

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 50/2022/DS-PT

Ngày 26 - 5 - 2022

V/v tranh chấp hợp thuê quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Hùng

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà A, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số M, Đường N, Khóm O, Phường P, thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu.
Người đại diện theo ủy quyền: Chị B, sinh năm 1982. Địa chỉ: Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thái Sơn, số R, Đường S, Khóm T, Phường U, thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. *Đồng bị đơn:*

2.1. Bà C, sinh năm 1959. Người đại diện theo ủy quyền: Ông D.

2.2. Ông D, sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã X, huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn: Ông Trịnh Thanh Nhân - Luật sư Văn phòng luật sư Trịnh Thanh Minh thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông E, sinh năm 1966 (vắng mặt).

3.2. Bà G, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M1, xã X, huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Anh H, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã X, huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Chị I, sinh năm 1972 (vắng mặt).

3.5. Anh K, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N1, xã X, huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

4. *Người kháng cáo:* Bà A, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/01/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà A và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp 11 công tầm cây (01 công tương đương $1.296m^2$), gồm hai phần, phần 1 là đất của bà A nhận chuyển nhượng của ông L, diện tích 5,5 công vào năm 2007 và bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007, đất tại thửa 92 và 108 diện tích $6.842m^2$ và phần thứ hai là đất nhận chuyển nhượng của ông E và bà G diện tích 5,5 công vào ngày 26/01/2010 và bà A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 24/12/2010, bà A cho ông D và bà C thuê hai phần đất diện tích 11 công đất trên làm ruộng nuôi tôm, giá 16.500.000 đồng/01 năm. Hai bên có lập hợp đồng, thời hạn thuê là 03 năm (từ ngày 24/12/2010 đến ngày 24/12/2013) tổng cộng tiền thuê 49.500.000 đồng, đã nhận đủ. Đến ngày 18/11/2013 âm lịch, hết hạn hợp đồng thuê đất, nhưng ông D và bà C không trả lại đất cho bà A. Tại đơn khởi kiện bà A yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông D và bà C, yêu cầu ông D và bà C trả lại đất 11 công cho thuê, trả tiền thuê đất 6 năm là 99.000.000 đồng và trả tiền thuê đất đến khi xét xử. Đến ngày 18/02/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm bà A chỉ yêu cầu trả lại diện tích đất đo thực tế $6.501,9m^2$ mà bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và trả tiền thuê đất đến hết năm 2021 (08 năm) là 60.000.000 đồng; rút lại yêu cầu đòi ông D và bà C trả diện tích đất qua đo đạc thực tế $6.943,7m^2$ mà ông D, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rút lại đòi tiền thuê đất 33.000.000 đồng. Ngoài ra, ông D và bà C có yêu cầu phản tố đòi bà A trả lại 49.500.000 đồng đã nhận, do vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại theo hợp đồng, nhưng bà A xác định không vi phạm hợp đồng nên không bồi thường theo yêu cầu của ông D và bà C.

- *Đối với yêu cầu của nguyên đơn, đồng bị đơn ông D và bà C trình bày:* Ông D và bà C thuê đất của bà A ngày 24/12/2010 với thời hạn 03 năm, đến ngày 24/12/2013 thì hết hạn, giá thuê 1.500.000 đồng/công/năm, tổng số là 11 công tầm cây. Việc thuê có làm hợp đồng (hợp đồng trách nhiệm), có ông M làm chứng việc giao nhận tiền 03 năm là 49.500.000 đồng. Sau khi thuê đất thì ông D và bà C canh tác và ngày 10/7/2012, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam xuống phát mãi đất của ông E thế chấp cho ngân hàng, đối với 06 công (tầm cây)

