

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng

Bà Nguyễn Thu Hồng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 30/11/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 333/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 433/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng Quân, sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu 9, xã Thạch Sơn, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hồng Quân:

+ Ông Long Xuân Thi, sinh năm 1990

+ Ông Dương Văn Công, sinh năm 1989

+ Ông Đàm Văn Vương, sinh năm 1994.

Là các Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Bạch Long. Địa chỉ: số 10, ngõ 40, đường Trần Vỹ, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Đinh Thị Thụ, sinh năm 1954.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thụ:

+ Ông Nguyễn Xuân Thọ, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

+ Ông Phí Văn Hiếu, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số 389 phố Trịnh Đình Cửu, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Xuân Thọ, sinh năm 1979

+ Bà Hoàng Thị Hải Yến, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Thôn Sỗ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

+ Anh Đỗ Văn Quyết, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn Liên Bu, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hồng Quân.

(Ông Quân, ông Thi, ông Vương, ông Hiếu có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15 tháng 4 năm 2021, bản tự khai ngày 05/5/2021 và các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Quân trình bày:

Ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ không có quan hệ gì, do ông Quân và con của bà Thụ là bạn bè quen biết ngoài xã hội, từng đầu tư làm ăn với nhau nên ông Quân biết bà Thụ có diện tích đất rộng để trồng cây lâu năm. Ngày 01/5/2013 ông Quân và bà Đinh Thị Thụ đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5000m² trong tổng diện tích 5400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỗ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, sau này được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thụ. Theo hợp đồng các bên cam kết: “Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Thời điểm thanh toán: Năm 2018 đến năm 2024; Phương thức thanh toán: làm 2 lần; Bên cho thuê, mượn bàn giao đất cho bên thuê, mượn theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đất đã ghi trong hợp đồng. Bên thuê, mượn trả tiền thuê, mượn đất cho bên cho thuê, cho mượn theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới không hủy hoại làm giảm giá trị của đất. Trả lại đất cho bên cho thuê, cho mượn khi hết thời hạn thuê, mượn, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này. Bên nào không thực hiện đúng nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm nêu ra theo quy định của pháp luật”.

Hợp đồng có chữ ký của ông Quân, bà Thụ ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 01/5/2013 và xác nhận của UBND xã Minh Quang đề ngày 08/8/2013;

Ngày 23/5/2016 ông Quân lại ký bổ sung thêm với bà Đinh Thị Thụ hợp đồng

thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029), giá thuê là 4.000.000đ/năm. Thời điểm thanh toán là năm 2029, phương thức thanh toán 1 lần; Quyền nghĩa vụ các bên như hợp đồng ban đầu. Hợp đồng này có chữ ký của ông Quân bà Thụ, con trai bà Thụ là anh Nguyễn Xuân Thọ, ký kết ngày 23/5/2016, có xác nhận của trưởng thôn Đinh Văn Điều ngày 24/5/2016. Vì vậy, tổng thời gian ông Nguyễn Hồng Quân được thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ là 15 năm. Ông Quân và bà Thụ có thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê là 5 năm 1 lần. Ông Quân đã thanh toán cho bà Thụ 1 lần vào chiều ngày 26/12/2018 (âm lịch) số tiền 10.000.000 đồng; Kỳ thanh toán lần 2 vào năm 2023 như thỏa thuận hợp đồng. Kể từ ngày ông Quân thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ tới nay đã được 8 năm, trong thời gian thuê ông Quân luôn thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hai hợp đồng thuê đất đã ký kết với bà Thụ và có công sức phát triển đất. Số cây cối ông Quân đã trồng trên đất thuê gồm 109 cây bưởi có đường kính khoảng 15cm và 245 cây cam có đường kính khoảng 15 cm. Tuy nhiên, bà Đinh Thị Thụ đã tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác, không hề bàn bạc, thống nhất thông báo lại cho ông Quân.

Do thiếu vốn đầu tư nên ông Quân đóng cửa vườn một thời gian, đến ngày 23/4/2021 ông Quân có thuê người đến làm cỏ vườn thì bà Thụ không đồng ý do đã chuyển nhượng đất và ngăn không cho người của ông Quân đến chăm vườn. Gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân.

Tại buổi định giá của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xác định trên thửa đất ông Quân thuê của bà Thụ hiện nay chỉ còn 100 cây bưởi và 100 cây cam. Ông Quân đề nghị Tòa án buộc bà Đinh Thị Thụ phải tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mượn đất đã ký kết với ông Quân ngày 01/5/2013 và ngày 23/5/2016 đến khi hết hợp đồng thuê đất năm 2029. Trường hợp, bà Đinh Thị Thụ muốn thanh lý hợp đồng thuê đất thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Quân số tiền 600.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng*) và trừ vào số tiền 70.000.000 đồng mà ông Quân đã vay tiền của anh Đỗ Văn Quyết, khi ông Quân vay tiền của anh Quyết, ông Quân đã cầm cố hợp đồng thuê đất của bà Thụ để đảm bảo cho khoản vay, sau đó con trai bà Thụ là anh Thọ đã gặp anh Quyết để chuộc hợp đồng và trả số tiền 70.000.000đồng mà ông Quân đã vay của anh Quyết.

Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án ngày 10 và 11/5/2021 bà Đinh Thị Thụ đã thuê máy xúc mức đất ở quanh vườn ông Quân đã thuê gây thiệt hại 38 cây cam và cây bưởi có giá trị 21.000.000 đồng. Ông Quân xác định đây là việc giải quyết bồi thường dân sự trong vụ án hình sự hủy hoại tài sản mà CQĐT Công an huyện Ba Vì đang thụ lý giải quyết nên có đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê đất ngày 08/3/2022.

Về chi phí tố tụng: Ông Quân đã nộp chi phí tố tụng tổng là: 4.100.000đồng (*Bốn triệu một trăm nghìn đồng*), quan điểm của ông Quân là bên nào vi phạm hợp đồng thì bên đó phải chịu chi phí tố tụng. Các luật sư ông Long Xuân Thi, Đàm Văn Vương là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hồng Quân đồng tình với quan điểm và yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân.

+ **Tại bản tự khai ngày 18/05/2021, các lời khai trong quá trình tố tụng, người**

đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thụ là ông Nguyễn Xuân Thọ trình bày:

Anh Thọ và ông Nguyễn Hồng Quân không có quan hệ gì, do ông Quân có quan hệ họ hàng bên gia đình vợ anh Thọ và biết gia đình anh Thọ có diện tích đất rộng có thể trồng cây lâu năm nên ông Quân đã đặt vấn đề thuê đất để trồng cây lâu năm. Anh Thọ thừa nhận lời trình bày của ông Quân về thời gian giao kết hợp đồng, các thỏa thuận hợp đồng thuê đất như ông Quân đã khai.

Ngày 01/5/2013 mẹ anh Thọ là bà Đinh Thị Thụ và ông Nguyễn Hồng Quân đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5000m² trong tổng diện tích 5400m² thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, sau này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thụ. Thời hạn hợp đồng thuê đất là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm. Giá thuê là 2.000.000đ/năm;

Ngày 23/5/2016 ông Quân và bà Thụ ký bổ sung thêm hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029), giá thuê là 4.000.000đ/năm. Ông Quân có thanh toán cho bà Thụ số tiền 10.000.000đồng tiền thuê đất vào năm 2018.

Tuy nhiên trong quá trình thuê đất, năm 2019 ông Quân tự ý mang hợp đồng thuê mượn đất bản gốc để đi cầm cố để vay số tiền 70.000.000đồng (*bảy mươi triệu đồng*) của anh Đỗ Văn Quyết. Khi biết được sự việc, mẹ anh Thọ đã đứng ra trả tiền cho anh Quyết 80.000.000đồng để lấy bản hợp đồng thuê đất về.

Từ năm 2019 ông Quân đã bỏ đi không trông vườn để cây cối mọc um tùm, mẹ anh Thọ có nhiều lần tìm cách liên lạc với ông Quân nhưng không được. Do không có nhu cầu sử dụng và cần tiền vào mục đích gia đình nên mẹ anh Thọ đã quyết định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Thành Công, bà Lê Thị Kim Ngân. Tuy nhiên giữa các bên mới chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng mà chưa làm thủ tục đăng ký biến động hay kê khai gì tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Quan điểm của anh Thọ là do ông Quân đã vi phạm hợp đồng, tự ý mang hợp đồng đi cầm cố, không trông coi canh tác trên đất thuê, vì vậy anh Thọ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất ông Quân đã ký kết với bà Thụ.

+ Tại bản tự khai ngày 18/5/2021 anh Nguyễn Xuân Thọ trình bày: Việc ông Quân tự ý mang bản gốc hợp đồng thuê đất đi cầm cố, bà Thụ đã phải bỏ ra số tiền 80.000.000đồng để lấy lại hợp đồng. Tuy nhiên tại đơn yêu cầu phản tố ngày 07/01/2022 bà Đinh Thị Thụ cho rằng ngày 23/3/2021 gia đình bà buộc phải giao cho ông Đỗ Văn Quyết số tiền 200.000.000 đồng để nhận lại hợp đồng cho thuê mượn đất, bà yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thuê mượn đất được ký giữa bà Đinh Thị Thụ và ông Nguyễn Hồng Quân ngày 01/5/2013; Tuyên buộc ông Nguyễn Hồng Quân thanh toán cho bà Đinh Thị Thụ khoản tiền 200.000.000 đồng phát sinh từ việc thực hiện công việc không có ủy quyền trả tiền cầm cố hợp đồng thuê mượn đất giữa ông Nguyễn Hồng Quân và ông Đỗ Văn Quyết.

Về chi phí tố tụng: Quan điểm của anh Thọ là không đồng ý trả cho ông Quân chi phí 4.100.000đồng, ai đi kiện thì người đó phải chịu chi phí.

+ **Tại bản tự khai ngày 26/5/2022, biên bản lấy lời khai và ác tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, anh Đỗ Văn Quyết trình bày:**

Anh Quyết không có quan hệ gì với ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ. Qua quan hệ quen biết từ bạn bè nên ông Quân đã đến gia đình anh Quyết để hỏi vay tiền làm trang trại chăn nuôi. Ngày 23/4/2019 anh Quyết đã cho ông Quân vay tiền 2 lần và viết 2 giấy biên nhận vay tiền. Giấy 1 ghi: thời gian vay từ ngày 23/4/2019 đến ngày 23/12/2019, số tiền vay 20.000.000 đồng, giấy 2 ghi: thời gian vay từ ngày 24/4/2019 đến ngày 01/9/2020 số tiền 50.000.000 đồng. Mặc dù trong giấy vay tiền lần 2 ghi người cho vay là Nguyễn Văn Thành nhưng số tiền vay là của anh Đỗ Văn Quyết, giao dịch đều là anh Quyết đứng ra. Tổng số tiền anh Quyết cho ông Quân vay là 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*).

Để đảm bảo cho khoản vay ông Quân đã cầm cố bản hợp đồng thuê đất giữa ông Quân và bà Đinh Thị Thụ. Từ khi vay cho đến nay anh Quyết không gặp lại ông Quân, ông Quân không đến trả tiền mặc dù anh Quyết đã tìm mọi cách liên lạc nhưng không có kết quả.

Đến ngày 23/3/2021 gia đình bà Thụ đến nhà anh Quyết xin chuộc lại hợp đồng thuê đất, anh Quyết đã yêu cầu bà Thụ trả 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) tiền gốc ông Quân đã vay và không yêu cầu trả lãi suất, sau đó bà Thụ đã trả cho anh Quyết số tiền 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) và đưa thêm cho anh Quyết 2.000.000 đồng tiền hỗ trợ lãi. Anh Quyết thừa nhận và khẳng định anh Quyết nhận tổng số tiền của bà Thụ là 72.000.000đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*). Hai bên lập biên bản bàn giao hợp đồng trong biên bản này có ghi nội dung: “ *Số tiền hai bên thỏa thuận trị giá bản hợp đồng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng)*”. Tuy nhiên anh Quyết khẳng định đây không phải là số tiền bà Thụ đã đưa cho anh mà là ghi nhận giá trị tài sản trên đất thuê, ngoài số tiền 72.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) anh Quyết không được nhận số tiền nào khác.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 15/4/2022 và tiến hành định giá tài sản ngày 27/4/2022. Tại biên bản định giá xác định trên diện tích đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ thuộc thôn Sỏ, xã Minh Quang, Ba Vì, Hà Nội có các tài sản gồm: “ *Một nhà lập mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vành cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m² có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m²lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong đường kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng; Một cây trám đen đường kính 60 cm có giá trị 5.000.000 đồng; Một cây vải đường kính 60 cm có giá trị 1.000.000 đồng; Năm cây mít đường kính 50 cm có giá trị 5.000.000 đồng; Một cây Quất Hồng bì đường kính 15 cm có giá trị 1.000.000 đồng; Một cây Vú Sữa đường kính 20 cm có giá trị 2.000.000 đồng.*” Tại buổi định giá bà Đinh Thị Thụ cùng ông Nguyễn Hồng Quân cùng thống nhất xác định: trên diện tích đất thuê các tài sản đã định giá gồm: nhà ở, lưới B40, một trăm cây bưởi, một trăm cây cam là tài sản của ông Nguyễn Hồng Quân;

các cây cối còn lại gồm: 05 cây mít, 01 cây trám đen, 01 cây Vú sữa, 01 cây Quất hồng bì, 01 cây vải là các cây cối thuộc sở hữu của bà Đinh Thị Thụ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Hà Nội đã xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Quân đối với bà Đinh Thị Thụ về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, mượn đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029.

2/ Tuyên bố: Xác định các hợp đồng thuê đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029 giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ chấm dứt hiệu lực.

3/ Về hậu quả pháp lý khi chấm dứt hợp đồng:

- Xác định ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng (50/50).

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản đã thuê và phải thanh toán tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2022 số tiền là: 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) cho bà Đinh Thị Thụ.

- Giao cho bà Đinh Thị Thụ được sở hữu và sử dụng toàn bộ các tài sản gồm: *Một nhà lợp mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m² có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m²lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong đường kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng. Tổng toàn bộ tài sản được giao có giá trị là: 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).*

- Buộc bà Đinh Thị Thụ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ đối với ông Nguyễn Hồng Quân.

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Thụ số tiền 72.000.000đ (*Bảy mươi hai triệu đồng*).

- Đối trừ nghĩa vụ thanh toán, bà Đinh Thị Thụ phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ - 72.000.000đ - 6.000.000đ = 84.074.000đ (*Tám mươi tư triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).

