

Bản án số: 204/2024/DS-PT
Ngày: 11/9/ 2024.
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 Sơn Nữ Phà Ca.

Các Thẩm phán:

- Bà Đặng Thị Ánh Bình.
- Ông Phạm Trường Thọ.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Vân Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*
Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 222/2024/TLPT-DS, ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 270/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Anh **Dương Văn K**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị **Lưu Thị Thủy T1**, sinh năm 1991, địa chỉ: ấp L, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long – Là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị **Lưu Thị Thủy T1**, sinh năm 1991, địa chỉ: ấp L, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long – Là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2024).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 21/02/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/6/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:*

Bà T có sở hữu phần đất thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 24, diện tích 3.853,3m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/7/2018. Năm 2014, bà cho vợ chồng anh Dương Văn K và chị Nguyễn Thị H cất nhà trên phần đất nêu trên với phạm vi ngang 5m, dài 20m để bán thịt heo. Đến năm 2019, bà tiến hành cho vợ chồng anh K, chị H thuê phần đất này, thời gian thuê là 10 năm, giá thuê là 2,400,000 đồng/năm, hình thức thanh toán 01 lần/năm. Hợp đồng được lập thành văn bản, viết tay, vì không biết chữ nên bà đã lặn tay vào hợp đồng và bà không được phổ biến lại nội dung trong hợp đồng, bà cũng đã không đến Ủy ban nhân dân xã để chứng thực hợp đồng.

Anh K đã thanh toán xong tiền thuê đất của hai năm là năm 2019 và năm 2020, đến năm 2021, bà chưa nhận được tiền thuê đất thì giữa bà và anh K đã xảy ra mâu thuẫn, cụ thể, anh K liên tục đe dọa đòi đánh, giết bà. Do vậy, bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng thuê đất đề ngày 12/12/2016, buộc anh K, chị H có nghĩa vụ di dời nhà và giao trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 181,7m², thuộc thửa đất số 238 tờ bản đồ số 24, tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài

ra, bà yêu cầu anh K trả phần tiền thuê nhà còn thiếu của ba năm là năm 2021, 2022, 2023 với tổng cộng số tiền là 7,200,000 đồng.

** Tại bản tự khai ngày 09/6/2022, đơn yêu cầu phản tố ngày 15/8/2023, trong quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa bị đơn anh Dương Văn K và người đại diện hợp pháp chị T1 trình bày:*

Anh K và nguyên đơn bà T có mối quan hệ dì cháu, năm 2016, bà T có cho anh K cất nhà ở nhờ trên phần đất thuộc thửa đất số 238 tờ bản đồ số 24, tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, để kinh doanh mua bán. Tuy nhiên, để tránh sự phân bì của người thân trong nhà, bà T đã yêu cầu anh làm hợp đồng thuê đất. Phần đất thuê trước đây là đất ao, có nhiều dừa lá và cây tạp, nên anh K đã phải san lấp mặt bằng vào năm 2017, cụ thể, anh K đã phải trả 20,000,000 đồng tương đương với 02 xà lan cát là 200m³.

Theo nội dung hợp đồng, diện tích đất được sử dụng ngang 7m, dài 24m, tổng là 174m², mục đích sử dụng là xây nhà để ở, thời hạn thuê 30 năm, giá thuê 2,000,000 đồng/năm, hình thức thanh toán 01 lần/năm, hợp đồng đã được lập vào ngày 12/12/2016 và đã được chứng thực ở Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Đến năm 2017, hai bên có xảy ra tranh chấp và đã được hoà giải tại ấp, bà T có yêu cầu anh K trả số tiền thuê đất là 2,400,000 đồng, anh K đã đồng ý và tiếp tục thực hiện thanh toán đầy đủ với mức giá này cho đến năm 2022.