đất trong tổng số 11 công đất mà bà A đã cho ông bà thuê trên. Khi đó, ông bà có thông báo cho bà A biết, vì theo hợp đồng nếu đất có tranh chấp thì bà A phải trả lại số tiền thuê đất là 49.500.000 đồng; đồng thời kêu bà A mua 06 công đất này để cho ông D và bà C tiếp tục thuê, nhưng bà A trả lời thà bồi thường hợp đồng chứ không đồng ý mua, nên ông D và bà C đã đứng ra mua 06 công đất này và ngày 31/3/2017 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số CH 248327. Như vậy, bà A chỉ còn lại 05 công tầm cây, ông bà tiếp tục sử dụng nuôi tôm để trừ vào tiền bồi thường hợp đồng. Đến tháng 5 năm 2017, do nuôi tôm lỗ nên ông bà cho anh H thuê lại 05 công đất này với giá 1.000.000 đồng/công/năm, hợp đồng thuê đến tháng 02/2019 là hết hợp đồng. Như vậy, thực chất 06 công đất này là của ông E, bà A chỉ còn lại 05 công và ông D và bà C không còn quản lý đất; không đồng ý trả tiền thuê đất 60.000.000 đồng, vì theo hợp đồng là đất có tranh chấp thì bà A phải trả lại cho ông bà 49.500.000 đồng, nên chỉ đồng ý khấu trừ tiền thuê đất mà ông D và bà C đã sử dụng đất của bà A từ năm 2013 đến năm 2019 là 49.500.000 đồng và ông bà trả thêm 10.000.000 đồng tiền thuê đất nhận từ anh H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H trình bày tại tờ tường trình đề ngày 16/12/2019 (bút lục 13):* Khoảng 4 năm trước anh H thuê 06 công đất vuông nuôi tôm của ông D, với giá 1.500.000 đồng/công/năm, năm nào trả tiền năm đó từ đầu năm. Tháng 5/2019, bà A có đến đất vuông và đưa cho anh xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất anh đang nuôi tôm và nói đây là đất của bà A. Anh H có gặp ông D để hỏi, ông D cho biết đúng là đất của bà A, mấy năm qua ông D thuê chưa trả tiền và kêu anh cứ làm đi để ông gặp bà A trả tiền, nên anh mới thả tôm nuôi tiếp; đề nghị xem xét quyền lợi của anh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh K, chị I trình bày:* Từ tháng 01/2020 âm lịch, anh chị thuê 06 công đất vuông tôm của ông D để nuôi tôm, thời hạn thuê là 03 năm, đến tháng 01/2024 âm lịch là hết hạn; tiền thuê 9.000.000 đồng/năm, trả tiền hàng năm vào đầu năm; hợp đồng thuê đất giữa anh chị và ông D có lập bằng giấy tay do ông D giữ. Nguồn gốc đất trước đây là của ông E canh tác, sau đó ông D canh tác và cho anh chị thuê lại, còn lý do vì sao ông D được canh tác thì anh chị không rõ. Do anh chị thuê đất của ông D, nếu có phát sinh tranh chấp gì thì anh chị tự thỏa thuận với ông D, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Bà A cho rằng đây là đất của bà cho ông D thuê và yêu cầu lấy lại, anh chị không biết nên không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả diện tích đất thuê qua đo đạc thực tế 6.943,7m² và trả số tiền thuê đất 33.000.000 đồng (Ba mươi ba triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đối với ông D và bà C về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố chấm dứt một phần Hợp đồng trách nhiệm ngày 24/12/2010 (hợp đồng thuê quyền sử dụng đất) đối với diện tích đất thuê qua đo đạc thực tế 6.501,9m² thuộc thửa 92, 108, do bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AK 856055 do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 10/8/2007. Diện tích đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà M, phần 1 (do ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), có số đo 3,10m + 43,74m + 57,37m;
- Hướng Tây giáp đất ông N có số đo 47,87m + 47,29m;
- Hướng Bắc giáp đất của bà M, có số đo 67,34m;
- Hướng Nam giáp đất của bà M có số đo 77,87m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2020 và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 15/9/2020).

4. Buộc ông D, bà C phải trả cho bà A tiền thuê đất 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 6.501,9m², tại ấp V, xã X, huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

7. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông D, bà C về đòi bà A trả lại số tiền thuê đất.

