

Bản án số: 10/2022/DSPT

Ngày 13/01/2022

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 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 Đặng Thị Ánh Bình

Ông Nguyễn Văn Trường

- 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 Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2021/TLPT - DS, ngày 14/12/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 219/2021/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Phạm Văn D, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ : ấp Vĩnh Tr, xã Vĩnh X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L.

- *Bị đơn:*

1. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Vĩnh Th (ấp Vĩnh Th cũ), xã Thuận Th, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L.

2. Anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Vĩnh Th, xã Thuận Th, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L.

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

1. Chị Nguyễn Thị Á, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Tích Kh, xã Thiện M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L.

2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1963 (vắng mặt).
Địa chỉ: ấp Gia K, xã Tân M, huyện Trà Ô, tỉnh Vĩnh L.
3. Anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1968 (vắng mặt).
4. Anh Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1978 (vắng mặt).
5. Anh Nguyễn Quốc E, sinh năm 1982 (vắng mặt).
6. Anh Nguyễn Út E, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Vĩnh Th (ấp Vĩnh Th cũ), xã Thuận Th, huyện Trà Ô, tỉnh Vĩnh L.

7. Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1976 (vắng mặt).
Địa chỉ: ấp Vĩnh Th, xã Vĩnh X, huyện Trà Ô, tỉnh Vĩnh L.
8. Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1934 (vắng mặt).
9. Anh Nguyễn Sinh Q, sinh năm 1963 (vắng mặt).
10. Chị Phan Thị D, sinh năm 1974 (vắng mặt).
11. Anh Nguyễn Trí Kh, sinh năm 1996 (vắng mặt).
12. Chị Nguyễn Thị Lan A, sinh ngày 14/12/2005.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Thị Lan A là anh Nguyễn Văn Ph (có mặt) và Phan Thị D (vắng mặt).

Tất cả cùng địa chỉ: ấp Vĩnh Th, xã Thuận Th, huyện Trà Ô, tỉnh Vĩnh L.

- *Người kháng cáo* : Anh Phạm Văn D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18 tháng 4 năm 2021, bản tự khai cùng và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Phạm Thanh D trình bày: Vào ngày 12/4/2017 anh D có thuê đất của anh Đ 08 công đất tầm 2,8m và thuê đất của anh Ph 03 công đất, tọa lạc tại ấp Vĩnh Th, xã Thuận Th, huyện Trà Ô, tỉnh Vĩnh L, mục đích thuê đất trồng cam. Khi thuê đất giữa anh D với anh Đ có lập hợp đồng giá thuê đất mỗi công đất là 4.000.000đồng/năm, thời hạn thuê đất 04 năm kể từ ngày 19/02/2017 đến ngày 19/4/2021, hình thức thanh toán 02 lần, lần 1 thanh toán 64.000.000đồng vào ngày 19/02/2017, lần 2 thanh toán 64.000.000đồng vào ngày 19/4/2021. Sau khi mãn hợp đồng nếu cam còn tốt thì anh D sẽ ký hợp đồng tiếp tục 01 công 4.000.000đồng/năm, đồng thời anh hỗ trợ tiền bang đất thành ruộng 1.000.000đồng/01công, giao tiền ngày 19/02/2018.

Theo hợp đồng thuê đất giữa anh D với anh Ph, giá thuê đất mỗi công đất là 4.000.000đồng/năm, thời hạn thuê đất 04 năm kể từ ngày 19/02/2017 đến ngày 19/4/2021, hình thức thanh toán 02 lần, lần 1 thanh toán 24.000.000 đồng vào ngày 19/02/2017, lần 2 thanh toán 24.000.000đồng vào ngày 19/4/2021. Sau khi hết hợp đồng nếu cam còn tốt thì anh D sẽ ký hợp đồng tiếp tục 01 công 4.000.000đồng/năm, đồng thời anh D hỗ trợ tiền bang đất thành ruộng

500.000đồng/01công, giao tiền ngày 19/02/2018.