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*) bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

5/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đinh Thị Thụ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền: 2.050.000đ (Hai triệu, không trăm lăm mươi nghìn đồng) chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng Quân kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo. Nguyên Đơn không có nguyện vọng tiếp tục thuê đất của bị đơn và đề nghị bị đơn bồi thường 600.000.000 đồng. Trong trường hợp bị đơn bồi thường cho nguyên đơn ngay tại phiên tòa phúc thẩm thì nguyên đơn chấp nhận việc bị đơn bồi thường số tiền 400.000.000 đồng. Đại diện cho bị đơn đồng ý với yêu cầu đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đất của nguyên đơn, không chấp nhận đối với yêu cầu bồi thường của nguyên đơn.

Các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đồng tình với yêu cầu của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

1. Về tố tụng:

Ngày 05/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Quân kháng cáo bản án sơ thẩm số 49/2022 ngày 28/7/2022 của Tòa án huyện Ba Vì là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 BLTTDS. Ông Quân đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Do vậy kháng cáo của ông Quân là hợp lệ về hình thức.

Tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký đã tiến hành tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký Tòa án: Các thẩm phán tham gia phiên tòa và thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về thẩm quyền: Bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Ba Vì bị kháng cáo. Căn cứ Điều 38 BLTTDS năm 2015 thì Tòa án Hà Nội đã thụ lý phúc thẩm và giải quyết đúng thẩm quyền.

- Về thụ lý và thông báo thụ lý: Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã Thông báo việc thụ lý cho đương sự và VKS theo đúng qui định tại điều 285 BLTTDS.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử và Quyết định đưa vụ án ra xét xử: Ngày 6/10/2022, Tòa án thụ lý vụ án. Ngày 28/10/2022 Tòa án đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 14/11/2022 là đúng thời hạn theo qui định Điều 286 BLTTDS. Sau khi ra Quyết định xét xử Tòa án đã chuyển quyết định và hồ sơ cho VKS theo đúng qui định tại Điều 292 BLTTDS. Tại phiên tòa ngày 14/11/2022, các đương sự được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt, vì vậy tòa án có quyết định hoãn phiên tòa và quyết định xét xử vào ngày 30/11/2022 là đúng qui định tại điều 296BLDS

- Triệu tập đầy đủ những người tham gia tố tụng theo quy định tại điều 294 BLTTDS

- Trình tự diễn biến tại phiên tòa đúng theo các quy định tại điều 297, điều 298, điều 302, điều 303, điều 305, điều 306 của BLTTDS;

2. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, điều 71, điều 72, điều 73 BLTTDS năm 2015.

3. Về nội dung vụ án

Sau khi phân tích, đánh giá về nội dung vụ án Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Sửa bản án sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28/7/2022 của TAND huyện Ba Vì, theo hướng:

- Xác định hợp đồng thuê đất ngày 1/5/2013 và ngày 24/5/2016 giữa bà Thụ và ông Quân chấm dứt hiệu lực.

- Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông Quân: Buộc bà Thụ trả cho ông Quân 300.000.000 đồng, sau khi trừ nghĩa vụ của bà Thụ về việc bà Thụ thực hiện việc trả nợ thay cho ông Quân và số tiền thuê đất ông Quân phải trả đến thời điểm xét xử thì bà Thụ còn phải trả cho ông Quân số tiền 219.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Thụ về việc đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thuê đất vô hiệu.

Về án phí sơ thẩm: Bà Thụ phải chịu án phí đối với số tiền 219.000.000 đồng nhưng do bà Thụ đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

Ông Quân phải chịu án phí đối với số tiền 72.000.000 đồng bà Thụ đã trả anh Quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí theo quy định. Vì vậy, kháng cáo là hợp lệ về hình thức.

[2] Về nội dung:

Về nội dung hợp đồng: Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân về việc yêu cầu bà Đinh Thị Thụ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mượn đất ngày 01/5/2013 và hợp đồng thuê mượn đất ngày 23/5/2016 đã ký kết đến khi hết thời hạn thuê ngày 01/01/2029. HĐXX thấy: Ngày 01/5/2013 ông Quân và bà Đinh Thị Thụ đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5.000m² trong tổng diện tích 5.400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỗ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Ngày 17/01/2018 Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 mang tên bà Đinh Thị Thụ.

Hội đồng xét xử nhận định:

- Về hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng thuê, mượn đất ngày 01/5/2013 có nội dung: *Diện tích đất cho thuê 5000m² đất vườn, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 55. Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Thời điểm thanh toán: Năm 2018 đến năm 2024; Phương thức thanh toán làm 2 lần. Bên cho thuê, mượn bàn giao đất cho bên thuê, mượn theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đã ghi trong hợp đồng. Bên thuê, mượn trả tiền thuê, mượn đất cho bên thuê, cho mượn theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, không hủy hoại làm giảm giá trị của đất. Trả lại đất cho bên cho thuê, cho mượn khi hết thời hạn thuê, mượn, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này. Bên nào không thực hiện đúng nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm nêu ra theo quy định của pháp luật*". Hợp đồng có chữ ký xác nhận của ông Quân, bà Thụ ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 01/5/2013 và xác nhận của UBND xã Minh Quang đề ngày 08/8/2013. Đối với hợp đồng thuê đất ngày 23/5/2016 có thời hạn thuê đất từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029. Các điều khoản trong hợp đồng thuê đất ngày 23/5/2016 như hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2013.

Tại thời điểm 2 bên ký hợp đồng thuê đất thì bà Thụ chưa được cấp GCNQSD đất nên hợp đồng vi phạm qui định tại điều 106 luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, hợp đồng thuê đất ngày 23/5/2016 có xác nhận của UBND xã Minh Quang nội dung: *Về hiện trạng thửa đất, chủ sử dụng đất: Định Thị Thụ; Loại đất: Đất vườn; Diện tích 5000m², thuộc tờ bản đồ số 55, số thửa đất 24; Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp*. Do đó có căn cứ xác định tại thời điểm thuê đất, thửa đất số 24 tờ bản đồ 55 là của bà Thụ và không có tranh chấp với ai. Hợp đồng thuê đất thể hiện đúng ý chí của các bên.

Từ sau khi thuê đất, bên thuê đã trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất thuê và trả tiền thuê đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018, bà Thụ vẫn đồng ý cho ông Quân thuê đất. Vì vậy có căn cứ xác định hợp đồng thuê đất giữa các bên có hiệu lực. Chỉ đến năm 2021 các bên mới phát sinh tranh chấp do bà Thụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, năm 2019 ông Quân cầm cố hợp đồng thuê đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm cả ông Quân, bà Thụ đều yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất. Xét thấy, yêu cầu này của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có nguyện vọng chấm dứt hợp đồng thuê và cho thuê mượn đất. Yêu cầu này của các đương sự là phù hợp qui định của pháp luật nên cần được ghi nhận.

Xét yêu cầu bồi thường của ông Quân: Tại hợp đồng thuê đất có qui định: *"Bên nào không thực hiện những nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm gây ra theo quy định của pháp luật"*

- Về xác định lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng:

+ Về thanh toán tiền thuê đất: Tại điều 3 của hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2013 có ghi: *Thời hạn thuê đất là 10 năm, Số tiền thuê đất 2.000.000đ/năm. Thời điểm thanh toán từ năm 2018 đến năm 2023, làm 2 lần.* Năm 2018, ông Quân đã thanh toán cho bà Thụ 10.000.000đồng tiền thuê đất là thực hiện đúng thời hạn thanh toán ghi trong hợp đồng.

+ Về việc sử dụng đất thuê:

Tại hợp đồng cho thuê đất không ghi mục đích thuê đất, tuy nhiên thửa đất thuê được xác định là loại đất vườn (theo xác nhận của UBND xã). Vì vậy, có căn cứ xác định thửa đất trên được sử dụng làm đất trồng cây. Sau khi kí hợp đồng thuê đất, ông Quân đã sử dụng đất đúng mục đích sử dụng đất, cụ thể trồng cam và bưởi trên đất. Năm 2019, do thiếu vốn làm ăn nên ông Quân không có điều kiện chăm sóc vườn cây. Tuy nhiên, việc ông Quân không chăm sóc được vườn cây làm cho cỏ mọc nhiều, năng suất không cao, làm giảm thu nhập của ông Quân mà không ảnh hưởng đến giá trị đất cũng như không ảnh hưởng đến quyền lợi của người cho thuê đất nên ông Quân không vi phạm điều khoản về việc ***hủy hoại làm giảm giá trị của đất*** qui định trong hợp đồng.

Ngày 23/4/2019, ông Quân vay tiền của anh Quyết 20.000.000đồng; thời hạn vay từ 23/4/2019 đến ngày 23/12/2019. Ngày 24/4/2019, ông Quân vay tiếp của anh Quyết 50.000.000đồng; thời hạn vay từ ngày 24/4/2019 đến ngày 01/9/2020, mục đích 2 lần vay để mua sắm và tiêu dùng. Hai bên thỏa thuận: *Để làm tin tôi (Quân) tự nguyện để lại giấy tờ tùy thân là 01 hợp đồng thuê đất làm trang trại tại đội 5, thôn Số. Nếu đến hạn thanh toán tôi (Quân) không thực hiện được theo đúng hợp đồng này thì tôi tự nguyện để... Được quyền sử dụng mọi biện pháp tịch thu tài sản và thanh lý tài sản của tôi để thu hồi gốc và lãi.* Nhận thấy, giấy vay tiền trên thể hiện ông Quân cầm cố Hợp đồng thuê đất để vay tiền mà không phải là thế chấp quyền sử dụng đất của bà Thụ. Trường hợp đến hạn mà ông Quân không trả được tiền thì bên cho vay có quyền dùng mọi biện pháp để tịch thu tài sản và thanh lý tài sản của ông Quân. Việc ông Quân cầm cố hợp đồng thuê đất không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng thuê đất. Ông Quân vẫn là người quản lý, sử dụng đất trong thời gian thuê đất và vẫn phải thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền của người thuê đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng thuê đất không cho phép ông Quân được cầm cố hợp đồng thuê đất. Do đó, việc ông Quân cầm cố hợp đồng thuê đất mà không thông báo và được sự cho phép của bà Thụ là có lỗi của ông Quân.

Đối với bà Thụ: Trong thời hạn cho thuê đất, ngày 11/5/2021 bà Thụ đã có hành vi xâm phạm đến vườn cây của ông Quân làm thiệt hại cho ông Quân, khi hợp đồng chưa được chấm dứt, Tòa sơ thẩm đang thụ lý giải quyết thì ngày 09/12/2021, bà Thụ đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân. Xét thấy bà Thụ và ông Quân đều là người có lỗi dẫn đến việc hai bên cùng đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đất.

- Về mức bồi thường thiệt hại: Tại đơn khởi kiện, ông Quân yêu cầu bà Thụ phải

bồi thường cho anh 600.000.000 đồng trong trường hợp chấm dứt hợp thuê đất. Xét thấy thực tế trong thời gian thuê đất của bà Đinh Thị Thụ, ông Nguyễn Hồng Quân có xây dựng công trình nhà ở, trồng trọt cây cối trên đất, theo biên bản định giá thì trên diện tích đất thuê hiện có tài sản của ông Quân trị giá 162.074.000đồng. Do việc di chuyển cây cối cũng như tài sản trên đất sẽ làm giảm giá trị tài sản, do đó khi chấm dứt hợp đồng thuê đất cần giao cho bà Thụ toàn bộ tài sản của ông Quân có trên đất, bà Thụ có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản của ông Quân là phù hợp qui định của pháp luật. Ngoài ra thấy, do bà Thụ và ông Quân cùng có lỗi nên cần buộc bà Thụ phải có trách nhiệm bồi thường cho ông Quân công sức cải tạo đất cũng như bồi thường thời gian thuê đất còn lại theo hợp đồng bằng một khoản tiền là 137.926.000đồng là phù hợp. Như vậy tổng số tiền bà Thụ phải thanh toán cho ông Quân là 300.000.000đồng.

Đối với ông Quân: Do ông Quân đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất, ông Quân mới trả cho bà Thụ số tiền 10.000.000đồng tương đương với thời gian thuê 5 năm tức là đến ngày 01/5/2018. Từ đó đến nay, ông Quân vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất nên ông Quân phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất từ ngày 01/5/2018 đến nay là 4,5 năm x 2.000.000đồng/ tháng = 9.000.000đồng.

Tại cấp sơ thẩm, ông Quân cũng đồng ý trả cho bà Thụ 72.000.000đồng là số tiền bà Thụ trả anh Quyết thay ông Quân.

Đối trừ nghĩa vụ thì bà Thụ còn phải trả ông Quân: 300.000.000 đồng - 9.000.000 đồng - 72.000.000 đồng = 219.000.000 đồng.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Thụ rút yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên bản án sơ thẩm không đình chỉ yêu cầu của bà Thụ là thiếu sót, vi phạm điều 217 BLTTDS, nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý rút kinh nghiệm.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hồng Quân đã nộp số tiền 4.100.000đồng (*Bốn triệu một trăm nghìn đồng*) chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Xét việc thẩm định, định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do các bên đều có lỗi, do vậy chi phí tố tụng mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị, nên cần buộc bà Bà Đinh Thị Thụ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền 2.050.000đồng chi phí tố tụng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thụ, buộc ông Quân phải trả cho bà Thụ số tiền 72.000.000 đồng nhưng không buộc ông Quân phải chịu án phí đối với số tiền trên là thiệt hại đến lợi ích Nhà nước, vi phạm qui định tại khoản 5 điều 26 nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Ông Quân phải chịu án phí đối với số tiền 72.000.000đồng, án phí đối với số tiền thuê đất còn phải trả bà Thụ và số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

Bà Thụ phải chịu án phí đối với số tiền 219.000.000đồng nhưng do bà Thụ trên

60 tuổi nên được miễn án phí.

Ông Quân phải chịu án phí đối với số tiền 72.000.000đ, án phí đối với số tiền thuê đất còn phải trả bà Thụ và số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Sửa bản án sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì,

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; 147; 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 166, 167 Luật đất đai 2013; Điều 480; 490; 491 Bộ Luật dân sự năm 2005. Điều 422; 472; 480; 482 Bộ Luật dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Xử:

1. Ghi nhận việc ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ cùng yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, mượn đất.

- Tuyên bố chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê, mượn đất ngày 01/5/2013 và ngày 24/5/2016 được ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ với diện tích thuê là 5000m² trong tổng diện tích 5400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thụ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Quân: Buộc bà Đinh Thị Thụ phải trả ông Nguyễn Hồng Quân số tiền 300.000.000đồng (*ba trăm triệu đồng*).

3. Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Thụ số tiền 72.000.000đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*).

- Đối trừ nghĩa vụ thanh toán, bà Đinh Thị Thụ phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 300.000.000đồng - 9.000.000 đồng - 72.000.000 đồng = 219.000.000 đồng (*hai trăm mười chín triệu đồng*).

