đất diện tích 2.767m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện X là có xảy ra trong thực tế, bên thuê đã nhận đất, bên cho thuê đã nhận tiền. Quá trình sử dụng đất thì nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng, không có đường vào đất thuê nên nay yêu cầu hủy Hợp đồng nói trên và buộc bị đơn phải trả lại tiền đã nhận cũng như chịu lãi suất trên số tiền này đồng thời phải thanh toán chi phí làm đường.

[2.1] Xét thấy, đối với yêu cầu hủy “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” thì: Hợp đồng giữa các bên ký kết vào ngày 20/11/2012 với thời hạn thuê là 46 tháng, được tính từ ngày ký cho đến ngày 20/9/2016 là hết thời hạn hợp đồng. Thời điểm bà TP khởi kiện là ngày 06/7/2018 thì hợp đồng nói trên đã hết thời hạn do đó yêu cầu hủy hợp đồng nói trên là không cần thiết bởi hợp đồng đã được hoàn thành và

chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[2.2] Đối với yêu cầu của vợ chồng ông XL, bà TP phải trả lại tiền thuê, tiền lãi và lãi phạt thì thấy rằng:

- Xét về hiệu lực của Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất giữa bà TP và ông QV lập ngày 20/11/2012 đối với lô đất có diện tích 2.767m² thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã L, huyện X thì: diện tích đất các bên lập hợp đồng thuê được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Tấn QV vào ngày 09/9/1998, vì vậy một mình ông QV đứng ra ký hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất trong khi không có ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, hợp đồng thuê đất giữa ông QV, bà TP không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 128 Luật Đất đai năm 2003 về trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Do đó, “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” ngày 20/11/2012 giữa ông QV với bà TP là vô hiệu kể từ thời điểm ký kết, do đó lẽ ra khi giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu vừa nêu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thừa nhận sau khi giao kết hợp đồng thì bà TP cũng đã khai thác công dụng của Quyền sử dụng đất một thời gian, ông QV cũng đã nhận đủ tiền, các bên không thắc mắc thời gian đã sử dụng đất của bà TP, ông QV cũng không có yêu cầu gì đối với bà TP trong quá trình vợ chồng ông XL, bà TP khai thác công dụng của diện tích đất đã thuê nên không đề cập, chỉ xem xét đến việc chưa thực hiện hết hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất nói trên.

Theo bà TP trình bày thì sau khi ký kết hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất và nhận đất thì bà đã thuê ông LH sửa chữa con đường và sử dụng con đường này cho đến tháng 8 năm 2015 thì phát hiện lối đi trên thửa số 7 đã bị rào lại dẫn đến không thể tiếp tục sử dụng đất thuê của ông QV được, ông QV cho rằng bà TP không thể tiếp tục sử dụng đất thuê là do lỗi của bà TP bởi ngoài con đường qua thửa đất số 7 thì còn con đường chính là đường liên thôn.

Qua xem xét hợp đồng thuê đất giữa bà TP và ông QV thì thấy rằng giữa các bên giao kết “*Bên A giao cho Bên B con đường hiện có để quản lý, sử dụng*” chứ không nêu rõ con đường đi vào thửa đất số 06 là con đường đi qua đất của ông TK (trước đây) hay đi qua đường liên thôn. Đồng thời, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Y thể hiện: “*Từ đường tỉnh lộ 726 xuống đất của ông QV bắt buộc phải băng qua suối. Để vào thửa đất số 06 thì phải đi ngang qua đất của ông T (nhận chuyển nhượng đất từ ông TK) để qua suối cạn (xe qua được). Con đường còn lại thì phải lội suối và nước chảy xiết*”, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân

tỉnh Lâm Đồng cũng thể hiện con đường liên thôn đi vào thửa đất số 06 của ông QV (trước đây) phải băng qua suối rộng rất khó đi.

Hơn khác, theo lời trình bày của ông Huỳnh TK thì sau khi thuê Quyền sử dụng đất, bà TP đã sử dụng con đường nằm giữa thửa đất số 07, 10 và 11 tờ bản đồ 10 tại xã L, huyện X từ năm 2012 đến năm 2014 thì bà TP không còn sử dụng nữa (bút lục số 48). Điều này phù hợp lời trình bày của bà TP là khi thuê Quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận sử dụng con đường đi thuộc một phần thửa số 07 của ông TK để đi vào đất của ông QV chứ không phải con đường liên thôn như phía bị đơn trình bày, việc bà TP không thể sử dụng con đường này để đi vào thửa đất số 06 mà bà thuê của ông QV được do vào năm 2014 ông TK đã chuyển nhượng các thửa đất số 07, 10, 11 tờ bản đồ số 10 cho vợ chồng ông T, bà T1 và sau đó vợ chồng ông T, bà T1 đã rào con đường này lại.

Do vậy, việc bà TP không thể thực hiện tiếp được hợp đồng một phần là do lỗi của ông QV nên cần buộc ông QV phải thanh toán lại cho bà TP số tiền tương ứng với thời gian mà bên thuê chưa sử dụng đất.