7.1. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng trách nhiệm ngày 24/12/2010 (hợp đồng thuê quyền sử dụng đất) đối với diện tích đất thuê qua đo đạc thực tế 6.945,7m², thuộc thửa 91, do ông D, bà C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 248327 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 31/3/2017. Diện tích đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp lộ bê tông ấp V, có số đo 46,86m;
- Hướng Tây giáp đất phần 2 đang tranh chấp (bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có số đo 43,74m;
- Hướng Bắc giáp đất của bà M, có số đo 163,56m;
- Hướng Nam giáp đất của bà M có số đo 154,90m;

Trên phần đất này, có các công trình như sau: 01 căn nhà phụ, diện tích 57,04m², kết cấu: cột cây gỗ địa phương, vách thiết, nền xi măng, mái tole, nhà loại V.60, do ông D xây dựng; 01 nhà vệ sinh tạm, kết cấu: cột cây gỗ địa phương, vách thiết, nền xi măng, mái tole, loại nhà V.60, do anh Đ xây cất; 01 chòi tạm, có diện tích 32,49m², kết cấu: cột cây gỗ địa phương, nền đất, vách thiết, mái tole, loại nhà V.61, do anh H xây cất.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2020 và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 15/9/2020).

7.2. Buộc bà A hoàn trả cho ông D và bà C số tiền 24.750.000 đồng (Hai mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

8. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông D và bà C đòi bà A hoàn trả số tiền 24.750.000 đồng (Hai mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

9. Về chi phí tố tụng:

Bà A phải chịu 2.790.000 đồng (Hai triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng), ông D và bà C phải chịu 2.790.000 đồng (Hai triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng). Bà A đã dự nộp và chi xong số tiền 5.580.000 đồng (Năm triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng). Buộc ông D, bà C hoàn trả lại cho bà A số tiền 2.790.000 đồng (Hai triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

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

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

11.1. Bà A phải chịu 1.987.500 đồng (Một triệu chín trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Khấu trừ 2.675.000 đồng (Hai triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005158 ngày 16/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu. Bà A được nhận lại 687.500 đồng (Sáu trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

11.2. Ông D và bà C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 3.487.500 đồng (Ba triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Khấu trừ 1.237.500 đồng (Một triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000645 ngày 05/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu. Ông D và bà C còn phải nộp thêm 2.250.000 đồng (Hai triệu Hai trăm năm mươi ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, áp dụng Luật Thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/3/2022, nguyên đơn bà A kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 6.501,9m² tại ấp V, xã X, huyện Y, tỉnh Bạc Liêu; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D và bà C về đòi bà A trả lại số tiền thuê đất 24.750.000 đồng.

- *Luật sư Trịnh Thanh Nhân bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn ông D và bà C trình bày:* Bà A kháng cáo là không có căn cứ, vì diện tích đất qua đo đạc thực tế 6.501,9m², bà A quản lý từ năm 2020; hợp đồng thuê đất có thỏa thuận, nếu có tranh chấp thì bà A sẽ trả lại ông D số tiền 49.500.000 đồng và thực tế năm 2012 khi hợp đồng thuê chưa chấm dứt, Ngân hàng đã tranh chấp Và phát

mãi tài sản của ông E, mà hiện do ông D đang sử dụng theo hợp đồng thuê; tại phiên tòa phúc thẩm ông D tự nguyện hỗ trợ thêm tiền thuê đất cho bà A 10.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của ông D phù hợp quy định của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tòa án thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Bà A kháng cáo là không có căn cứ, vì diện tích đất 6.501,9m² khi đo thực tế ngày 20/8/2020, là do bà A quản lý, nên cấp Vợ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất và không chấp nhận trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng từ sau tháng 12/2019 đến cuối năm 2021 là có căn cứ; hợp đồng thuê đất có thỏa thuận, nếu có tranh chấp thì bà A phải trả lại ông D số tiền 49.500.000 đồng và thực tế khi hợp đồng thuê chưa chấm dứt, đã tranh chấp, phần đất tranh chấp ông D đã mua lại của vợ chồng ông E nhưng bà A không có ý kiến hay phản đối gì để bảo vệ quyền lợi của mình. Vì vậy, cấp Vợ thẩm xác định bà A có vi phạm Hợp đồng trách nhiệm nên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, buộc bà A trả cho ông D, bà C số tiền 24.500.000 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, do tại phiên tòa phúc thẩm ông D tự nguyện hỗ trợ thêm tiền thuê đất cho bà A 10.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của ông D và phù hợp pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa án phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Diện tích đất tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2020 và mặt bằng hiện trạng ngày 15/9/2020 là đất phần 2, có diện tích 6.501,9m², tọa lạc tại ấp V, xã X, huyện Y, tỉnh Bạc Liêu, vị trí:

- Hướng Đông giáp đất bà M, ông D (phần 1), có số đo 3,10m + 43,74m + 57,37m;
- Hướng Tây giáp đất ông N có số đo 47,87m + 47,29m;
- Hướng Nam giáp đất bà M, có số đo 77,87m;
- Hướng Bắc giáp đất của bà M có số đo 67,34m.

Hiện trạng đất do bà A quản lý, là đất trống không có nuôi tôm; ông D xác định diện tích đất trên giao trả cho bà A khoảng tháng 10/2019.

Diện tích đất tranh chấp cơ quan chuyên môn xác định là tại các thửa 92, 108, tờ bản đồ 08, bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Như vậy, việc nguyên đơn bà A kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 6.501,9m² tại ấp V, xã X, huyện Y, tỉnh Bạc Liêu, trong khi thực tế ông D và bà C không quản lý, mà do bà A quản lý (bút lục số 137), là không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn phần này.

[3] Đối với kháng cáo, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng, gồm tiền thuê đất các năm 2020 và năm 2021. Xét thấy, diện tích đất tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2020 nêu trên, là 6.501,9m² thuộc thửa 92, 108, do bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất do bà A quản lý, chưa canh tác, để trống. Ông D và bà C cũng không thừa nhận có quản lý canh tác đất các năm 2020 và 2021, là không phải trả tiền thuê đất các năm 2020, 2021, nên cấp Vơ thẩm xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả tiền thuê đất số tiền 15.000.000 đồng (năm 2020 và năm 2021) là có cơ sở.

[4] Xét kháng cáo không đồng ý chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D và bà C về đòi bà A trả lại số tiền thuê đất 24.750.000 đồng. Xét thấy, hợp đồng ngày 24/12/2010 với nội dung thể hiện bà A cho ông D thuê 11 công tầm cây đất để nuôi tôm, nếu đất có tranh chấp thì bà A phải trả lại cho ông D 49.500.000 đồng. Thực tế đất đã tranh chấp (đất phần 1), diện tích 06 công và ông D, bà C đã đứng ra mua 06 công đất này đến ngày 31/3/2017 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số CH 248327. Như vậy, bà A chỉ còn lại 05 công tầm cây đất phần 2 và theo hợp đồng là đất có tranh chấp thì bà A phải trả lại cho ông D 49.500.000 đồng, cấp Vơ thẩm buộc trả $\frac{1}{2}$ số tiền 24.750.000 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, do tại phiên tòa phúc thẩm ông D và bà C thừa nhận đã canh tác đất được 19 tháng thì mới tranh chấp. Và đồng ý tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà A số tiền 10.000.000 đồng, nên cần ghi nhận sự tự nguyện và buộc ông D và bà C trả thêm 10.000.000 đồng. Như vậy, đối trừ thì chỉ buộc bà A hoàn trả cho ông D và bà C số tiền 14.750.000 đồng.

[5] Do vậy, cấp phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà A, chấp nhận như ý kiến đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho đồng bị đơn và Viện kiểm sát, sửa một phần án sơ thẩm phần này là phù hợp.