4. Đình chỉ yêu cầu của bà Thụ về việc tuyên hợp đồng thuê đất vô hiệu.

5. Giao cho bà Đinh Thị Thụ được sở hữu và sử dụng toàn bộ các tài sản gồm: Một nhà lợp mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m² có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m² lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá

trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong đường kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng. Sau khi bà Thụ thanh toán cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền 219.000.000 đồng (hai trăm mười chín triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án; người phải thi hành án về việc phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền chưa thi hành án thì còn phải lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền phải thi hành án nhưng chưa thi hành.

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 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.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đinh Thị Thụ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền: 2.050.000 đồng (Hai triệu, không trăm lăm mươi nghìn đồng) chi phí thẩm định, định giá tài sản.

7. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hồng Quân phải nộp 3.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí: 300.000 đồng, mà ông Quân đã nộp theo biên lai thu số: 0059565 ngày 05/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đinh Thị Thụ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng Quân không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông Quân đã nộp theo biên lai số 0060380 ngày 18/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì được giữ lại để đối trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Quân phải nộp .

Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận

- Viện kiểm sát TP Hà Nội;
- Toà án ND huyện Ba Vì;
- Chi cục THADS Ba Vì;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP

Lê Thanh Bình

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

**Các Thẩm phán
phiên toà**

Thẩm phán- Chủ toạ

DỰ KIẾN PHẦN HỎI TẠI PHIÊN TÒA VỤ QUÂN- THU

Phần hỏi của HĐXX

HỎI NGUYÊN ĐƠN (Người kháng cáo)

1. Có thay đổi, bổ sung hay rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo không? Có thỏa thuận được với bà Thụ về việc giải quyết vụ án không?
2. Anh trình bày rõ về hai hợp đồng thuê đất.
 - Có thỏa thuận số tiền thanh toán cho mỗi lần thanh toán không?
 - Hợp đồng thuê đất có nội dung như thế nào? Diện tích thuê? Thời hạn thuê? Giá thuê? Thời điểm thanh toán?
3. Khi anh thuê đất thì hiện trạng thửa đất như thế nào
4. trước khi anh thuê đất anh có tìm hiểu tính hợp pháp của phần đất anh thuê của bà thụ không?
5. khi bà Thụ ký hợp đồng cho anh thuê đất thì thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ chưa?
6. căn cứ vào đâu để anh xác định thửa đất này là của bà Thụ để anh chấp nhận thuê?
7. Vì sao anh biết bà Thụ có nhu cầu cho thuê đất để anh đặt vấn đề thuê?
8. Trước khi anh thuê đất thì anh và bà Thụ có quen biết nhau không?
9. Qua ai mà anh biết bà Thụ?
10. Mục đích thuê đất để làm gì?
11. Sau khi anh thuê đất của bà Thụ thì anh đã canh tác những gì?
12. Anh có cải tạo và trồng trọt gì trên mảnh đất thuê của bà Thụ?
13. Sau khi thuê đất của bà Thụ thì anh có xây dựng gì trên đất không?
14. Khi anh thuê đất của bà Thụ thì Bà Thụ có công Trình nào trên đất không?
15. Trước khi anh thuê đất của bà Thụ trên đất đã có cây cối hoa màu gì chưa?

PHẦN HỎI CỦA ANH DŨNG

16. Tổng diện tích đất của bà Thụ là bao nhiêu m², anh thuê bao nhiêu m² trong tổng diện tích đó?

17. Khi anh và bà Thụ ký hợp đồng thuê mượn đất thì có xác nhận của cơ quan nhà nước nào không?

18. Cả hai lần cho thuê mượn đất đều có xác nhận của chính quyền địa phương hay chỉ có một lần xác nhận.

19. Khi anh thuê đất của bà Thụ thì anh có duy trì tôn tạo để chất lượng canh tác được tốt hơn không?

20. Anh thu được lợi nhuận như thế nào từ việc thuê đất của bà Thụ?

PHẦN HỎI CỦA HỒNG

21. Quá trình thuê, sử dụng đất có tôn tạo đất không, cụ thể làm gì? Anh đã thu hoạch được gì?

22. Anh có sử dụng hợp đồng thuê đất của bà Thụ vào việc gì không? Anh vay tiền của ông Quyết trong thời hạn bao lâu? Thời hạn vay tiền có nằm trong thời hạn thuê đất không? Lý do anh để hợp đồng thuê đất cho ông Quyết cầm?

23. Lý do tại cấp phúc thẩm anh đề nghị chấm dứt hợp đồng? Quá trình thuê đất thì bà Thụ có cản trở gì anh trong việc sử dụng đất hay có hành vi gì gây ảnh hưởng đến vườn cây của anh không? Có tài liệu chứng minh không?

24. Anh xác định có lỗi gì khi hợp đồng không được thực hiện hoàn thành như hai bên thỏa thuận?

HỎI BỊ ĐƠN

1. Bà có phương án thỏa thuận gì về việc giải quyết vụ án với nguyên đơn không?

2. Nội dung anh Quân trình bày về việc hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê đất có đúng không?

3. Khi hai bên ký hợp đồng thuê mượn đất có xác nhận của cơ quan nhà nước nào không?

4. Khi bà cho anh Quân thuê đất thì bà có giấy tờ gì chứng minh Quyền SDD là của bà?

5. Tổng diện tích đất bà được sử dụng là bao nhiêu?

6. Bà Thụ cho anh Quân thuê bao nhiêu trong số đó?

7. Nguồn gốc bà được Nhà nước giao cho sử dụng dt đất này?

8. Khi nào thì mảnh đất được cấp GCNQSD đất? Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ai?
9. Khi được cấp GCNQSDĐ thì mục đích sử dụng đất bà được cấp là gì? Có đất ở không? Nếu là đất canh tác thì là đất ruộng? đất trồng cây lâu năm / đất trồng cây hàng năm hay đất trồng rừng?
10. Khi bà cho anh Quân Thuê đất hai bên có làm biên bản bàn giao đất cho thuê không?
11. Bà Thụ xác định ranh giới dt đất cho anh Quân thuê là gì?
12. Có tường hoặc rào xung quanh thửa đất không?
13. Bằng cách nào bà xác định được diện tích cho anh Quân Thuê là 5.000m²?
14. 400m² nằm ngoài diện tích bà cho ah Quân Thuê có nằm liền kề với DT anh Quân Thuê không?
15. Bằng cách nào bà xác định được dt 400m² này nằm ngoài diện tích cho thuê?
16. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà rút yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu. Như vậy bà không yêu cầu giải quyết gì với hợp đồng 01/5/2013? Bà chỉ yêu cầu giải quyết 2 nội dung còn lại?
17. Anh Quân trình bày, trong thời gian thuê đất ngày 115//2021 bà Thụ có cho máy xúc mức đất ở quanh vườn gây thiệt hại đến cây cối của anh Quân có đúng không?
(Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm, phần tranh luận BL 214 anh Quân xác định gia đình bà tự ý mang máy xúc về phá cây của anh. Đại diện theo ủy quyền của bà Thụ xác định đất lúc này của anh Thọ nên không ảnh hưởng gì đến người thuê đất)
18. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà rút yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu. Như vậy bà không yêu cầu giải quyết gì với hợp đồng 01/5/2013? Bà chỉ yêu cầu giải quyết nội dung còn lại?
19. Theo anh Quân thì bà Thụ và anh Quân có kí biên bản thanh lý hợp đồng đúng không? Hai bên thỏa thuận như thế nào? Có thỏa thuận gì về việc thanh toán tiền cho nhau không? Tại sao bà không thực hiện theo thỏa thuận của các bên.
20. Nay anh Quân đồng ý chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bà bồi thường 600.000.000đ, bà Thụ có ý kiến thế nào?
21. Anh xác định có lỗi gì khi hợp đồng không được thực hiện hoàn thành như hai bên thỏa thuận?

DANH SÁCH TÀI LIỆU TRÌNH CHIẾU, THỜI ĐIỂM TRÌNH CHIẾU
Quân- Thụ

STT	Tên tài liệu	Số bút lục
1	Bản án sơ thẩm	202
2	Kháng cáo	228
3	Đơn khởi kiện	19
4	Đơn phản tố	129
5	Hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2013	
6	Hợp đồng thuê đất ngày 24/5/2016	
7	Giấy vay tiền ngày 23/4/2019	40
8	Giấy vay tiền ngày 24/4/2019	39

9	Biên bản giao hợp đồng thuê đất	33	
10	Lời khai anh Quân tại cấp phúc thẩm	259	
11	Biên bản thanh lý hợp đồng	263	
12	Kết luận định giá tài sản	121,122	
13	Lời khai bà Thụ tại phiên tòa sơ thẩm về rút đơn phàn tố tuyên hợp đồng vô hiệu	Trang sau 216	
14	Biên bản xác minh tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ba Vì	97	Cá
15	Thông tin tra cứu về việc bà Thụ chuyển nhượng đất	95	
16	Lời khai anh Quyết	146	K
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2022

BÁO CÁO KẾ HOẠCH PHIÊN TOÀ RÚT KINH NGHIỆM

Kính gửi: - Ban lãnh đạo Toà án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Ban lãnh đạo Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

Tôi là: **Lê Thanh Bình** - Thẩm phán Toà dân sự TAND thành phố Hà Nội;
Thực hiện nhiệm vụ của hai ngành Toà án nhân dân thành phố Hà Nội và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội; được sự phân công nhiệm vụ của lãnh đạo hai đơn vị; tôi xin báo cáo kế hoạch phiên toà rút kinh nghiệm trong tháng 11/2022 như sau:

[1] Về thời gian, địa điểm, hồ sơ, người tiến hành tổ tụng, kế hoạch:

[1.1] *Thời gian dự kiến:* 08h30 phút ngày 30/11/2022; (lần 2) và 13h30 phút ngày 30/11/2022; (lần 2)

[1.2] *Địa điểm:* Khu xét xử, Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội (Địa chỉ: LK1, Đại lộ Chu Văn An – Nguyễn Xiển, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội)

[1.3] *Hồ sơ vụ án:*

Dự kiến vụ 1: Vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 333/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng Quân, sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu 9, xã Thạch Sơn, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Đinh Thị Thụ, sinh năm 1954.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thụ:

+ Anh Nguyễn Xuân Thọ, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội

+ Ông Phí Văn Hiếu, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số 389 phố Trịnh Đình Cửu, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Dự kiến vụ 2: Vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 82/2021/TLST-DS ngày 04/7/2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*” giữa Nguyên đơn

Nguyên đơn: Ông Phan Tất Kiên, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: Thôn Đông Khê, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Tất Quyết, sinh năm 1985;

Nơi cư trú: Thôn Đông Khê, xã Nguyên Xá, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình (Giấy ủy quyền ngày 04/7/2019). Có mặt

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bình, sinh năm 1958;

Nơi cư trú: Đội 5, thôn Kim Hoàng, xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, Tp. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Tuyết Hạnh, sinh năm 1983;

Nơi cư trú: xóm 5, xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. (Giấy ủy quyền ngày 17/6/2021)

[1.4]. *Thành viên Hội đồng xét xử:* Ông Lê Trí Cường, ông Mai Tiến Dũng; dự khuyết: Bà Trần Thị Thu Nam.

[1.5]. *Kiểm sát viên được phân công:* Bà Trần Thị Ngoan.

[1.6]. *Về kế hoạch tiến hành tố tụng:*

Đối với vụ 1: Sau khi chọn vụ án này để làm phiên tòa rút kinh nghiệm. Tôi đã báo hai bên đương sự đến Tòa vào 8h30 phút ngày 11/11/2022 để làm rõ một số tình tiết của vụ án; báo phiên tòa lần 1 vào 8h30 ngày 14/11/2022; dự kiến mở phiên tòa lần 2 vào 8h30 phút ngày 30/11/2021.

Tại buổi làm việc vào 8h30 phút ngày 11/11/2022 chỉ có Luật sư của hai bên có mặt, Nguyên đơn có kháng cáo, ông Nguyễn Hồng Quân và bị đơn, bà Đinh Thị thụ vắng mặt. Tôi đã có giấy triệu tập ông Nguyễn Hồng Quân và bị đơn, bà Đinh Thị thụ đến Tòa án vào 8h30 phút ngày 21/11/2022 để làm rõ những tình tiết trong vụ án và lường những tình huống tại hai phiên tòa dự kiến xét xử vào 8h30 phút ngày 30/11/2022 và 13h30 phút ngày 30/11/2022.

[2] Về nội dung vụ án; kết quả của bản án sơ thẩm; kế hoạch xét hỏi tại phiên tòa:

[2.1] Đối với vụ 1:

2.1.1. *Về nội dung vụ án:*

Nguyên đơn ông Quân trình bày:

Ông Quân và con trai bà Đinh Thị Thụ có quan hệ bạn bè quen biết ngoài xã hội, từng đầu tư làm ăn với nhau nên ông Quân biết bà Thụ có diện tích đất rộng để trồng cây lâu năm. Ngày 01/5/2013 ông Quân và bà Thụ đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5000m² trong tổng diện tích 5400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632 do UBND huyện Ba Vì cấp cho bà Đinh Thị Thụ ngày 17/01/2018. Nội dung hợp đồng: *Diện tích đất cho thuê 5000m² đất vườn, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 55. Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Thời điểm thanh toán: Năm 2018 đến năm 2024; Phương thức thanh toán làm 2 lần. Bên cho thuê, mượn bàn giao đất cho bên thuê, mượn theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đã ghi trong hợp đồng. Bên thuê, mượn trả tiền thuê, mượn đất cho bên thuê, cho mượn theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, không hủy hoại làm giảm giá trị của đất. Trả lại đất cho bên cho thuê, cho mượn khi hết thời hạn thuê, mượn, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này. Bên nào không thực hiện đúng nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm nêu ra theo quy định của pháp luật*". Hợp đồng có chữ ký xác nhận của ông Quân, bà Thụ ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 01/5/2013 và xác nhận của UBND xã Minh Quang đề ngày 08/8/2013.

Ngày 23/5/2016 ông Quân và bà Đinh Thị Thụ ký bổ sung thêm hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029), giá thuê là 4.000.000đ/năm. Thời điểm thanh toán là năm 2029, phương thức thanh toán 1 lần; Quyền nghĩa vụ các bên như hợp đồng ban đầu. Hợp đồng này có chữ ký của ông Quân, bà Thụ, con trai bà Thụ là anh Nguyễn Xuân Thọ, ký kết ngày 23/5/2016, có xác nhận của trưởng thôn Đinh Văn Điều ngày 24/5/2016. Vì vậy, tổng thời gian ông Nguyễn Hồng Quân được thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ là 15 năm. Ông Quân và bà Thụ có thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê là 5 năm 1 lần. Ông Quân đã thanh toán cho bà Thụ 1 lần vào chiều ngày 26/12/2018 (âm lịch) số tiền 10.000.000đ; Kỳ thanh toán lần 2 vào năm 2023 như thoả thuận hợp đồng. Kể từ ngày ông Quân thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ tới nay đã được 8 năm, trong thời gian thuê ông Quân luôn thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hai hợp đồng thuê đất đã ký kết với bà Thụ và có công sức phát triển đất. Số cây cối ông Quân đã trồng trên đất thuê gồm 109 cây bưởi có đường kính khoảng 15cm và 245 cây cam có đường kính khoảng 15cm.