Anh D phát hiện anh Đ, anh Ph tự ý ghi thêm vào hợp đồng thuê đất với nội dung là sau hợp đồng khi cam còn tốt thì tiếp tục hợp đồng lại từ 06 đến 12 tháng. Anh D không đồng ý nên không ký xác nhận vào nội dung viết thêm trong hợp đồng. Anh D đã trả đủ tiền thuê đất và hỗ trợ tiền ban đất cho anh Đ và anh Ph. Đến hết thời hạn thuê đất anh D liên hệ với anh Ph và anh Đ gia hạn thêm thời hạn thuê đất nhưng các bên không thỏa thuận được.

Nay anh D yêu cầu anh Ph và anh Đ tiếp tục ký hợp đồng thuê đất đến khi nào cây cam không còn thu hoạch được thì anh D trả đất. Anh D trả tiền thuê đất cho anh Ph và anh Đ mỗi công giá 4.500.000đồng/01 năm. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì anh D không yêu cầu phía bị đơn bồi thường thiệt hại trong vụ án này mà sẽ kiện một vụ kiện khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Văn Đ trình bày: Vào ngày 19/02/2017 anh Đ có ký hợp đồng cho anh D thuê 08 công đất tầm 2,8m để trồng cam. Anh D đã trả đủ tiền thuê đất, trong hợp đồng có thỏa thuận sau hợp đồng cam còn tốt thì tiếp tục hợp đồng lại từ 06 đến 12 tháng. Nay theo yêu cầu của anh D thì anh Đ không đồng ý, anh Đ chỉ đồng ý gia hạn hợp đồng thuê đất là 12 tháng. Đồng thời yêu cầu Ông D phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất gây ra, thời gian thiệt hại tạm tính từ ngày 20/4/2021 đến ngày khởi kiện là 45 ngày x mỗi ngày bằng 12.500đ/01 công x 08 công bằng 100.000đ/ngày bằng 4.500.000đ và số ngày thiệt hại tiếp theo đến khi ông Đ nhận lại quyền sử dụng đất từ anh D. Phần đất anh Đ cho anh D thuê do anh nhận chuyển nhượng của Nguyễn Thanh X đã lập thủ tục chuyển nhượng theo dự án Vlap xong nhưng chưa nhận được giấy chứng nhận, phần đất của mẹ anh Đ là cụ Nguyễn Thị H đứng tên (chết ngày 17/01/2015) đứng tên quyền sử dụng đất khi cho anh D thuê có sự đồng ý của của các anh em trong gia đình. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Đ rút yêu cầu anh D bồi thường thiệt hại.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Văn Ph trình bày: Vào ngày 19/02/2017 anh Ph có ký hợp đồng cho anh D thuê 03 công đất tầm 2,8m để trồng cam. Anh Ph đã nhận đủ tiền của anh D trả, trong hợp đồng có thỏa thuận sau hợp đồng cam còn tốt thì tiếp tục hợp đồng lại từ 06 đến 12 tháng. Nay theo yêu cầu của anh D thì anh Ph không đồng ý, chỉ đồng ý gia hạn hợp đồng thuê đất là 12 tháng. Đồng thời yêu cầu anh D phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất gây ra, thời gian thiệt hại tạm tính từ ngày 20/4/2021 đến ngày khởi kiện là 45 ngày x mỗi ngày bằng 12.500đ/công x 03 công bằng 100.000đ/ngày bằng 1.688.000đ và số ngày thiệt hại tiếp theo đến khi ông Ph nhận lại quyền sử dụng đất từ ông D. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Ph rút yêu cầu anh D bồi thường thiệt hại.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có ý kiến không yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, 147, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, 117, 122, 129, 476, 477, 481 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Văn D.

1.2. Vô hiệu hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 giữa anh Phạm Văn D và Nguyễn Văn Đ.

1.3. Buộc anh Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Văn Ph cho anh Phạm Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất là 12 (mười hai) tháng kể từ ngày 19/4/2021 đến hết ngày 19/4/2022. Anh Phạm Văn D có nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng cho anh Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn Ph theo hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 là 4.000.000đ/năm/công. Hết thời gian thực hiện hợp đồng anh Phạm Văn D có nghĩa vụ di dời vật kiến trúc và máy móc thiết bị ra khỏi phần đất để giao đất và toàn bộ cây trồng trên đất lại cho anh Đ và anh Ph quản lý sử dụng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu anh Phạm Văn D bồi thường thiệt hại là 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm ngàn đồng). Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn Ph yêu cầu anh Phạm Văn D bồi thường thiệt hại là 1.688.000đ (một triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng), lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/11/2021 nguyên đơn anh D kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm. Ngày 05/01/2022 anh D có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc phía bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ký kết theo từng năm cho đến khi cây cam không còn thu hoạch được.