Đồng thời điều chỉnh lại án phí sơ thẩm cho phù hợp, cụ thể: Yêu cầu khởi kiện của bà A không được chấp nhận, phải nộp án phí gồm 15.000.000 đồng + 14.750.000 đồng x 5% = 1.487.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông D và bà C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và yêu cầu phản tố không được chấp nhận một phần và nghĩa vụ trả tiền thuê đất gồm 45.000.000 đồng + 24.750.000 đồng + 10.000.000 đồng x 5% = 3.987.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm bà A không phải nộp, đã dự nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0000902 ngày 07/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà A, sửa một phần Bản án số:

11/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 158, Điều 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các khoản 2 Điều 3, điểm a khoản 1 Điều 157, Điều 123, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 503, khoản 8 Điều 320, khoản 4 Điều 422, điểm b khoản 1 Điều 423, khoản 1 Điều 424, Điều 472, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả diện tích đất thuê đo đạc thực tế 6.943,7m² và trả tiền thuê đất 33.000.000 đồng (Ba mươi ba triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đối với ông D và bà C về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố chấm dứt một phần Hợp đồng trách nhiệm ngày 24/12/2010 (hợp đồng thuê quyền sử dụng đất) đối với diện tích đất thuê đo đạc thực tế 6.501,9m² thuộc thửa 92, 108, do bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số AK 856055, Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 10/8/2007. Diện tích đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà M, phần 1 (do ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), có số đo 3,10m + 43,74m + 57,37m;

- Hướng Tây giáp đất ông N có số đo 47,87m + 47,29m;

- Hướng Bắc giáp đất của bà M, có số đo 67,34m;

- Hướng Nam giáp đất của bà M có số đo 77,87m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2020 và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 15/9/2020).

4. Buộc ông D, bà C phải trả cho bà A tiền thuê đất 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 6.501,9m², tại ấp V, xã X, huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đòi ông D và bà C trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

7. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông D, bà C về đòi bà A trả lại số tiền thuê đất.

7.1. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng trách nhiệm ngày 24/12/2010 (hợp đồng thuê quyền sử dụng đất) đối với diện tích đất thuê đo đạc thực tế 6.945,7m², thuộc thửa 91, do ông D, bà C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 248327 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 31/3/2017. Diện tích đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp lộ bê tông ấp V, có số đo 46,86m;
- Hướng Tây giáp đất phần 2 đang tranh chấp (do bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có số đo 43,74m;
- Hướng Bắc giáp đất của bà M, có số đo 163,56m;
- Hướng Nam giáp đất của bà M có số đo 154,90m;

Trên phần đất này, có các công trình như sau: 01 căn nhà phụ, diện tích 57,04m², kết cấu: cột cây gỗ địa phương, vách thiết, nền xi măng, mái tole, nhà loại V.60, do ông D xây dựng; 01 nhà vệ sinh tạm, kết cấu: cột cây gỗ địa phương, vách thiết, nền xi măng, mái tole, loại nhà V.60, do anh Đông xây cất; 01 chòi tạm, có diện tích 32,49m², kết cấu: cột cây gỗ địa phương, nền đất, vách thiết, mái tole, loại nhà V.61, do anh H xây cất.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2020 và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 15/9/2020).

7.2. Buộc bà A hoàn trả cho ông D và bà C số tiền 14.750.000 đồng (Mười bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

8. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông D và bà C đòi bà A hoàn trả số tiền 24.750.000 đồng (Hai mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

9. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà A phải chịu 2.790.000 đồng (Hai triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng), ông D và bà C phải chịu 2.790.000 đồng (Hai triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng). Bà A đã dự nộp và chi xong số tiền 5.580.000 đồng (Năm triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng). Buộc ông D, bà C hoàn trả lại cho bà A số tiền 2.790.000 đồng (Hai triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

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

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

11.1. Bà A phải chịu 1.487.500 đồng (Một triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Khấu trừ 2.675.000 đồng (Hai triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên

lai thu số 0005158 ngày 16/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu. Bà A được nhận lại 1.187.500 đồng (Một triệu một trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

11.2. Ông D và bà C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 3.987.500 đồng (Ba triệu chín trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Khấu trừ 1.237.500 đồng (Một triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số 0000645 ngày 05/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu. Ông D và bà C còn phải nộp thêm 3.050.000 đồng (Ba triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu.

Án phí dân sự phúc thẩm bà A không phải nộp 300.000 đồng, đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0000902 ngày 07/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

Trường hợp bản án được thi hành án 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Y;
- CCTHADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Thị Thu Hương