Tuy nhiên, hiện nay bà Đinh Thị Thụ đã tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác, không hề bàn bạc, thống nhất thông báo lại cho ông Quân. Do thiếu vốn đầu tư nên ông Quân đóng cửa vườn một thời gian, đến ngày 23/4/2021 ông Quân có thuê người đến làm cỏ vườn thì bà Thụ không đồng ý do đã chuyển nhượng đất và ngăn không cho người của ông Quân đến chăm vườn. Gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân. Tại buổi định giá của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xác định trên thửa đất ông Quân thuê của bà Thụ hiện nay chỉ còn 100 cây bưởi và 100 cây cam.

Ông Quân đề nghị Tòa án buộc bà Đinh Thị Thụ phải tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mượn đất đã ký kết với ông Quân ngày 01/5/2013 và ngày 23/5/2016 đến khi hết hợp đồng thuê đất năm 2029.

Trường hợp, bà Đinh Thị Thụ muốn thanh lý hợp đồng thuê đất thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Quân số tiền 600 triệu đồng và đối trừ vào số tiền 70.000.000đ mà ông Quân đã vay của anh Đỗ Văn Quyết. (*Khi ông Quân vay tiền của anh Quyết, ông Quân đã cầm cố hợp đồng thuê đất của bà Thụ để đảm bảo cho khoản vay. Sau đó con trai bà Thụ là anh Thọ đã gặp anh Quyết để chuộc hợp đồng và trả số tiền 70.000.000đ mà ông Quân đã vay của anh Quyết*). Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án ngày 10 và 11/5/2021 bà Đinh Thị Thụ đã thuê máy xúc mức đất ở quanh vườn ông Quân đã thuê gây thiệt hại 38 cây cam và cây bưởi có giá trị 21.000.000 đ. Ông Quân xác định đây là việc giải quyết bồi thường dân sự trong vụ án hình sự hủy hoại tài sản mà CQĐT Công an huyện Ba Vì đang thụ lý giải quyết nên có đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê đất ngày 08/3/2022.

Về chi phí tố tụng: Ông Quân đã nộp chi phí tố tụng tổng là: 4.100.000 đồng, quan điểm của ông Quân là bên nào vi phạm hợp đồng thì bên đó phải chịu chi phí tố tụng.

Bị đơn trình bày:

Anh Thọ (*đại diện theo ủy quyền của bị đơn*) thừa nhận lời trình bày của ông Quân về thời gian giao kết hợp đồng, các thỏa thuận hợp đồng thuê đất như ông Quân đã khai. Ngày 01/5/2013 mẹ anh Thọ là bà Đinh Thị Thụ và ông Nguyễn Hồng Quân đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5000m² trong tổng diện tích 5400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GI 892632 do ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thụ. Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Ngày 23/5/2016 ông Quân và mẹ ông Thọ ký bổ sung thêm hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029) giá thuê là 4.000.000đ/năm. Ông Quân đã thanh toán cho bà Thụ số tiền 10.000.000đ tiền thuê đất vào năm 2018. Tuy nhiên trong quá trình thuê đất, năm 2019 ông Quân tự ý mang hợp đồng thuê mượn đất bản gốc để đi cầm cố vay số tiền 70.000.000đ của anh Đỗ Văn Quyết. Khi biết được sự việc, bà Thụ đã đứng ra trả tiền cho anh Quyết 80.000.000đ để lấy bản hợp đồng thuê đất về. Từ năm 2019 ông Quân đã bỏ đi không trông vườn để cây cối mọc um tùm bà Thụ nhiều lần tìm cách liên lạc với ông Quân nhưng không được. Do không có nhu cầu sử dụng và cần tiền vào mục đích gia đình nên bà Thụ đã quyết định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Thành Công, bà Lê Thị Kim Ngân. Tuy nhiên giữa các bên mới chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công

chứng mà chưa làm thủ tục đăng ký biến động hay kê khai gì tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quan điểm của bị đơn là do ông Quân đã vi phạm hợp đồng, tự ý mang hợp đồng đi cầm cố, không trông coi canh tác trên đất thuê, vì vậy bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất ông Quân đã ký kết với bà Thụ.

Ngày 18/5/2021 anh Nguyễn Xuân Thọ trình bày: Việc ông Quân tự ý mang bản gốc hợp đồng thuê đất đi cầm cố, bà Thụ đã phải bỏ ra số tiền 80.000.000đ để lấy lại hợp đồng. Tuy nhiên tại đơn yêu cầu phản tố ngày 07/01/2022 bà Đinh Thị Thụ cho rằng ngày 23/3/2021 gia đình bà buộc phải giao cho ông Đỗ Văn Quyết số tiền 200.000.000đ để nhận lại hợp đồng cho thuê mượn đất vì vậy yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thuê mượn đất được ký giữa bà Đinh Thị Thụ và ông Nguyễn Hồng Quân ngày 01/5/2013; Tuyên buộc ông Nguyễn Hồng Quân thanh toán cho bà Đinh Thị Thụ khoản tiền 200.000.000đ phát sinh từ việc thực hiện công việc không có ủy quyền trả tiền cầm cố hợp đồng thuê mượn đất giữa ông Nguyễn Hồng Quân và ông Đỗ Văn Quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Thụ rút yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng vô hiệu và chỉ đề nghị giải quyết đối với hợp đồng ký nối ngày 23/5/2016.

Về chi phí tố tụng: Quan điểm của ông Thọ là không đồng ý trả cho ông Quân chi phí 4.100.000đ, ai đi kiện thì người đó phải chịu chi phí.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Đỗ Văn Quyết trình bày: anh Quyết không có quan hệ gì với ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ. Qua quan hệ quen biết từ bạn bè nên ông Quân đã đến gia đình anh Quyết để hỏi vay tiền làm trang trại chăn nuôi. Ngày 23/4/2019 anh Quyết đã cho ông Quân vay tiền 2 lần và viết 2 giấy biên nhận vay tiền. Giấy 1: ghi thời gian vay từ ngày 23/4/2019 đến ngày 23/12/2019, số tiền vay 20.000.000 đ. Giấy 2 thời gian vay từ ngày 24/4/2019 đến ngày 01/9/2020 số tiền 50.000.000 đ. Mặc dù trong giấy vay tiền lần 2 ghi người cho vay là Nguyễn Văn Thành nhưng số tiền vay là của anh Đỗ Văn Quyết, giao dịch đều là anh Quyết đứng ra. Tổng số tiền anh Quyết cho ông Quân vay là 70.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay ông Quân đã thế chấp bản hợp đồng thuê đất giữa ông Quân và bà Đinh Thị Thụ. Từ khi vay cho đến nay anh Quyết không gặp lại ông Quân, ông Quân không đến trả tiền mặc dù anh Quyết đã tìm mọi cách liên lạc nhưng không có kết quả. Đến ngày 23/3/2021 gia đình bà Thụ đến nhà anh Quyết xin chuộc lại hợp đồng thuê đất, anh Quyết đã yêu cầu bà Thụ trả 70.000.000đ tiền gốc ông Quân đã vay và không yêu cầu trả lãi suất. Sau đó bà Thụ đã trả cho anh Quyết số tiền 70.000.000đ và đưa thêm cho anh Quyết 2.000.000đ tiền hỗ trợ lãi. Anh Quyết khẳng định nhận tổng số tiền của bà Thụ là 72.000.000đ. Hai bên lập biên bản bàn giao hợp đồng trong biên bản này có ghi nội dung: “số tiền hai bên thỏa thuận trị giá bản hợp đồng 200.000.000đ”. Tuy nhiên anh Quyết khẳng định đây không phải là số tiền bà Thụ đã đưa cho anh mà là ghi nhận giá trị tài sản trên đất thuê, ngoài số tiền 72.000.000đ anh Quyết không được nhận số

tiền nào khác.

Tài liệu do Tòa án sơ thẩm xác minh, thu thập

- *Biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 15 và 27/4/2022 thể hiện: Một nhà lập mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5m² có giá trị 43.282.000 đồng*

180m² lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000đ; 100 cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; 100 cây cam Cao Phong đường kính 15cm có giá trị 60.000.000 đồng; Một cây trám đen đường kính 60 cm có giá trị 5.000.000 đồng; 01 cây vải đường kính 60 cm có giá trị 1.000.000 đồng; 05 cây mít đường kính 50 cm có giá trị 5.000.000 đồng; Một cây Quất Hồng bì đường kính 15 cm có giá trị 1.000.000 đồng; Một cây Vú Sữa đường kính 20 cm có giá trị 2.000.000 đồng. " Tại buổi định giá bà Đinh Thị Thụ cùng ông Nguyễn Hồng Quân cùng thống nhất xác định các tài sản gồm nhà ở, lưới B40, 100 cây bưởi, 100 cây cam là của ông Quân; Các cây còn lại là của bà Thụ.

- *Biên bản xác minh tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Ba Vì về thông tin giao dịch đối với GCNQSD đất số CI892.632 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 17/1/2018 mang tên bà Thụ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, diện tích 5.400m². Theo hồ sơ lưu trữ xác định từ năm 2018 đến nay, GCNQSD đất trên chưa thực hiện đăng kí giao dịch tại chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai Hà Nội, huyện Ba Vì.*

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28/7/2022 của TAND huyện Ba Vì quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân đối với bà Đinh Thị Thụ về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, mượn đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất đến ngày 01/01/2029.

2. Tuyên bố: Xác định các hợp đồng thuê đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2019n giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ chấm dứt hiệu lực.

3/ Về hậu quả pháp lý khi chấm dứt hợp đồng:

- Xác định ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng (50/50).

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản đã thuê và phải thanh toán tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2022 số tiền là: 6.000.000đ cho bà Đinh Thị Thụ.

- Giao cho bà Đinh Thị Thụ được sở hữu và sử dụng toàn bộ các tài sản gồm: Một nhà lập mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m² lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị

40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong ãiròng kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng. Tổng toàn bộ tài sản được giao có giá trị là: 162.074.000đ.

Buộc bà Đinh Thị Thụ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ.

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ đối với ông Nguyễn Hồng Quân.

Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Thụ số tiền 72 triệu đồng.

Đối trừ nghĩa vụ thanh toán, bà Đinh Thị Thụ phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ - 72.000.000đ - 6.000.000đ = 84.074.000đ.

Bà Thụ phải hoàn trả ông Quân số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 2.050.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí (Anh Quân phải chịu 300.000 đồng án phí DSST) và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/08/2022 anh Quân có đơn kháng cáo.

2.1.3. Về kế hoạch xét hỏi tại phiên tòa:

Cần làm rõ tại phiên tòa Nguyên đơn hay bị đơn là người vi phạm hợp đồng thuê, mượn đất hai bên ký kết vào ngày 08/8/2013 và hợp đồng thuê, mượn đất hai bên ký kết vào ngày 24/5/2016; bên thuê đất đã trả tiền thuê đất đến thời điểm nào, bên thuê đất có sử dụng đúng mục đích thuê đất không? Trước khi đề nghị chấm dứt thời hạn cho thuê đất bên cho thuê có báo trước cho bên thuê đất không? Các chứng cứ chứng minh cho việc chấm dứt hợp đồng thuê, mượn đất của bị đơn

(Tôi sẽ lên kế hoạch xét hỏi cụ thể chậm nhất vào ngày 23/11/2022).

[2.2] Đối với vụ 2

2.2.1. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 29 tháng 07 năm 2008 ông Phan Tất Kiên và gia đình ông Nguyễn Đình Trọng (Chủ bìa hộ khẩu số 36776, CMND số 110384060 do Công an tỉnh Hà Tây cấp ngày 12 tháng 01 năm 1979) có ký với nhau Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ (10%); Trong giấy chuyển nhượng ghi rõ nội dung: “Gia đình ông Nguyễn Đình Trọng có thửa đất canh tác tại khu đồng thôn Kim Hoàng, xã Vân Canh, huyện Hoài Đức với diện tích 705m² đã được UBND huyện Hoài Đức cấp GCNQSDĐ số N2220 bị thu hồi để làm dự án. Theo chính sách của tỉnh Hà Tây cũ quy định hộ gia đình ông Nguyễn Đình Trọng được giao một lô đất dịch vụ để sử dụng nhưng gia đình ông Trọng không có nhu cầu sử dụng nên thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất dịch vụ sẽ được nhà nước giao cho ông Phan Tất Kiên” và Vợ chồng ông Nguyễn Đình Trọng đồng ý nhượng lại cho ông 50m² diện tích đất sẽ được

nhà nước giao cho với giá là 380.000.000 VNĐ (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

Hiện nay, UBND huyện Hoài Đức đã có quyết định giao đất số 117/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 về việc giao đất sản xuất kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp cho ông Nguyễn Đình Chính là con trai Bà Bình và Ông Trọng. Từ khi gia đình bà Bình được UBND huyện Hoài Đức giao đất, ông đã nhiều lần đến yêu cầu bà Bình thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận, tuy nhiên bà Bình không đồng ý và nói không chuyển nhượng đất cho ông.