Tại phiên tòa phúc thẩm; anh D thay đổi kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc anh Đ và anh Ph cho anh D được tiếp tục thuê đất của anh Đ và anh Ph thêm 4 năm kể từ ngày 19/4/2021 đến ngày 19/4/2025, tiền thuê đất 4.500.000đ /công /năm, thời hạn trả tiền thuê đất mỗi năm một lần trả theo

từng năm cho đến khi kết thúc hợp đồng, sau khi kết thúc hợp đồng anh D trả đất và giao toàn bộ cây trồng trên đất cho anh Đ và anh Ph được quyền quản lý sử dụng hợp pháp. Anh Đ và anh Ph không đồng ý kháng cáo của anh D, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án; Không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn D; Sửa một phần bản án sơ thẩm. Công nhận hợp đồng thuê đất lập ngày 12/04/2017 giữa anh Phạm Văn D với anh Nguyễn Văn Ph và anh Nguyễn Văn Đ. Buộc anh Đ, anh Ph cho anh D thuê đất đến hết ngày 19/4/2022. Sau khi kết thúc hợp đồng buộc anh D có trách nhiệm dọn toàn bộ số cây trên phần đất thuê và di dời vật kiến trúc và máy móc thiết bị ra khỏi phần đất để trả đất cho anh Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn Ph.

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 anh D còn trong hạn luật định, kháng cáo hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Anh Phạm Văn D thuê 08 công đất ruộng của anh Nguyễn Văn Đ tại ấp Vĩnh Th, xã Thuận Th, huyện Trà Ô, tỉnh Vĩnh L, giá thuê đất mỗi công đất là 4.000.000đồng/năm. Thời hạn thuê đất 04 năm kể từ ngày 19/02/2017 đến ngày 19/4/2021, hình thức thanh toán 02 lần, lần 1 thanh toán 64.000.000đồng vào ngày 19/02/2017, lần 2 thanh toán 64.000.000đồng vào ngày 19/4/2021. Sau khi kết thúc hợp đồng nếu cam còn tốt thì sẽ ký hợp đồng tiếp tục thuê đất 01 công 4.000.000đồng/năm, hỗ trợ tiền ban đất thành ruộng 1.000.000đồng/01công, giao tiền ngày 19/02/2018.

[3] Anh Phạm Văn D thuê 3800 m² đất ruộng của anh Nguyễn Văn Ph, phần đất diện tích 3800 m² đất ruộng, tọa lạc tại ấp Vĩnh Th, xã Thuận Th, huyện Trà Ô, tỉnh Vĩnh Long do hộ Nguyễn Văn Ph và Phan Thị D đứng tên

quyền sử dụng đất, giá thuê đất mỗi công đất là 4.000.000đồng/năm. Thời hạn thuê đất 04 năm kể từ ngày 19/02/2017 đến ngày 19/4/2021, hình thức thanh toán 02 lần, lần 1 thanh toán 24.000.000đồng vào ngày 19/02/2017, lần 2 thanh toán 24.000.000đồng vào ngày 19/4/2021. Sau khi kết thúc hợp đồng nếu cam còn tốt thì sẽ ký hợp đồng tiếp tục thuê đất 01 công 4.000.000đồng/năm, hỗ trợ tiền ban đất thành ruộng 500.000đồng/01công, giao tiền ngày 19/02/2018.