Theo như bà TP trình bày thì từ tháng 08/2015 đến ngày 20/9/2016 (ngày hết thời hạn hợp đồng) bà không thể sử dụng đất thuê do không có đường vào, như vậy kể từ tháng 8/2015 đến khi kết thúc thời gian thuê bên thuê không được sử dụng đất, trong khi đó bên cho thuê lại nhận toàn bộ tiền thuê Quyền sử dụng đất của bên thuê. Vì vậy, cần buộc bị đơn thanh toán lại cho vợ chồng ông XL, bà TP số tiền thuê Quyền sử dụng đất trong 13 tháng còn lại chưa sử dụng với là 81.956.500đ (làm tròn) {13 tháng x (290.000.000đ/46 tháng)} là có căn cứ.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông QV phải thanh toán số tiền lãi phát sinh thì thấy rằng: như trên đã phân tích, kể từ thời điểm tháng 08/2015 cho đến ngày hết thời hạn hợp đồng thì bà TP không tiếp tục sử dụng đất thuê, lẽ ra ông QV phải trả số tiền thuê đất còn dư cho bà TP nhưng lại không thực hiện, tuy nhiên khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì tại thời điểm này bà TP cũng chưa yêu cầu và các bên chưa phát sinh tranh chấp, do đó thời gian mà bị đơn phải chịu lãi suất cần tính từ ngày Tòa án nhân dân thành phố Y thụ lý vụ án theo thủ tục sơ thẩm cho đến ngày xét xử phúc thẩm và cần áp dụng mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm hợp đồng không được thực hiện để tính toán là phù hợp.

Như vậy ông QV phải chịu lãi suất như sau:

Từ ngày 18/7/2018 -> ngày 17/6/2020: $81.956.522đ \times 0,75\%/tháng \times 23 \text{ tháng}$ (làm tròn) = 14.137.500đ.

Tổng cộng cần buộc ông QV phải trả lại cho vợ chồng ông XL, bà TP số tiền 81.956.500đ (tiền thuê đất còn dư) + 14.137.500đ (tiền lãi phát sinh) = 96.094.000đ.

- Đối với yêu cầu buộc ông QV phải chịu lãi phạt 8% trên số tiền 290.000.000đ đã nhận thì thấy rằng: khi tiến hành giao kết giữa các bên không thỏa thuận phạt hợp đồng, ngoài ra hợp đồng giữa các bên là vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu buộc ông QV thanh toán số tiền sửa chữa đường là 75.000.000đ của nguyên đơn thì thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn xuất trình “Hợp đồng thi công xây dựng đường vào khai thác cát” ghi ngày 10/3/2013 giữa ông LH và ông XL. Tuy nhiên, theo Điều 10 của Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất ngày 20/11/2012 giữa ông QV với bà TP thì các bên cam kết *“Bên A giao cho bên B con đường hiện có để quản lý và sử dụng. Bên B chịu trách nhiệm quản lý và sửa chữa khi hỏng nát”*. Đồng thời, giữa các bên không có thỏa thuận nào về việc buộc ông QV phải thanh toán chi phí sửa đường khi nguyên đơn tiến hành sửa chữa, ngoài hợp đồng nói trên thì nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ nào khác có sự sửa chữa con đường nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Thái Thị TP để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Các phần Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, chi phí tổng cộng hết 2.800.000đ, đã được Tòa án quyết toán xong. Xét việc xem xét thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cần buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu ½ chi phí này là có căn cứ. Cụ thể: Buộc ông Huỳnh Tấn QV phải thanh toán cho vợ chồng ông XL, bà TP 1.400.000đ.

[6] Về án phí: Lẽ ra vợ chồng ông XL, bà TP phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thể hiện thì ông Đinh XL, sinh năm 1956; bà Thái Thị TP, sinh năm 1957, tính đến thời điểm xét xử thì vợ chồng ông XL, bà TP đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12. Vì vậy, căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án để miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông XL, bà TP.

Ông QV phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 4.804.700đ (96.094.022đ x 5%).

Do sửa án nên bà TP không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 703, 704, 705, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 128 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 1, 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Thái Thị TP, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đinh XL, bà Thái Thị TP về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” đối với ông Huỳnh Tấn QV.

Buộc ông Huỳnh Tấn QV phải thanh toán số tiền 96.094.000đ (chín mươi sáu triệu không trăm chín mươi bốn nghìn đồng) cho vợ chồng ông Đinh XL, bà Thái Thị TP.

2. Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông Đinh XL, bà Thái Thị TP và ông Huỳnh Tấn QV mỗi bên phải chịu 1.400.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ông Huỳnh Tấn QV phải thanh toán cho vợ chồng ông XL, bà TP bà Thái Thị TP số tiền 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng).

3. Các phần Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Đinh XL, bà Thái Thị TP.

Buộc ông Huỳnh Tấn QV phải chịu 4.804.700đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: bà Thái Thị TP không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 Lâm Đồng;
- Phòng KTNV &THA;
- TAND huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Huỳnh Châu Thạch