Đề nghị bà Nguyễn Thị Bình phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 50m² được giao theo quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 của UBND huyện Hoài Đức và phối hợp sang tên quyền sử dụng đất cho ông theo quy định. Trường hợp phía bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại cho nguyên đơn số tiền 380.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn giá trị chênh lệch của giá đất thời mua bán so với thời điểm hiện tại.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bình trình bày: Thời điểm năm 2008 chồng bà ông Nguyễn Đình Trọng (chết năm 2008) muốn sửa sang lại ngôi nhà tại Xóm 5, Kim Hoàng, Vân Canh nên có hợp gia đình để bán 20m² đất cho ông Hoàn là người cùng địa phương để đổi lại ông Hoàn sẽ cung cấp nguyên vật liệu để gia đình ông Trọng làm nhà. Tuy nhiên cả ba con trai chúng tôi là Nguyễn Đình Tài, Nguyễn Đình Chính, Nguyễn Đình Công đều không đồng ý cùng thống nhất không đồng ý ký bán đất và có nói đất dịch vụ được nhà nước trả sau khi thu hồi đất nông nghiệp là đất cấp cho Hộ gia đình, do đó không được sự đồng ý của các con thì không được bán. Do ông Trọng vẫn kiên quyết muốn bán 20m² nên vợ chồng bà Bình, ông Trọng và con gái Nguyễn Thị Yên đã ký vào Giấy tờ viết tay bán cho ông Nguyễn Sỹ Hoàn (tên thường gọi là Thắm) 20m² đất dịch vụ, thời điểm này gia đình ông Trọng chưa được giao đất. Tuy nhiên lợi dụng sự thiếu hiểu biết và cả tin của vợ chồng bà Bình, ông Trọng nên hai bên chỉ làm một bản giấy tờ mua bán có chữ ký của ông Hoàn và vợ chồng ông Trọng, bà Bình cùng con gái là Nguyễn Thị Yên, ngoài ra không có ai khác. Giấy tờ mua bán này chỉ có 01 bản do ông Hoàn giữ nên gia đình bà Bình hiện nay không có để cung cấp cho Tòa án. Việc thỏa thuận mua bán không ghi rõ số tiền là bao nhiêu chỉ thỏa thuận, ông Hoàn lấy đất và sẽ cung cấp nguyên vật liệu làm nhà cho gia đình ông Trọng. Gia đình bà Bình đã nhiều lần gặp ông Hoàn để lấy tiền nhưng chỉ nhận được lời hứa hẹn, việc này bà cũng đã ra UBND xã để báo cáo cho cán bộ địa chính xã thì được cán bộ địa chính lúc đó cho biết cứ yên tâm giấy tờ đó không có giá trị, không mất đất được, không hề có giấy nhận tiền gia đình không phải lo. Do ông Hoàn không trả tiền nên gia đình ông Trọng đến nay cũng không giao đất. Ông Hoàn sau đó đã đi tù khoảng 6-7 năm vắng mặt tại địa phương. Khi biết tin ông Hoàn ra tù và trở về địa phương đồng thời gia đình bà nhận được giấy báo từ TAND huyện Hoài Đức bà đã đến gặp và chất vấn ông Hoàn tại sao bây giờ lại xuất hiện đơn kiện của ông Kiên nào đó với gia đình bà, trong khi gia đình bà không hề có mua bán gì cùng ông Kiên thì ông Hoàn cho biết “cứ yên tâm, em sẽ bán đất của mình để trả tiền cho người ta, không sao đâu”. Ông

Hoàn toàn biết ông Kiên cũng như biết ông Kiên đã làm đơn khởi kiện gia đình bà đồng thời liên tiếp trấn an, hứa hẹn với bà sẽ hoàn trả tiền cho “người ta”. Vì chỉ có 01 bản duy nhất.

Bà khẳng định không hề bán cũng như biết ông Phan Tất Kiên là ai. Không có giấy tờ mua bán nào giữa vợ chồng bà và ông Phan Tất Kiên. Chữ ký mang tên vợ chồng bà cùng hai con Nguyễn Đình Chính, Nguyễn Thị Yến trong “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ (10%) mà gia đình bà nhận được từ Tòa án do bên Ông Kiên cung cấp hoàn toàn là giả mạo. Trong biên bản nhận đất, chữ ký của chồng bà luôn kèm theo điểm chỉ vì chồng bà đọc viết khó khăn, trình độ văn hóa thấp. Để có căn cứ giải quyết vụ án, do ông Kiên cũng thừa nhận chưa gặp mẹ con bà nên bà không sẽ làm đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký và chữ viết của bà Bình, anh Chính và chị Yến trong “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ (10%) ngày 29/7/2008.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì gia đình bà không nhận số tiền 380.000.000đ từ ông Kiên.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đình Chính là bà Bùi Tuyết Hạnh. Anh Nguyễn Đình Tài, Chị Nguyễn Thị Yến thống nhất với ý kiến của Bình, không bổ sung gì khác. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đơn bà Nguyễn Thị Thanh trình bày: Bà là vợ của ông Kiên, bà thống nhất với ý kiến ông Kiên, không bổ sung gì khác.

Ông Nguyễn Sỹ Hoàn trình bày: Ông là hàng xóm của gia đình ông Trọng, bà Bình. Năm 2008 gia đình ông Trọng có nhu cầu làm nhà nên đã bán đất dịch vụ để lấy tiền làm nhà. Do được ông Nguyễn Kim Vũ giới thiệu nên gia đình ông Trọng làm giấy tờ bán đất cho ông Phan Tất Kiên. Ngày 29/7/2008 ông chứng kiến việc ông Trọng chuyển nhượng 50m2 đất dịch vụ cho ông Phan Tất Kiên với giá 380.000.000 đồng, sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng ông Kiên giao tiền cho ông Trọng tại nhà ông Phạm Gia Long trước sự chứng kiến của ông, bà Chính, ông Long, ông Vũ. Ông khẳng định không mua bán chuyển nhượng bất kỳ diện tích đất nào của gia đình ông Trọng bà Bình và không liên quan gì đến vụ án này.

2.2.2. Về bản án dân sự sơ thẩm số 112/2021/DS- ST ngày 19 tháng 10 năm 2021, của Tòa án nhân dân quận huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Tất Kiên về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ 10% ngày 29/7/2008) giữa ông Nguyễn Đình Trọng với ông Phan Tất Kiên.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ 10% ngày 29/7/2008) giữa ông Nguyễn Đình Trọng với ông Phan Tất Kiên vô hiệu.

- Buộc Bà Nguyễn Thị Bình, Anh Nguyễn Đình Chính, Anh Nguyễn Đình Tài, Anh Nguyễn Đình Công, Chị Nguyễn Thị Yến phải liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Phan Tất Kiên, bà Nguyễn Thị Thanh số tiền 1.588.000.000 đồng. Cụ thể mỗi người

phải trả 317.600.000 đồng.

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 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.

Giành quyền khởi kiện cho các đương sự ở vụ án dân sự khác khi có yêu cầu về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Bình với ông Nguyễn Sỹ Hoàn.

2.2.3. Về kế hoạch xét hỏi tại phiên tòa:

(Tôi sẽ lên kế hoạch xét hỏi cụ thể chậm nhất vào ngày 23/11/2022).

Trên đây là báo cáo của tôi về phiên tòa rút kinh nghiệm, kính đề nghị hai đơn vị; lãnh đạo hai ngành Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội cho ý kiến.

Thẩm phán báo cáo

Lê Thanh Bình

TRÌNH TỰ ĐIỀU HÀNH PHIÊN TOÀ PHÚC THẨM

1/ Thủ tục bắt đầu phiên toà phúc thẩm:

- Chỉ xem xét lại phần của BAST có kháng cáo (Đ293);
- KSV vắng thì vẫn xét xử, trừ trường hợp VKS có kháng nghị (Đ296);
- Người KC, NLQ đến việc KC vắng lần 1 thì hoãn phiên toà, có đơn xin xử vắng mặt thì xử vắng mặt; NKC được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt thì Toà án ra Quyết định đình chỉ XXPT; trừ trường hợp người đó đề nghị xét xử vắng mặt (Đ296); nhiều người KC mà có người vắng mặt hai lần thì ĐCXPT với người đó;
- Thời hạn hoãn phiên toà PT là không quá 01 tháng, 15 ngày với thủ tục rút gọn (Đ233 và Đ 296);

- Chuẩn bị khai mạc phiên toà:

- Thư ký phổ biến nội quy, ktra xác định sự có mặt; vắng mặt, ổn định trật tự, yêu cầu mọi người đứng dậy khi HĐXX vào phòng xử án (Đ237, Đ297);
- **Chủ toạ (CT) khai mạc phiên toà và đọc QĐ ĐVARRX;**

Ngày hôm nay, 30/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội mở phiên tòa phúc thẩm công khai xét xử vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn - anh Nguyễn Hồng Quân và bị đơn bà Đinh Thị Thu; thay mặt Hội đồng xét xử, tôi tuyên bố khai mạc phiên tòa,

Mời mọi người có mặt trong phòng xử ngồi.

Vụ án này được mở theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm ngày 28/10/2022, ấn định thời gian xét xử vào 8h30 ngày 14/11/2022; nhưng vì lý do các đương sự xin hoãn phiên tòa, phiên tòa được mở lại theo Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số ngày 14/11/2022; và Thông báo thay đổi lịch phiên tòa ngày 16/11/2022.

Tại phiên tòa lần 1 tôi đã công bố Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm nên hôm nay HĐXX không công bố lại.

Thực hiện công tác phối hợp giữa hai ngành VKSNDND thành phố và TAND thành phố Hà Nội, Phiên tòa hôm nay là phiên tòa trực tuyến, tôi thông báo đến các đương sự và những người tham dự phiên tòa biết.

- Đề nghị bà TK báo cáo sự có mặt và vắng mặt của các đương sự tham gia phiên tòa;

- CT kiểm tra lại sự có mặt, vắng mặt; ktra căn cước...
- Để các đs thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình
- CT phổ biến quyền và nghĩa vụ của các đương sự và người TGTT khác (Đ70);
- Trước hết mọi người trong phòng xử án phải
 - + Tôn trọng Toà án và nội quy phiên toà như bà thư ký đã phổ biến;
 - + Tuân thủ sự điều hành của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và hội đồng xét xử, ai vi phạm có thể bị xử lý về hành vi cản trở hoạt động tố tụng (Theo Điều 491 BLTTDS)

Các ĐS có Quyền và nghĩa vụ ngang nhau khi tham gia tố tụng

- + NĐ được quyền thay đổi, rút một phần hoặc toàn bộ yc KK, chấp nhận 1 phần hoặc toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; Bị đơn có quyền ngược lại;
- + Tự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án;
- + Được đưa ra câu hỏi với người khác về các vấn đề liên quan hoặc đề xuất HĐXX để hỏi những ĐS khác nhằm làm sáng tỏ những vấn đề cần hỏi người khác;
- + Tự bảo vệ hoặc nhờ người khác bảo vệ quyền & lợi ích hợp pháp;
- + Được tranh luận tại phiên tòa, đưa ra lập luận về đánh giá chứng cứ và áp dụng PL;
- + Yêu cầu thay đổi những người tiến hành tố tụng nếu có căn cứ cho rằng những người này đồng thời là người thân thích của các đương sự; có căn cứ rõ ràng họ có thể không vô tư trong khi làm nhiệm vụ; việc thay đổi nếu có tại phiên tòa sẽ do HĐXX quyết định;

- + Kết thúc phiên tòa phúc thẩm; trong thời hạn 01 năm, các đương sự có quyền làm Đơn đề nghị xem xét bản án đã có hiệu lực pháp luật theo thủ tục giám đốc thẩm gửi đến Chánh án TANDTC; Viện trưởng VKS nhân dân tối cao; Chánh án TAND cấp cao tại Hà Nội; Viện trưởng VKS nhân dân cấp cao tại Hà Nội.
- + Theo quy định tại Nghị quyết 03 ngày 16/03/2017 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thì Bản án có hiệu lực sẽ được công bố trên cổng thông tin điện tử củ Tòa án; **các đương sự có quyền yêu cầu mã hóa, số hóa những nội dung liên quan đến bí mật cá nhân, bí mật gia đình, bí mật kinh doanh.**
- CT giới thiệu thành phần những người THPT;
- CT hỏi có ai có yêu cầu thay đổi những người THPT; các đương sự có yêu cầu mã hóa, số hóa những nội dung liên quan đến bí mật cá nhân, bí mật gia đình, bí mật kinh doanh không? Giải quyết yêu cầu nếu có;
- (Khi có người vắng mặt tại phiên tòa mà không thuộc trường hợp hoãn thì CT hỏi ĐS và VKS có ai có đề nghị hoãn phiên tòa hay không; HĐXX thảo luận về

việc chấp nhận hoặc không chấp nhận; Đ241)

-
- **Hỏi ĐS có thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu không?**
(CT hỏi các vị Thẩm phán, VKS có ý kiến gì về phần thủ tục bắt đầu phiên toà hay không? Nếu không có ý kiến thì CT tuyên bố kết thúc phần thủ tục bắt đầu phiên toà.)
Trước khi chuyển sang phần Tranh tụng tại phiên toà phúc thẩm; (Đ298)
- **Thành viên của HĐXXPT công bố nội dung vụ án; quyết định của bản án sơ thẩm và nội dung của kháng cáo,**
- **CT hỏi nguyên đơn có rút đơn KK hay không? Hỏi người KC có rút KC hay không; Hỏi các ĐS có thoả thuận được với nhau về việc gq vụ án hay không?**
Trong trường hợp:
 - + NKC rút một phần KC, VKS rút một phần KN thì toà án chấp nhận; bổ sung thêm vượt quá phạm vi KC thì không xét;
 - + Nguyên đơn rút đơn khởi kiện trước khi mở phiên toà hoặc tại phiên toà phúc thẩm thì phải hỏi bị đơn có đồng ý hay không? Nếu bị đơn không đồng ý thì không chấp nhận việc rút đơn; bị đơn đồng ý thì chấp nhận việc rút đơn thì **Hủy án sơ thẩm và đình chỉ GQVA** trong trường hợp này các ĐS vẫn phải chịu án phí sơ thẩm và phải chịu 1/2 án phí phúc thẩm và nguyên đơn có quyền khởi kiện lại. (Đ299);
 - + Nếu ĐS thoả thuận được thì ra bản án phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các ĐS; nếu các ĐS không thoả thuận được về án phí thì Toà quyết định (Đ300);

2/ Thủ tục hỏi (Thuộc phần tranh tụng tại phiên toà phúc thẩm): (Đ302)

- Nội dung và phương thức tranh tụng: Trình bày chứng cứ, hỏi, đối đáp trả lời và phát biểu quan điểm, lập luận (Đ247);
- **Nếu có KC thì người BVQLHP của NKC trình bày, NKC bổ sung;** nếu có KN thì VKS trình bày KN; trường hợp vừa có KC vừa có KN thì NKC trình bày trước, VKS trình bày sau (Đ302).
- *Tại phiên toà PT, ĐS và VKS có quyền xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.*
- Thủ tục hỏi:
 - + Những vấn đề thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm (Đ303);
 - + Thứ tự hỏi: Các đương sự được hỏi theo thứ tự **NĐ, BĐ, NLQ/ Chủ toạ phiên toà, HĐXX ; KSV.**
- Công bố tài liệu chứng cứ khi ĐS vắng mặt, lời khai mâu thuẫn; nghe băng ghi âm, ghi hình.