Anh K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đề ngày 12/12/2016, vì hợp đồng thuê đất đã có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã và trong thời hạn sử dụng đất, anh K không có chỗ ở khác. Anh K chỉ đồng ý trả tiền thuê đất cho bà T từ năm 2023 trở đi. Ngoài ra, trong trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng thuê đất nêu trên, anh yêu cầu bà T bồi thường 117,944,000 đồng gồm những khoản tiền sau:

- Giá trị căn nhà tiền chế, nhà vệ sinh theo kết quả định giá thực tế: 69,944,000 đồng
- Giá trị phần cát đã sử dụng để san lấp mặt bằng, ao để xây nhà: 48,000,000 đồng.

** Tại bản tự khai ngày 09/6/2022, trong quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp chị T1 trình bày:*

Chị H thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bị đơn anh Dương Văn K và không có yêu cầu độc lập.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 615/2024/QĐ-SCBSBA ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 26, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 422, 428, 472, 473, 476, 481, 482 và Điều 580 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 26 của 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. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T:

- Buộc anh Dương Văn K, chị Nguyễn Thị H tháo dỡ di dời căn nhà tiền chế và toàn bộ vật kiến trúc gắn liền trên đất thuộc thửa tách 238 diện tích 181,7m² tờ bản đồ 24 loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp ngày 07/11/2022)

- Buộc anh Dương Văn K có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn nợ trong năm 2023, năm 2024 số tiền 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu anh Dương Văn K trả tiền thuê đất năm 2021, 2022 số tiền 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Dương Văn K. Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ bồi thường ½ giá trị căn nhà tiền chế và vật kiến trúc gắn liền trên đất số tiền 34.972.000đ (Ba mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Dương Văn K về việc yêu cầu bà T bồi thường 34.972.000đ (Ba mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng) và số tiền 48.000.000đ (Bốn mươi tám triệu đồng) tiền 200m³ cát đã sử dụng để san lấp mặt bằng khi xây nhà.

Ngoài ra, tại bản án sơ thẩm, còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

** Tại đơn kháng cáo ngày 18/6/2024 của bị đơn anh Dương Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:*

Anh K và chị H yêu cầu huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long với các lý do như sau:

Về tố tụng, việc Toà án không đưa hàng thừa kế của cụ Lê Văn B và cụ Lê Thị H1 tham gia tố tụng là sai sót vì phần đất tranh chấp là di sản của hai cụ để lại, bà T tự kê khai đăng ký quyền sử dụng là không hợp pháp. Đồng thời, Toà án không làm rõ trình tự cấp quyền sử dụng đất của bà T có hợp pháp hay không để từ đó xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê đất giữa bà T và vợ chồng anh K, chị H. Tại phiên toà sơ thẩm, khi bà T không nghe rõ câu hỏi đã có người trả lời thay trong khi người này không được bà T uỷ quyền, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Về nội dung, bản án sơ thẩm xác định việc vợ chồng anh K, chị H sửa chữa nhà lá làm lại nhà tiền chế mà không thoả thuận với bà T làm căn cứ chấm dứt hợp đồng thuê nhà là không có cơ sở vì anh K chị H đã thực hiện đúng mục đích của hợp đồng và nếu buộc hai vợ chồng anh di dời thì anh K chị H không có chỗ ở khác. Ngoài ra, việc Toà án buộc bà T trả lại cho anh K và chị H giá trị thiệt hại là ½ căn nhà vì cho rằng vợ chồng anh chị có một phần lỗi là không đúng. Cuối cùng, việc Toà án không xem xét phần san lấp mặt bằng 200m³ cát do vợ chồng anh K, chị H đã san lấp là không đúng pháp luật. Toà án đã không định giá cát theo yêu cầu của vợ chồng anh K, chị H mà đưa ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa: Chị T1 là người đại diện hợp pháp của anh K, chị H yêu cầu xem xét tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nếu trường hợp Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất thì anh K chị H yêu cầu bà T

bồi thường toàn bộ thiệt hại cho hai vợ chồng anh chị gồm: giá trị căn nhà tiền chế theo giá hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã định là 69.944.000 đồng và tiền san lấp 200m³ cát trị giá 48.000.000 đồng. Ngoài ra, yêu cầu Tòa án xem xét những vi phạm thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm như kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Khoản 1 Điều 26, Điều 29 của 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 yêu cầu kháng cáo của anh Dương Văn K và chị Nguyễn Thị H. Sửa bản án sơ thẩm số 48/2024/DT-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 422, khoản 4,5 Điều 428, Điều 472, Điều 473, Điều 476, Điều 481, Điều 482 và Điều 580 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T.