[4] Việc thỏa thuận cho thuê đất giữa anh D và anh Đ, anh Ph là tự nguyện, anh D đã nhận đất, cải tạo đất trồng cam được 4 năm, đã thu hoạch cam, chị D là vợ anh Ph và các anh chị em của anh Đông biết nhưng không tranh chấp, anh D đã trả đủ tiền thuê đất cho anh Đ, anh Ph, hợp đồng thuê đất giữa anh D, anh Đ và anh Ph đã từ ngày 12/4/2017 đến ngày 12/4/2021 đã hoàn thành nên không thuộc trường hợp hợp đồng thuê đất bị vô hiệu như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[5] Sự việc phát sinh tranh chấp khi các bên không thống nhất thời hạn thuê đất. Tại Điều 3 hợp đồng thuê đất 12/4/2017 giữa anh D và anh Ph có nội dung: Nếu sau khi mãn hợp đồng cam còn tốt bên anh D sẽ ký hợp đồng bằng số tiền 4.000.000đ/ 1 năm. Hợp đồng có chữ ký của bên thuê là anh D, bên cho thuê là anh Ph, đến ngày 19/02/2018 khi anh D trả tiếp tiền thuê đất lần hai cho anh Ph ký nhận số tiền 25.500.000đ thì anh Ph viết nội dung nhận tiền vào trong hợp đồng và tự ý ghi thêm nội dung “ Nếu sau hợp đồng từ sáu tháng đến một năm”. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Ph thừa nhận vào ngày 19/02/2018 đã tự ý ghi thêm nội dung “ Nếu sau hợp đồng từ sáu tháng đến một năm” vào trong hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 nên anh D đã không ký tên xác nhận nội dung này.

[6] Tại Điều 3 hợp đồng thuê đất 12/4/2017 giữa anh D và anh Đ có nội dung: Nếu sau khi mãn hợp đồng cam còn tốt bên anh D sẽ ký hợp đồng bằng số tiền 4.000.000đ/ 1 năm. Hợp đồng có chữ ký của bên thuê là anh D, bên cho thuê là anh Đ, đến ngày 19/02/2018 khi anh D trả tiếp tiền thuê đất lần hai cho anh Đ ký nhận số tiền 67.000.000đ thì anh Đ viết nội dung nhận tiền vào trong hợp đồng và tự ý ghi thêm nội dung “ Sau hợp đồng cam còn tốt tiếp tục hợp đồng lại từ sáu tháng đến 12 tháng”. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Đ thừa nhận vào ngày 19/02/2018 đã tự ý ghi thêm nội dung “Sau hợp đồng cam còn tốt tiếp tục hợp đồng lại từ sáu tháng đến 12 tháng” vào trong hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 nên anh D đã không ký tên xác nhận nội dung này phù hợp với hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 do anh Đ cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm không có ghi nội dung “ Sau hợp đồng cam còn tốt tiếp tục hợp đồng lại từ sáu tháng đến 12 tháng”

[7] Xét thấy cả hai hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 giữa anh D và anh

Đ, anh Ph chưa xác định rõ thời gian kết thúc hợp đồng, nay anh D yêu cầu tiếp tục hợp đồng thuê đất thêm 4 năm trong khi phía anh Đ và anh Ph chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất thêm 1 năm. Ngay từ khi ký kết hợp đồng thuê đất giữa anh D và anh Đ, anh Ph đã ký xác nhận nội dung: Nếu sau khi mãn hợp đồng cam còn tốt bên anh D sẽ ký hợp đồng bằng số tiền 4.000.000đ/ 1 năm có chữ ký của anh D, anh Đ và anh Ph. Đến ngày 19/02/2018 anh Đ và anh Ph tự ý viết thêm nội dung sau hợp đồng cam còn tốt tiếp tục hợp đồng lại từ sáu tháng đến 12 tháng mà không có chữ ký của anh D là không phù hợp. Mục đích anh D thuê đất trồng cam được 4 năm, cam đang ra trái tốt thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định ngày 29/6/2021.

[8] Theo qui 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 kèm theo quyết định số: 07/2021/ QĐ-UBND ngày 30/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành quy định về bồi thường cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long thì cây cam là loại cây trồng thuộc nhóm 1 giai đoạn phát triển tốt và trái ổn định là từ 3 năm đến 10 năm. Do vậy anh D yêu cầu được tiếp tục thuê đất thêm 4 năm, tổng công thời gian thuê đất là 8 năm từ ngày 12/4/2017 đến hết ngày 12/4/2025 là phù hợp về thời gian cho trái và phát triển ổn định của cây cam, phù hợp thỏa thuận giữa anh D và anh Đ, anh Ph sau khi mãn hợp đồng cam còn tốt bên anh D sẽ ký hợp đồng.