- Khi xét thấy các tình tiết đã được xem xét đầy đủ, CT hỏi KSV và ĐS, người BVQ&LIHP của ĐS xem còn hỏi vấn đề gì không? Nếu còn thì xem xét.
- *Tạm ngừng phiên toà (không quá 1 tháng) khi: lý do sức khoẻ của ng THTT; ĐS mà không yc XX vắng mặt; cần thu thập thêm CC; chờ kết quả gđ bổ sung; gđ lại; ĐS yêu cầu ngừng phiên toà để hoà giải; cần báo Chánh án để bãi bỏ VBQPPL thuộc Đ221. Nếu hết thời hạn mà ko khắc phục xong thì ra qđ Tạm đình chỉ.(Đ259, Đ304);*

3/ Phần Tranh luận (Thuộc phần tranh tụng tại phiên toà phúc thẩm)Đ305:

- Chỉ tranh tụng **những vấn đề thuộc phạm vi XXPT;**
- Trình tự với trường hợp KC: **người BVQ&LIHP của NKC trình bày; NKC bổ sung;** người BVQ&LIHP của ĐS **tranh luận, đối đáp** và ĐS bổ sung.
- Trình tự với trường hợp KN: người BVQ&LIHP của ĐS trình bày về tính hợp pháp của KN và ĐS bổ sung; VKS phát biểu quan điểm. CT công bố lời khai của người vắng mặt.
- Phát biểu của KSV (về tuân theo PL ở giai đoạn PT); gửi văn bản ý kiến lưu hồ sơ.
- Nếu có tình tiết cần làm rõ thì HĐXXQĐ quan lại phân hỏi và tranh luận.

4/ Nghị án và tuyên án (Đ307):

- Nghị án;
- Trở lại việc hỏi, tranh luận các quy định tại phiên toà ST(Đ265)
- HĐXXPT có quyền (Điều 308):
 - + Giữ nguyên án sơ thẩm;
 - + Sửa án sơ thẩm (Đ309);
 - + Huỷ án sơ thẩm, huỷ một phần án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm (Đ310);
 - + Huỷ án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án (Đ311);
 - + Đình chỉ xét xử phúc thẩm, giữ nguyên án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 289 và NKC đã được triệu tập hợp lệ 2 lần mà không có mặt trừ trường hợp có người khác KC hoặc KN (Đ312);
 - + Tạm đình chỉ;

=====

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bản án số: /2022/DS-PT

Ngày 14/11/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
thuê đất*

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Trương Chí Anh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền- Thẩm tra viên chính

Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

.....- Kiểm sát viên.

Ngày 14/11/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân

dân huyện Ba Vì, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng Quân, sinh năm 1974
Địa chỉ: Khu 9, xã Thạch Sơn, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hồng Quân:

- + Ông Long Xuân Thi, sinh năm 1990
- + Ông Dương Văn Công, sinh năm 1989
- + Ông Đàm Văn Vương, sinh năm 1994.

Là các Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Bạch Long. Địa chỉ: số 10, ngõ 40, đường Trần Vỹ, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Đinh Thị Thụ, sinh năm 1954.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Thụ:

- + Anh Nguyễn Xuân Thọ, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội

- + Ông Phí Văn Hiếu, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số 389 phố Trịnh Đình Cửu, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Anh Nguyễn Xuân Thọ, sinh năm 1979
- + Chị Hoàng Thị Hải Yên, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

- + Anh Đỗ Văn Quyết, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn Liên Bu, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15 tháng 4 năm 2021, bản tự khai ngày 05/5/2021, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Quân trình bày: Ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ không có quan hệ gì, do ông Quân và con của bà Thụ là bạn bè quen biết ngoài xã hội, từng đầu tư làm ăn với nhau nên ông Quân biết bà Thụ có diện tích đất rộng để trồng cây lâu năm. Ngày 01/5/2013 ông Quân và bà Đinh Thị Thụ đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5000m² trong tổng diện tích 5400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thụ. Cam kết của các bên là: *“Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Thời điểm thanh toán: Năm 2018 đến năm 2024; Phương thức thanh toán: làm 2 lần; Bên cho thuê, mượn bàn giao đất cho bên thuê, mượn theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đất đã ghi trong hợp đồng. Bên thuê, mượn trả tiền thuê, mượn đất cho bên cho thuê, cho mượn theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới không hủy hoại làm giảm giá trị của đất. Trả lại đất cho bên cho thuê, cho mượn khi hết thời hạn thuê, mượn, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này. Bên nào không thực hiện đúng nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm nêu ra theo quy định của pháp luật”*.

Hợp đồng có chữ ký của ông Quân, bà Thụ ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 01/5/2013 và xác nhận của UBND xã Minh Quang đề ngày 08/8/2013;

Ngày 23/5/2016 ông Quân lại ký bổ sung thêm với bà Đinh Thị Thụ hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029), giá thuê là 4.000.000đ/năm. Thời điểm thanh toán là năm 2029, phương thức thanh toán 1 lần; Quyền nghĩa vụ các bên như hợp đồng ban đầu. Hợp đồng này có chữ ký của ông Quân bà Thụ, con trai bà Thụ là anh Nguyễn Xuân Thọ, ký kết ngày 23/5/2016, có xác nhận của trưởng thôn Đinh Văn Điều ngày 24/5/2016. Vì vậy, tổng thời gian ông Nguyễn Hồng Quân được thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ là 15 năm. Ông Quân và bà Thụ có thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê là 5 năm 1 lần. Ông Quân đã thanh toán cho bà Thụ 1 lần vào chiều ngày 26/12/2018 (âm lịch) số tiền 10.000.000đ; Kỳ thanh toán lần 2 vào năm 2023 như thỏa thuận hợp đồng. Kể từ ngày ông Quân thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ tới nay đã được 8 năm, trong thời gian thuê ông Quân luôn thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hai hợp đồng thuê đất đã ký kết với bà Thụ và có công sức phát triển đất. Số cây cối ông Quân đã trồng trên đất thuê gồm 109 cây bưởi có đường kính khoảng 15cm và 245 cây cam có đường kính khoảng 15 cm. Tuy nhiên, bà Đinh Thị Thụ đã tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác, không hề bàn bạc, thống nhất thông báo lại cho ông Quân. Do thiếu vốn đầu tư nên ông Quân đóng cửa vườn một thời gian, đến ngày 23/4/2021 ông Quân có thuê người đến làm cỏ vườn thì bà Thụ không đồng ý do đã chuyển nhượng đất và ngăn không cho người của ông Quân đến chăm vườn. Gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp

pháp của ông Quân. Tại buổi định giá của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xác định trên thửa đất ông Quân thuê của bà Thụ hiện nay chỉ còn 100 cây bưởi và 100 cây cam. Ông Quân đề nghị Tòa án buộc bà Đinh Thị Thụ phải tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mượn đất đã ký kết với ông Quân ngày 01/5/2013 và ngày 23/5/2016 đến khi hết hợp đồng thuê đất năm 2029. Trường hợp, bà Đinh Thị Thụ muốn thanh lý hợp đồng thuê đất thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Quân số tiền 600.000.000đ (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng*) và đổi trừ vào số tiền 70.000.000đ mà ông Quân đã vay tiền của anh Đỗ Văn Quyết, khi ông Quân vay tiền của anh Quyết, ông Quân đã cầm cố hợp đồng thuê đất của bà Thụ để đảm bảo cho khoản vay, sau đó con trai bà Thụ là anh Thọ đã gặp anh Quyết để chuộc hợp đồng và trả số tiền 70.00.000đ mà ông Quân đã vay của anh Quyết.

Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án ngày 10 và 11/5/2021 bà Đinh Thị Thụ đã thuê máy xúc mức đất ở quanh vườn ông Quân đã thuê gây thiệt hại 38 cây cam và cây bưởi có giá trị 21.000.000 đ. Ông Quân xác định đây là việc giải quyết bồi thường dân sự trong vụ án hình sự hủy hoại tài sản mà CQĐT Công an huyện Ba Vì đang thụ lý giải quyết nên có đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê đất ngày 08/3/2022. Về chi phí tố tụng: Ông Quân đã nộp chi phí tố tụng tổng là: 4.100.000đ (Bốn triệu một trăm nghìn đồng), quan điểm của ông Quân là bên nào vi phạm hợp đồng thì bên đó phải chịu chi phí tố tụng. Các luật sư ông Long Xuân Thi, Đàm Văn Vương là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hồng Quân đồng tình với quan điểm và yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân.

+ *Tại bản tự khai ngày 18/05/2021, các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thụ là ông Nguyễn Xuân Thọ trình bày:*

Anh Thọ và ông Nguyễn Hồng Quân không có quan hệ gì, do ông Quân có quan hệ họ hàng bên gia đình vợ anh Thọ và biết gia đình anh Thọ có diện tích đất rộng có thể trồng cây lâu năm nên ông Quân đã đặt vấn đề thuê đất để trồng cây lâu năm. Anh Thọ thừa nhận lời trình bày của ông Quân về thời gian giao kết hợp đồng, các thỏa thuận hợp đồng thuê đất như ông Quân đã khai. Ngày 01/5/2013 mẹ anh Thọ là bà Đinh Thị Thụ và ông Nguyễn Hồng Quân đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5000m² trong tổng diện tích 5400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh

Thị Thụ. Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Ngày 23/5/2016 ông Quân và mẹ ông Thọ ký bổ sung thêm hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029), giá thuê là 4.000.000đ/năm. Ông Quân có thanh toán cho bà Thụ số tiền 10.000.000đ tiền thuê đất vào năm 2018. Tuy nhiên trong quá trình thuê đất, năm 2019 ông Quân tự ý mang hợp đồng thuê mượn đất bản gốc đi cầm cố để vay số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) của anh Đỗ Văn Quyết. Khi biết được sự việc, mẹ anh Thọ đã đứng ra trả tiền cho anh Quyết 80.000.000đ để lấy bản hợp đồng thuê đất về. Từ năm 2019 ông Quân đã bỏ đi không trông vườn để cây cối mọc um tùm, mẹ anh Thọ có nhiều lần tìm cách liên lạc với ông Quân nhưng không được. Do không có nhu cầu sử dụng và cần tiền vào mục đích gia đình nên mẹ anh Thọ đã quyết định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Thành Công, bà Lê Thị Kim Ngân. Tuy nhiên giữa các bên mới chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng mà chưa làm thủ tục đăng ký biến động hay kê khai gì tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quan điểm của anh Thọ là do ông Quân đã vi phạm hợp đồng, tự ý mang hợp đồng đi cầm cố, không trông coi canh tác trên đất thuê, vì vậy anh Thọ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất ông Quân đã ký kết với bà Thụ.

+ Tại bản tự khai ngày 18/5/2021 anh Nguyễn Xuân Thọ trình bày: Việc ông Quân tự ý mang bản gốc hợp đồng thuê đất đi cầm cố, bà Thụ đã phải bỏ ra số tiền 80.000.000đ để lấy lại hợp đồng. Tuy nhiên tại đơn yêu cầu phản tố ngày 07/01/2022 bà Đinh Thị Thụ cho rằng ngày 23/3/2021 gia đình bà buộc phải giao cho ông Đỗ Văn Quyết số tiền 200.000.000 đ để nhận lại hợp đồng cho thuê mượn đất vì vậy yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thuê mượn đất được ký giữa bà Đinh Thị Thụ và ông Nguyễn Hồng Quân ngày 01/5/2013; Tuyên buộc ông Nguyễn Hồng Quân thanh toán cho bà Đinh Thị Thụ khoản tiền 200.000.000 đ phát sinh từ việc thực hiện công việc không có ủy quyền trả tiền cầm cố hợp đồng thuê mượn đất giữa ông Nguyễn Hồng Quân và ông Đỗ Văn Quyết. Về chi phí tố tụng: Quan điểm của ông Thọ là không đồng ý trả cho ông Quân chi phí 4.100.000đ, ai đi kiện thì người đó phải chịu chi phí.

+ **Tại bản tự khai ngày 26/5/2022, biên bản lấy lời khai và ác tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, anh Đỗ Văn Quyết trình bày:** anh Quyết không có quan hệ gì với ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ. Qua quan hệ quen biết

từ bạn bè nên ông Quân đã đến gia đình anh Quyết để hỏi vay tiền làm trang trại chăn nuôi. Ngày 23/4/2019 anh Quyết đã cho ông Quân vay tiền 2 lần và viết 2 giấy biên nhận vay tiền. Giấy 1: ghi thời gian vay từ ngày 23/4/2019 đến ngày 23/12/2019, số tiền vay 20.000.000 đ. Giấy 2 thời gian vay từ ngày 24/4/2019 đến ngày 01/9/2020 số tiền 50.000.000 đ. Mặc dù trong giấy vay tiền lần 2 ghi người cho vay là Nguyễn Văn Thành nhưng số tiền vay là của anh Đỗ Văn Quyết, giao dịch đều là anh Quyết đứng ra. Tổng số tiền anh Quyết cho ông Quân vay là 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*). Để đảm bảo cho khoản vay ông Quân đã thế chấp bản hợp đồng thuê đất giữa ông Quân và bà Đinh Thị Thụ. Từ khi vay cho đến nay anh Quyết không gặp lại ông Quân, ông Quân không đến trả tiền mặc dù anh Quyết đã tìm mọi cách liên lạc nhưng không có kết quả. Đến ngày 23/3/2021 gia đình bà Thụ đến nhà anh Quyết xin chuộc lại hợp đồng thuê đất, anh Quyết đã yêu cầu bà Thụ trả 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*) tiền gốc ông Quân đã vay và không yêu cầu trả lãi suất, sau đó bà Thụ đã trả cho anh Quyết số tiền 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*) và đưa thêm cho anh Quyết 2.000.000đ tiền hỗ trợ lãi. Anh Quyết thừa nhận và khẳng định anh Quyết nhận tổng số tiền của bà Thụ là 72.000.000đ (*Bảy mươi hai triệu đồng*). Hai bên lập biên bản bàn giao hợp đồng trong biên bản này có ghi nội dung: “ *Số tiền hai bên thỏa thuận trị giá bản hợp đồng 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng)*”. Tuy nhiên anh Quyết khẳng định đây không phải là số tiền bà Thụ đã đưa cho anh mà là ghi nhận giá trị tài sản trên đất thuê, ngoài số tiền 72.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*) anh Quyết không được nhận số tiền nào khác.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 15/4/2022 và tiến hành định giá tài sản ngày 27/4/2022. Tại biên bản định giá xác định trên diện tích đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ thuộc thôn SỔ, xã Minh Quang, Ba Vì, Hà Nội có các tài sản gồm: “ *Một nhà lợp mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m² có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m²lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong đường kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng; Một cây trám đen đường kính 60 cm có giá trị 5.000.000 đồng; Một cây vải đường kính 60 cm có giá trị 1.000.000 đồng; Năm cây mít đường kính 50 cm có giá trị 5.000.000 đồng; Một cây Quất Hồng bì đường kính 15 cm có giá trị 1.000.000 đồng; Một cây Vú Sữa đường kính 20 cm có giá trị 2.000.000 đồng.*” Tại buổi định giá bà Đinh Thị Thụ cùng ông Nguyễn Hồng Quân cùng thống nhất xác định: trên diện tích đất thuê các tài sản đã định giá gồm: nhà ở, lưới B40, một trăm cây bưởi,

một trăm cây cam là tài sản của ông Nguyễn Hồng Quân; các cây cối còn lại gồm: 05 cây mít, 01 cây trám đen, 01 cây Vú sữa, 01 cây Quất hồng bì, 01 cây vải là các cây cối thuộc sở hữu của bà Đinh Thị Thụ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Hà Nội đã xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Quân đối với bà Đinh Thị Thụ về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, mượn đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029.