Buộc anh Dương Văn K, chị Nguyễn Thị H tháo dỡ di dời căn nhà tiền chế và toàn bộ vật kiến trúc gắn liền trên đất thuộc thửa tách 238, diện tích 181,7m² tờ bản đồ 24 loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp ngày 07/11/2022)

Buộc anh Dương Văn K có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn nợ trong năm 2023, năm 2024 số tiền 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Dương Văn K. Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ bồi thường giá trị căn nhà tiền chế và vật kiến trúc gắn liền trên đất số tiền 69.944.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh K yêu cầu bà T bồi thường tiền san lấp 200m³ cát bằng số tiền 48.000.000 đồng.

Án phí: Bà T phải chịu án phí 3.450.000 đồng; anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 3.000.000 đồng. Anh K, chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác về chi phí khảo sát đo đạc và định giá không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Lê Thị T được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bà Lê Thị T.

[1.2] Bị đơn anh Dương Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm về tố tụng:

Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp thửa 238, tờ bản đồ số 24, diện tích 3.853,3m², tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là di sản của cụ Lê Văn B và cụ Lê Thị H1 để lại, bà T tự kê khai đăng ký quyền sử dụng là không hợp pháp nên cần thu thập chứng cứ để đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ B, cụ H1 vào tham gia tố tụng.

Xét trong vụ án này cấp sơ thẩm thụ lý vụ án về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn bà Lê Thị T với bị đơn anh Dương Văn K. Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 174m² lập ngày 12/12/2016 giữa bà T, anh K và buộc bị đơn trả tiền thuê nhà 3 năm bằng số tiền 7.200.000 đồng. Bị đơn có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất và trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh K yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại phần tiền xây dựng căn nhà trị giá 69.944.000 đồng và tiền san lấp 200m³ cát bằng số tiền 48.000.000 đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H không có yêu cầu độc lập. Phần đất thửa 238, tờ bản đồ số 24, diện tích 3.853,3m² do bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, căn cứ Điều 68, Điều 188 của Bộ luật tố tụng dân sự thì cấp sơ thẩm không đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ B, cụ H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào vụ án là đúng pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo anh K, chị H.

[1.3] Bị đơn anh K cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm bà T nghe không rõ nên hội đồng xét xử cho người dự khán trình bày thay cho bà T nhưng không được ủy quyền để tham gia phiên tòa là không đúng pháp luật và cho rằng người trình bày thay bà T đã xúi giục bà T khởi kiện.

Xét tại biên bản phiên tòa ngày 03/6/2024 thể hiện: Tại phần thủ tục hỏi nguyên đơn nhiều lần không nghe rõ câu hỏi của hội đồng xét xử nên đề nghị người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T trả lời thay. Tuy nhiên, có nhiều câu hỏi người bảo vệ không nắm rõ nên hội đồng xét xử đề nghị người đi cùng nguyên đơn lên ngồi cạnh nguyên đơn để lặp lại câu hỏi của hội đồng xét xử cho nguyên đơn nghe và nguyên đơn tự trả lời câu hỏi của hội đồng xét xử. Bị đơn cho rằng bà T khởi kiện do người khác xúi giục nhưng bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh. Do đó, trình tự thủ tục hỏi và trả lời đối với nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với Điều 250 của Bộ luật tố tụng dân sự nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh K, chị H.