[9] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận kháng cáo của anh D, sửa án sơ thẩm, buộc anh Đ và anh Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất từ ngày 12/4/2021 đến hết ngày 12/4/2025 là kết thúc hợp đồng, anh D có nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho anh Đ và anh Phg với số tiền 4.500.000đ/ công đất/năm, thời hạn trả tiền thuê đất mỗi năm một lần trả theo từng năm cho đến khi kết thúc hợp đồng là ngày 12/4/2025.

Hết thời hạn thực hiện hợp đồng anh D có nghĩa vụ trả lại cho anh Đ và anh Ph phần đất đã thuê và giao cho anh Đ và anh Ph được quyền sở hữu hợp pháp toàn bộ cây trồng trên phần đất đã thuê theo hai hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017. Anh D có nghĩa vụ di dời vật kiến trúc và máy móc thiết bị ra khỏi phần đất đã thuê theo hai hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 để trả đất cho anh Đ và anh Ph .

[10] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm xác định lại: Anh D không phải nộp án phí sơ thẩm; anh Đ, anh Ph mỗi người phải nộp án phí không giá ngạch số tiền 300.000 đồng.

[11] Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn Phmỗi người nộp 50.000đ (năm mươi ngàn đồng) để hoàn trả lại cho anh Phạm

Văn Dũng nhận 100.000đ (một trăm ngàn đồng) do anh D đã nộp tạm ứng trước.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu anh Phạm Văn D bồi thường thiệt hại là 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm ngàn đồng); Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn Ph yêu cầu anh Phạm Văn D bồi thường thiệt hại là 1.688.000đ (một triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng) 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 kháng cáo của anh Phạm Văn D.
- Sửa bản án sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L.

Căn cứ vào các Điều 147, 148, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 472, 476, 477, 481 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Văn D.

- Công nhận hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 giữa anh Phạm Văn D và Nguyễn Văn Đ; Công nhận hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 giữa anh Phạm Văn D và Nguyễn Văn Ph;

- Buộc anh Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Văn Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 với anh Phạm Văn D là 04 (bốn) năm kể từ ngày 12/4/2021 đến hết ngày 12/4/2025. Anh Phạm Văn D có nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng cho anh Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn Ph theo hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 là 4.500.000đ/năm/công. Thời hạn trả tiền thuê đất mỗi năm một lần trả theo từng năm cho đến khi kết thúc hợp đồng là ngày 12/4/2025.

Hết thời hạn thực hiện hợp đồng thuê đất anh Phạm Văn D có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn Ph phần đất đã thuê và giao cho anh Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn Ph được quyền sở hữu hợp pháp toàn bộ cây trồng trên phần đất đã thuê theo hai hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017. Anh Phạm Văn D có nghĩa vụ di dời vật kiến trúc và máy móc thiết

bị ra khỏi phần đất đã thuê theo hai hợp đồng thuê đất ngày 12/4/2017 để trả đất lại cho anh Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn Ph.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn Ph mỗi người phải nộp 50.000đ (năm mươi ngàn đồng) để hoàn trả lại cho anh Phạm Văn D nhận 100.000đ (một trăm ngàn đồng).

3. Về án phí:

- Anh Phạm Văn D không phải nộp án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm; hoàn trả anh D số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0016938 ngày 26/4/2021 và biên lai thu số 0014112 ngày 19/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Ôn.

- Anh Nguyễn Văn Đ phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0017017 ngày 04/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, anh Đông đã nộp xong.

- Anh Nguyễn Văn Ph phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0017016 ngày 04/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, anh Phương đã nộp xong.

4. 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.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu anh Phạm Văn D bồi thường thiệt hại là 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm ngàn đồng); Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn Ph yêu cầu anh Phạm Văn D bồi thường thiệt hại là 1.688.000đ (một triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng) 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.

6. 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.

7. 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