2/ Tuyên bố: Xác định các hợp đồng thuê đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029 giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ chấm dứt hiệu lực.

3/ Về hậu quả pháp lý khi chấm dứt hợp đồng:

- Xác định ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng (50/50).

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản đã thuê và phải thanh toán tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2022 số tiền là: 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) cho bà Đinh Thị Thụ.

- Giao cho bà Đinh Thị Thụ được sở hữu và sử dụng toàn bộ các tài sản gồm: *Một nhà lập mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vành cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m² có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m² lười B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong đường kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng. Tổng toàn bộ tài sản được giao có giá trị là: 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).*

- Buộc bà Đinh Thị Thụ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ đối với ông Nguyễn Hồng Quân.

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Thụ số tiền 72.000.000đ (*Bảy mươi hai triệu đồng*).

- Đối trừ nghĩa vụ thanh toán, bà Đinh Thị Thụ phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ - 72.000.000đ - 6.000.000đ =

84.074.000đ (*Tám mươi tư triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).

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*) bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức

VIỆN KSND TỐI CAO
VIỆN KSND THÀNH PHỐ HÀ
NỘI

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

Số /PB-VKS-P9

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

5/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đinh Thị Thụ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền: 2.050.000đ (*Hai triệu, không trăm lăm mươi nghìn đồng*) chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự. Không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng Quân kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

PHÁT BIỂU **Của Kiểm sát viên tại phiên tòa (phiên họp) phúc thẩm**

Căn cứ Điều 27 Luật Tổ chức Viện kiểm sát nhân dân năm 2014;

Căn cứ các điều 21, 58, 306 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 30 Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31/8/2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Chánh án Tòa án nhân dân tối cao quy định việc phối hợp giữa Viện kiểm sát nhân dân và Tòa án nhân dân trong việc thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hôm nay, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội mở phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án dân sự về *Tranh chấp hợp đồng thuê đất*, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng Quân, SN 1974

Địa chỉ: Khu 9, xã Thạch Sơn, Lâm Thao, Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân: LS Long Xuân Thi, LS Dương Văn Công, LS Đàm Văn Vương.

Bị đơn: Bà Đinh Thị Thụ, SN 1954

Địa chỉ: Thôn Sỗ, xã Minh Quang, Ba Vì, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà Thụ: Anh Nguyễn Xuân Thọ, SN 1979; Ông Phí Văn Hiếu, SN 1971.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Xuân Thọ, SN 1979
2. Chị Hoàng Thị Hải Yên, Sn 1984
3. Anh Đỗ Văn Quyết, Sn 1985

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án dân sự phúc thẩm về *Tranh chấp hợp đồng thuê đất*, kháng cáo của ông Quân, kết quả kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và tham gia phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến như sau:

I. VỀ VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký Tòa án

Các thẩm phán tham gia phiên tòa và thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm:

- *Về thẩm quyền:* Bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Ba Vì bị kháng cáo. Căn cứ Điều 38 BLTTDS năm 2015 thì Tòa án Hà Nội đã thụ lý phúc thẩm và giải quyết đúng thẩm quyền.

- *Về thụ lý và thông báo thụ lý:* Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã Thông báo việc thụ lý cho đương sự và VKS theo đúng qui định tại điều 285 BLTTDS.

- *Về thời hạn chuẩn bị xét xử và Quyết định đưa vụ án ra xét xử:* Ngày 6/10/2022, Tòa án thụ lý vụ án. Ngày 28/10/2022 Tòa án đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 14/11/2022 là đúng thời hạn theo qui định Điều 286 BLTTDS. Sau khi ra Quyết định xét xử Tòa án đã chuyển quyết định và hồ sơ cho VKS theo đúng qui định tại Điều 292 BLTTDS. Tại phiên tòa ngày 14/11/2022, các đương sự được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt, vì vậy tòa án có quyết định hoãn phiên tòa và quyết định xét xử vào ngày 30/11/2022 là đúng

qui định tại điều 296BLDS

- Triệu tập đầy đủ những người tham gia XXPT theo quy định tại Đ294 BLTTDS

- Trình tự diễn biến tại phiên tòa đúng theo các quy định tại Đ 297, Đ 298, Đ 302, Đ 303, Đ 305, Đ 306 của BLTTDS;

2. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS năm 2015.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Ngày 05/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Quân kháng cáo bản án sơ thẩm số 49/2022 ngày 28/7/2022 của Tòa án huyện Ba Vì là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 BLTTDS. Ông Quân đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Vậy kháng cáo của ông Quân là hợp lệ về hình thức.

Xét kháng cáo của ông Quân đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa anh Quân và bà Thụ, buộc bà Thụ phải bồi thường cho anh số tiền 600.000.000đ do lỗi hoàn toàn thuộc về bà Thụ, nhận thấy:

- Về hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng thuê, mượn đất ngày 01/5/2013 có nội dung: *Diện tích đất cho thuê 5000m² đất vườn, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 55. Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Thời điểm thanh toán: Năm 2018 đến năm 2024; Phương thức thanh toán làm 2 lần. Bên cho thuê, mượn bàn giao đất cho bên thuê, mượn theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đã ghi trong hợp đồng. Bên thuê, mượn trả tiền thuê, mượn đất cho bên thuê, cho mượn theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, không hủy hoại làm giảm giá trị của đất. Trả lại đất cho bên cho thuê, cho mượn khi hết thời hạn thuê, mượn, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này. Bên nào không thực hiện đúng nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm nêu ra theo quy định của pháp luật".* Hợp đồng có chữ ký xác nhận của ông Quân, bà Thụ ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 01/5/2013 và xác nhận của UBND xã Minh Quang đề ngày 08/8/2013. Đối với hợp đồng thuê đất ngày 23/5/2016 có thời hạn thuê đất từ ngày 01/01/2024-01/01/2029. Các điều khoản trong hợp đồng thuê đất ngày 23/5/2016 như hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2013.

Tại thời điểm 2 bên kí hợp đồng thuê đất thì bà Thụ chưa được cấp GCNQSD đất nên hợp đồng vi phạm qui định tại điều 106 luật đất đai năm 2003.

Tuy nhiên, hợp đồng thuê đất ngày 23/5/2016 có xác nhận của UBND xã Minh Quang nội dung: *Về hiện trạng thửa đất, chủ sử dụng đất: Định Thị Thụ; Loại đất: Đất vườn; Diện tích 5000m², thuộc tờ bản đồ số 55, số thửa đất 24; Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp.* Do đó có căn cứ xác định tại thời điểm thuê đất, thửa đất số 24 tờ bản đồ 55 là của bà Thụ và không có tranh chấp với ai. Hợp đồng thuê đất thể hiện đúng ý chí của các bên. Từ sau khi thuê đất, bên thuê đã trồng cây lâu năm gồm cây bưởi và cây cam trên toàn bộ diện tích đất thuê và trả tiền thuê đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018, bà Thụ vẫn đồng ý cho anh Quân thuê đất. Vì vậy có căn cứ xác định hợp đồng thuê đất giữa các bên có hiệu lực. Chỉ đến năm 2021 các bên mới phát sinh tranh chấp do bà Thụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Vì vậy, hợp đồng thuê đất giữa các bên không thể tiếp tục thực hiện.

Nay anh Quân, bà Thụ đều yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất. Nhận thấy, yêu cầu này của các đương sự là phù hợp qui định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Xét yêu cầu bồi thường của anh Quân: Tại hợp đồng thuê đất có qui định: *“Bên nào không thực hiện những nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm gây ra theo qui định của pháp luật”*

- Về xác định lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng:

+Về thanh toán tiền thuê đất: Tại điều 3 của hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2013 có ghi: *Thời hạn thuê đất là 10 năm, Số tiền thuê đất 2.000.000đ/năm. Thời điểm thanh toán 2018-2024, làm 2 lần.* Năm 2018, anh Quân đã thanh toán cho bà Thụ 10.000.000đ tiền thuê đất là thực hiện đúng thời gian thanh toán trong hợp đồng.

+ Về việc sử dụng đất thuê:

Tại hợp đồng cho thuê đất không ghi mục đích thuê đất, tuy nhiên thửa đất thuê được xác định là loại đất vườn (theo xác nhận của UBND xã). Vì vậy, có căn cứ xác định thửa đất trên được sử dụng làm vườn. Từ sau khi kí hợp đồng thuê đất, anh Quân đã sử dụng đất đúng mục đích sử dụng đất, cụ thể trồng cam và bưởi trên đất. Năm 2019, do thiếu vốn làm ăn nên anh Quân không có điều kiện chăm sóc vườn vậy. Tuy nhiên, việc anh Quân không chăm sóc được vườn cây làm cho cỏ mọc nhiều, năng suất không cao, làm giảm thu nhập của anh Quân mà không ảnh hưởng đến giá trị đất cũng như không ảnh hưởng đến quyền lợi của người cho thuê đất nên anh Quân không vi phạm điều khoản về việc *hủy hoại làm giảm giá trị của đất* qui định trong hợp đồng.

Ngày 23/4/2019, anh Quân vay tiền của anh Quyết 20.000.000đ; thời hạn

vay từ 23/4/2019 đến ngày 23/12/2019. Ngày 24/4/2019, anh Quân vay tiếp của anh Quyết 50.000.000đ; thời hạn vay từ ngày 24/4/2019- 01/9/2020, mục đích 2 lần vay để mua sắm và tiêu dùng. Hai bên thỏa thuận: *Để làm tin tôi (Quân) tự nguyện để lại giấy tờ tùy thân là 01 hợp đồng thuê đất làm trang trại tại đội 5, thôn Số. Nếu đến hạn thanh toán tôi (Quân) không thực hiện được theo đúng hợp đồng này thì tôi tự nguyện để... Được quyền sử dụng mọi biện pháp tịch thu tài sản và thanh lý tài sản của tôi để thu hồi gốc và lãi.* Nhận thấy, giấy vay tiền trên thể hiện anh Quân cầm cố Hợp đồng thuê đất để vay tiền mà không phải là thế chấp quyền sử dụng đất của bà Thụ. Trường hợp đến hạn mà anh Quân không trả được tiền thì bên cho vay có quyền dùng mọi biện pháp để tịch thu tài sản và thanh lý tài sản của anh Quân. Việc anh Quân cầm cố hợp đồng thuê đất không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng thuê đất. Anh Quân vẫn là người quản lý, sử dụng đất trong thời gian thuê đất và vẫn phải thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền của người thuê đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng thuê đất không cho phép anh Quân được cầm cố hợp đồng thuê đất. Do đó, việc anh Quân cầm cố hợp đồng thuê đất mà không thông báo và được sự cho phép của bà Thụ là có một phần lỗi của anh Quân.

Đối với bà Thụ: Trong thời hạn cho thuê đất, ngày 11/5/2021 bà Thụ đã hủy hoại vườn cây của anh Quân làm thiệt hại cho anh Quân, khi hợp đồng chưa được chấm dứt, Tòa sơ thẩm đang thụ lý giải quyết thì ngày 09/12/2021, bà Thụ đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất với anh Quân, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Quân. Xét thấy bà Thụ có lỗi nhiều hơn anh Quân do đó việc anh Quân yêu cầu bà Thụ bồi thường cho anh Quân do chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn là có căn cứ.

- Về mức bồi thường thiệt hại: Tại đơn khởi kiện, anh Quân yêu cầu bà Thụ phải bồi thường cho anh 600.000.000đ trong trường hợp chấm dứt hợp thuê. Theo biên bản định giá thì trên diện tích đất thuê hiện có tài sản của anh Quân trị giá 162.074.000đ. Do việc di chuyển cây cối cũng như tài sản trên đất sẽ làm giảm giá trị tài sản, do đó khi chấm dứt hợp đồng thuê đất cần giao cho bà Thụ toàn bộ tài sản của anh Quân có trên đất, bà Thụ có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản của anh Quân là phù hợp qui định của pháp luật. Ngoài ra thấy, do bà Thụ có lỗi nhiều hơn anh Quân nên cần buộc bà Thụ phải có trách nhiệm bồi thường cho anh Quân công sức cải tạo đất cũng như bồi thường thời gian thuê đất còn lại theo hợp đồng bằng 1 khoản tiền 137.926.000đ là phù hợp. Như vậy tổng số tiền bà Thụ phải thanh toán cho anh Quân là 300.000.000đ.

Đối với anh Quân: Do anh Quân đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất, anh Quân mới trả cho bà Thụ số tiền 10.000.000đ tương đương với thời gian thuê 5 năm tức là đến ngày 1/5/2018. Từ đó đến nay, anh Quân vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất nên anh Quân phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất từ 1/5/2018 đến nay là 4,5 năm x 2.000.000đ/ tháng= 9.000.000đ.

Tại cấp sơ thẩm, anh Quân cũng đồng ý trả cho bà Thụ 72.000.000đ là số tiền bà Thụ trả anh Quyết thay anh Quân.

Đối trừ nghĩa vụ thì bà Thụ phải trả anh Quân: 300.000.000đ- 9.000.000đ- 72.000.000đ= 219.000.000đ.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Thụ rút yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên bản án sơ thẩm không đình chỉ yêu cầu của bà Thụ là thiếu sót, vi phạm điều 217BLTTDS.

Về án phí: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thụ, buộc anh Quân phải trả cho bà Thụ số tiền 72.000.000đ nhưng không buộc anh Quân phải chịu án phí đối với số tiền trên là thiệt hại đến lợi ích Nhà nước, vi phạm qui định tại khoản 5 điều 26 nghị quyết 326.

Từ những phân tích trên thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Quân.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên đề nghị HĐXX:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Sửa bản án sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28/7/2022 của TAND huyện Ba Vì, theo hướng:

- Xác định hợp đồng thuê đất ngày 1/5/2013 và ngày 24/5/2016 giữa bà Thụ và anh Quân chấm dứt hiệu lực.

- Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của anh Quân: Buộc bà Thụ trả cho anh Quân 219.000.000đ.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Thụ về việc tuyên hợp đồng thuê đất vô hiệu.