[2] Anh K, chị H kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/12/2016 giữa bà T và anh K đối với diện tích thuê thực tế 181,7m², thuộc tách thửa số 238, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long có thời hạn thuê là 30 năm, mục đích thuê là để ở, giá thuê là 2.000.000 đồng/năm, hình thức thuê trả tiền hàng năm được lập đúng quy định pháp luật, có công chứng, chứng thực. Bên thuê đã trả đủ tiền thuê đất cho bà T trong khoảng thời gian từ năm 2016 đến năm 2022 và đồng ý tiếp tục trả tiền thuê đất năm 2023. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất thì giữa bà T, anh K, chị H nhiều lần phát sinh mâu thuẫn và phải nhờ chính quyền địa phương hòa giải, giải quyết. Bà T cho rằng anh K có hành vi đe dọa giết bà T và mâu thuẫn hai bên không thể giải quyết nên bà T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn. Tại phiên tòa,

chị T1 là người đại diện hợp pháp của anh K, chị H cũng thừa nhận giữa anh K với bà T có phát sinh mâu thuẫn trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất và đồng ý chấm dứt thực hiện hợp đồng nhưng yêu cầu bà T phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho anh K, chị H do đơn phương chấm dứt hợp đồng không có căn cứ. Căn cứ Điều 422, Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì bản án sơ thẩm tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T, anh K là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[3] Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/12/2016 giữa bà T và anh K ghi nhận mục đích thuê đất giữa hai bên là để ở, thời hạn thuê là 30 năm. Trong thời hạn thuê đất anh K, chị H sửa chữa nhà ở trên phần đất thuê là hoàn toàn phù hợp với mục đích được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, việc nguyên đơn đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê đất với anh K với lý do là anh K, chị H sửa chữa nhà khi chưa có sự đồng ý của bà T là không có căn cứ.

Anh K, chị H kháng cáo cho rằng trong quá trình thuê đất anh, chị có cắt căn nhà cột cây, vách lá, mái tole xi măng nhưng do nhà hư hỏng nặng nên anh chị thay thế nhà tiền chế và xây dựng kiên cố nhà vệ sinh trị giá 69.944.000 đồng. Tại phiên tòa, chị T1 đại diện anh K, chị H cho rằng nếu phải di chuyển căn nhà trên ra khỏi phần đất thuê thì phần nhà trên sẽ bị hư hỏng, thiệt hại toàn bộ không thể tái sử dụng.

Xét bản án sơ thẩm nhận định trong thời hạn thuê đất anh K tự ý tháo dỡ căn nhà cũ xây dựng lại nhà tiền chế và xây dựng kiên cố nhà vệ sinh mà không có sự thỏa thuận, đồng ý của bà T là xâm phạm đến quyền người sử dụng đất, gây thiệt hại nên anh K có một phần lỗi và chia lỗi cho mỗi bên chịu ½ thiệt hại là không có căn cứ. Theo quy định tại khoản 4,5 Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“4. Bên bị thiệt hại do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng của bên kia được bồi thường.

5. Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm

dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng.”.

Bà T đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn cho thuê không có căn cứ và không chứng minh được lỗi của bên thuê nên anh K, chị H kháng cáo yêu cầu bà T phải bồi thường toàn bộ thiệt hại căn nhà tiền chế trị giá 69.944.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của anh K, chị H yêu cầu bà T bồi thường 200m³ cát anh K đã san lấp mặt bằng khi xây dựng nhà, tính giá cát theo giá thị trường bằng 240.000 đồng/m³ thành tiền 48.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn anh K yêu cầu xem xét, thẩm định và định giá phần cát đã san lấp, cấp sơ thẩm đã thực hiện nhưng hội đồng định giá không thể định giá được vì hiện trạng nền đất, bê tông gắn liền với nhà tiền chế nên không thể đo được lượng cát trên phần đất thửa 238. Anh K, chị H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh 200m³ cát đã san lấp trên phần đất thửa 238, trị giá 48.000.000 đồng. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm giữa nguyên đơn, bị đơn không thỏa thuận được với nhau về phần trên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh K, chị H yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại đối với 200m³ cát trị giá 48.000.000 đồng.

[5] Về án phí:

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên chi phí bồi thường 69.944.000 đồng x 5% = 3.497.200 đồng và án phí không giá ngạch 300.000 đồng đối với phần yêu cầu tiền thuê nhà bị bác.

Anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với phần tiền thuê đất phải trả cho bà T là 4.800.000 đồng. Theo quy định của 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 thì số tiền trên thuộc trường hợp tranh chấp dân sự có giá ngạch trị giá từ 6.000.000 đồng trở xuống nên anh K phải chịu 300.000 đồng án phí. Tuy nhiên, án sơ thẩm tuyên buộc anh K nộp 240.000 đồng là không phù hợp quy định nên cấp phúc thẩm sửa lại phần này của bản án sơ thẩm. Anh K phải chịu án phí dân sự không giá ngạch do chấm dứt hợp đồng thuê đất là 300.000 đồng và phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 48.000.000 đồng x

5% = 2.400.000 đồng. Tổng cộng anh K chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 đồng.

Anh K, chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần khác về chi phí khảo sát đo đạc và định giá không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 68, Điều 188, Điều 250, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Khoản 1 Điều 26, Điều 29 của 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 yêu cầu kháng cáo của anh Dương Văn K và chị Nguyễn Thị H. Sửa bản án sơ thẩm số 48/2024/DT-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 422, khoản 4,5 Điều 428, Điều 472, Điều 473, Điều 476, Điều 481, Điều 482 và Điều 580 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất lập ngày 12/12/2016 giữa bà Lê Thị T và anh Dương Văn K, đối với phần đất diện tích 181,7m², thuộc thửa số 238, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc anh Dương Văn K, chị Nguyễn Thị H tháo dỡ di dời căn nhà tiền chế và toàn bộ vật kiến trúc khác gắn liền trên đất thuộc thửa tách 238 diện tích 181,7m², tờ bản đồ 24, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để trả lại phần đất trên cho bà Lê Thị T (Theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp ngày 07/11/2022 đính kèm).

- Buộc anh Dương Văn K có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn nợ cho bà Lê Thị T năm 2023, năm 2024 số tiền 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu anh Dương Văn K trả tiền thuê đất năm 2021, 2022 số tiền 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Dương Văn K. Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ bồi thường giá trị căn nhà tiền chế và vật kiến trúc khác gắn liền trên diện tích 181,7m², thuộc tách thửa số 238, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho anh K, chị H bằng số tiền 69.944.000 đồng (sáu mươi chín triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong các khoản tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Dương Văn K về việc yêu cầu bà Lê Thị T bồi thường tiền 200m³ cát đã sử dụng để san lấp mặt bằng khi xây nhà bằng số tiền 48.000.000 đồng.

5/ Án phí:

- Bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.797.200 đồng. Số tiền bà T đã nộp tạm ứng án phí 600.000 đồng theo các biên lai thu số 14535 ngày 06/5/2022, số 11282 ngày 22/4/2024 tại Chi cục Thi hành án huyện T sẽ được khấu trừ. Sau khi khấu trừ buộc bà T nộp tiếp tiền án phí sơ thẩm là 3.197.200 đồng (ba triệu một trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm đồng).

- Anh Dương Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 3.000.000 đồng và anh Dương Văn K, chị Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền anh K nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 2.948.600 đồng theo biên lai thu số 4338 ngày 31/8/2023 và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 11414 ngày 21/6/2024 tại Chi cục Thi hành án huyện T sẽ được khấu trừ. Sau khi khấu trừ hoàn trả cho anh K số tiền 248.600 đồng (hai trăm bốn mươi tám ngàn sáu trăm đồng).

Hoàn trả chị Nguyễn Thị H tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 11417 này 21/6/2024 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

6/ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ không có kháng cáo, không bị kháng nghị 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 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC + VKSNDTC: 02;
- TANDCC + VKSNDCC: 02;
- VKSND TVL: 02;
- TAND HTO: 01;
- Chi Cục THADS HTO: 01;
- Đương sự: 04;
- Lưu VP: 01;
- Phòng KTNV&THA: 01;
- Lưu: 04.

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

Sơn Nữ Phà Ca