Về án phí: Bà Thụ phải chịu án phí đối với số tiền 219.000.000đ nhưng do bà Thụ đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

Anh Quân phải chịu án phí đối với số tiền 72.000.000đ, án phí đối với số tiền thuê đất còn phải trả bà Thụ và số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

III.YÊU CẦU, KIẾN NGHỊ KHẮC PHỤC VI PHẠM (NẾU CÓ):Không

Trên đây là ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân...(2)...về việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án (việc)...(6)...nêu trên.

Nơi nhận:

- Toà án xét xử phúc thẩm;
- Lãnh đạo cơ quan, đơn vị phụ trách (để báo cáo);
- Lưu: VT, HSKS.

KIỂM SÁT VIÊN

Về tố tụng: Tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký đã tiến hành tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí theo quy định. Vì vậy, kháng cáo là hợp lệ về hình thức.

[2] Về nội dung:

Xét các hợp đồng thuê mượn quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ:

Về hình thức: Đối với hợp đồng thuê đất đã ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024, khi ký kết hợp đồng các bên chứng thực tại UBND xã Minh Quang và hợp đồng thuê, mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029 được ký kết có sự xác thực của trưởng thôn Số, xã Minh Quang và có sự chứng kiến của anh Nguyễn Xuân Thọ (con trai bà Thụ). Xét thấy đối với các hợp đồng thuê đất mà các bên đã ký kết được xác định mục đích kinh doanh bất động, nên việc công chứng, chứng thực là theo yêu cầu của các bên, phù hợp với điểm b, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, do vậy các hợp đồng đảm bảo về hình thức.

Về nội dung hợp đồng: Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân về việc yêu cầu bà Đinh Thị Thụ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiếp tục thực hiện quyền và

nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mượn đất ngày 01/5/2013 và hợp đồng thuê mượn đất ngày 23/5/2016 đã ký kết đến khi hết thời hạn thuê ngày 01/01/2029. HĐXX nhận thấy: Ngày 01/5/2013 ông Quân và bà Đinh Thị Thụ đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5.000m² trong tổng diện tích 5.400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thụ. Cam kết của các bên là: *“Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Thời điểm thanh toán: Năm 2018 đến năm 2024; Phương thức thanh toán: làm 2 lần; Bên cho thuê, mượn bàn giao đất cho bên thuê, mượn theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đất đã ghi trong hợp đồng. Bên thuê, mượn trả tiền thuê, mượn đất cho bên cho thuê, cho mượn theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới không hủy hoại làm giảm giá trị của đất. Trả lại đất cho bên cho thuê, cho mượn khi hết thời hạn thuê, mượn, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này. Bên nào không thực hiện đúng nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm nêu ra theo quy định của pháp luật”*. Hợp đồng có chữ ký của ông Quân, bà Thụ ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 01/5/2013 và xác nhận của UBND xã Minh Quang đề ngày 08/8/2013; Ngày 23/5/2016 ông Quân lại ký bổ sung thêm với bà Đinh Thị Thụ hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029), giá thuê là 4.000.000đ/năm. Thời điểm thanh toán là năm 2029, phương thức thanh toán 1 lần; Quyền nghĩa vụ các bên như hợp đồng ban đầu. Hợp đồng này có chữ ký của ông Quân bà Thụ, con trai bà Thụ là anh Nguyễn Xuân Thọ, ký kết ngày 23/5/2016, có xác nhận của trưởng thôn sỏ, xã Minh Quang là ông Đinh Văn Điều ngày 24/5/2016.

Theo các hợp đồng thì tổng thời gian ông Nguyễn Hồng Quân được thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ là 15 năm. Ông Quân và bà Thụ có thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê là 5 năm 1 lần. Ông Quân đã thanh toán cho bà Thụ 1 lần vào chiều ngày 26/12/2018 (âm lịch) số tiền 10.000.000đ; Kỳ thanh toán lần 2 vào năm 2023 như thỏa thuận hợp đồng.

HĐXX xét thấy: Bà Đinh Thị Thụ là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh

Thị Thụ. Bà Đinh Thị Thụ có quyền cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”.

Việc giao kết các hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ là dựa trên sự tự nguyện của các bên về việc xác lập thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đảm bảo nguyên tắc giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 388, Điều 389 Bộ Luật dân sự năm 2005. Do vậy, các bên phải đảm bảo thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng trên cơ sở của pháp luật.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, đã phát sinh sự kiện pháp lý: Ngày 23/4/2019, ông Nguyễn Hồng Quân đã đi vay tổng 02 lần vay tiền với số tiền là: 70.000.000đ của anh Đỗ Văn Quyết và đã tự ý sử dụng hợp đồng thuê đất (bản gốc) đã ký kết giữa ông Quân và bà Thụ để thế chấp cho anh Quyết nhằm đảm bảo cho khoản vay của anh Quyết. Từ khi vay cho đến nay anh Quyết không gặp lại ông Quân, ông Quân không đến trả tiền mặc dù anh Quyết đã tìm mọi cách liên lạc nhưng không có kết quả. Đến ngày 23/3/2021 gia đình bà Thụ đến nhà anh Quyết xin chuộc lại hợp đồng thuê đất, anh Quyết đã yêu cầu bà Thụ trả 70.000.000 đ tiền gốc ông Quân đã vay thì mới cho chuộc lại hợp đồng mà ông Quân thế chấp, sau đó gia đình bà Thụ đã trả cho anh Quyết số tiền 70.000.000 đ và đưa thêm cho anh Quyết 2.000.000 đ tiền hỗ trợ lãi, tổng số tiền thanh toán cho anh Quyết là 72.000.000đ (*Bảy mươi hai triệu đồng*) để chuộc lại hợp đồng thuê đất bản gốc do ông Quân cầm cố, thế chấp cho anh Quyết.

Như vậy, **việc ông Quân tự ý sử dụng hợp đồng thuê đất đã ký kết với bà Thụ để cầm cố, thế chấp để vay tiền khi chưa được sự đồng ý của bà Thụ là vi phạm quy định tại Điều 480 Bộ luật dân sự năm 2015:** “*Bên thuê phải sử dụng tài sản thuê theo đúng công dụng của tài sản và đúng mục đích của thỏa thuận; Trong trường hợp bên thuê sử dụng tài sản không đúng mục đích, không đúng công dụng thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” cũng như nội dung thỏa thuận của các bên khi ký kết hợp đồng thuê đất.

Mặt khác, lời trình bày của các đương sự đều thể hiện, trong quá trình thuê đất để trồng cây hàng năm, từ năm 2019 cho đến năm 2021 ông Quân do thiếu vốn đầu tư nên đã bỏ đi không trông coi, quản lý đất thuê, để cây cối, cỏ mọc um tùm,

không đảm bảo đúng mục đích, công dụng của việc thuê đất. Từ những phân tích trên, xét thấy ông Nguyễn Hồng Quân đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất, nên yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân về việc buộc bà Đinh Thị Thụ tiếp tục thực hiện các hợp đồng thuê đất đã ký kết giữa các bên là không có căn cứ chấp nhận.

HĐXX xét thấy do các bên phát sinh tranh chấp và các bên đều có lỗi vi phạm hợp đồng, do vậy cần tuyên chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng thuê đất đã ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân về việc buộc bà Đinh Thị Thụ phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Quân số tiền 600.000.000đ (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng*) là số tiền ông Quân đã đầu tư cải tạo đất, mua cây giống, phân bón, công sức chăm sóc tôn tạo...và đồng ý đổi trừ vào số tiền 70.000.000đ mà bà Thụ đã trả thay ông Quân vay tiền của anh Quyết nếu trường hợp phía bà Thụ muốn thanh lý hợp đồng thuê đất. Xét thấy: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bản thân ông Quân đã vi phạm nghĩa vụ của người thuê tài sản: không trông coi, bảo quản và phát triển tài sản, bỏ hoang nhà ở, cây cối nhiều năm không chăm sóc, ông Quân đã tự ý mang hợp đồng thuê mượn đất đã ký kết với bà Thụ đi cầm cố, thế chấp để vay số tiền 70.000.000đ của anh Quyết mà không có sự đồng ý của chủ sử dụng đất hợp pháp là bà Thụ, bản thân ông Quân cũng có lỗi và vi phạm hợp đồng, do vậy yêu cầu này của ông Quân không được chấp nhận.

Tuy nhiên xét thấy thực tế trong thời gian thuê đất của bà Đinh Thị Thụ, ông Nguyễn Hồng Quân có xây dựng công trình nhà ở, trồng trọt cây cối trên đất, theo biên bản định giá tài sản xác định giá trị tài sản của ông Quân trên diện tích đất thuê có tổng giá trị là: 162.074.000đ. Bản thân bà Đinh Thị Thụ cũng có lỗi, sau khi chuộc lại hợp đồng thuê đất mà ông Quân đã thế chấp, cầm cố để vay tiền, khi có căn cứ xác định ông Quân vi phạm hợp đồng thì bà Thụ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, thanh lý hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật quy định, nhưng bà Thụ không thông báo, không thực hiện việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, chưa giải quyết số tài sản phát sinh trên diện tích đất thuê vẫn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Quân mà bà Thụ lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà trên đất đang có tài sản của ông Quân cho người khác là vi phạm, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân.

Do cả ông Quân và bà Thụ đều có lỗi, vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng dẫn đến các hợp đồng phải chấm dứt, hủy bỏ, do vậy khi giải quyết hậu quả

của việc chấm dứt hợp đồng do cả hai bên đều có lỗi, các tài sản của ông Quân là cây cam, bưởi và các tài sản công trình khác nếu dịch chuyển sẽ gây thiệt hại về giá trị tài sản, do vậy cần thiết phải giao toàn bộ tài sản là cây cối, công trình thuộc quyền sở hữu của ông Quân cho bà Thụ được sở hữu, sử dụng, bà Thụ phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Quân bằng tiền, với số tiền là 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*) là giá trị thực tế tài sản mà HĐĐG đã định giá, ông Quân phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thuê cho bà Thụ quản lý là phù hợp và đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ về việc: Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải thanh toán số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) là tiền bà Thụ đã trả cho anh Đỗ Văn Quyết vì hành vi tự ý cầm cố, thế chấp hợp đồng thuê đất của ông Quân. Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã tiến hành xác minh, lấy lời khai của anh Đỗ Văn Quyết và có căn cứ xác định: Ngày 23/4/2019 anh Quyết đã cho ông Quân vay tiền 2 lần và viết 2 giấy biên nhận vay tiền. Giấy 1: ghi thời gian vay từ ngày 23/4/2019 đến ngày 23/12/2019, số tiền vay 20.000.000 đ. Giấy 2 thời gian vay từ ngày 24/4/2019 đến ngày 01/9/2020 số tiền 50.000.000 đ. Mặc dù trong giấy vay tiền lần 2 ghi người cho vay là Nguyễn Văn Thành nhưng số tiền vay là của anh Đỗ Văn Quyết, giao dịch đều là anh Quyết đứng ra. Tổng số tiền anh Quyết cho ông Quân vay là 70.000.000 đ. Để đảm bảo cho khoản vay ông Quân đã thế chấp, cầm cố bằng bản hợp đồng thuê đất giữa ông Quân và bà Đinh Thị Thụ. Từ khi vay cho đến nay anh Quyết không gặp lại ông Quân, ông Quân không đến trả tiền mặc dù anh Quyết đã tìm mọi cách liên lạc nhưng không có kết quả. Đến ngày 23/3/2021 gia đình bà Thụ đến nhà anh Quyết xin chuộc lại hợp đồng thuê đất, anh Quyết đã yêu cầu bà Thụ trả 70.000.000 đ tiền gốc ông Quân đã vay và không yêu cầu trả lãi suất, sau đó bà Thụ đã trả cho anh Quyết số tiền 70.000.000 đ và đưa thêm cho anh Quyết 2.000.000 đ tiền lãi. Anh Quyết thừa nhận và khẳng định anh Quyết nhận tổng số tiền của bà Thụ là 72.000.000 đ. Hai bên lập biên bản bàn giao hợp đồng trong biên bản này có ghi nội dung: “ *Số tiền hai bên thỏa thuận trị giá bản hợp đồng 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng)*”. Tuy nhiên anh Quyết khẳng định đây không phải là số tiền bà Thụ đã đưa cho anh mà là ghi nhận giá trị tài sản trên đất thuê, ngoài số tiền 72.000.000đ anh Quyết không được nhận số tiền nào khác. Quá trình giải quyết vụ án tại các bản khai của anh Thọ, chị Yên đều xác định số tiền anh Thọ thanh toán cho anh Quyết là 80.000.000đ để chuộc lại hợp đồng, nhưng anh Thọ, chị Yên đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả cho anh Quyết số tiền 80.000.000đ, sau đó anh Thọ cũng xác nhận chính xác số tiền anh trả cho anh Quyết để chuộc

lại hợp đồng số tiền là 72.000.000đ phù hợp với lời khai của anh Quyết. Như vậy HĐXX xác định việc ông Quân tự ý mang bản hợp đồng thuê đất đã ký kết với bà Thụ để vay tiền của anh Quyết đã vi phạm hợp đồng thuê đất, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thụ, việc gia đình bà Thụ đã thanh toán cho anh Quyết số tiền 72.000.000đ là việc thực hiện công việc không có ủy quyền, trả thay khoản vay của ông Quân đã vay anh Quyết, để chuộc lại hợp đồng mà ông Quân đã cầm cố, thế chấp, bản thân ông Quân cũng thừa nhận và đồng ý đối trừ trả số tiền này, nhận thấy việc thực hiện không có ủy quyền này phù hợp với Điều 574, 576 BLDS năm 2015. Do vậy HĐXX xét chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ, buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải trả cho bà Đinh Thị Thụ số tiền 72.000.000đ (*Bảy mươi hai triệu đồng*) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vì lý do các bên đều vi phạm nghĩa vụ khi thực hiện hợp đồng, dẫn đến hậu quả các hợp đồng bị hủy bỏ, chấm dứt, tuy nhiên do các bên thỏa thuận trong hợp đồng về giá tiền thuê đất là: 2.000.000đ/năm, ông Nguyễn Hồng Quân thực tế đã thanh toán cho bà Đinh Thị Thụ được số tiền 10.000.000đ tương ứng với thời gian 05 năm thuê sử dụng từ 2013 – 2018, nhưng ông Quân vẫn tiếp tục sử dụng, khai thác và chưa thanh toán tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2022, như vậy ông Quân sẽ phải thanh toán tiếp cho bà Thụ tiền thuê đất từ năm 2019 – 2022 tương ứng (03 năm x 2.000.000đ/năm) số tiền là: 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Do vậy việc giải quyết hậu quả khi chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng sẽ được giải quyết cụ thể như sau: Xác định ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng (50/50). Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản là phần diện tích đất thuê thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đinh Thị Thụ. Giao cho bà Đinh Thị Thụ được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản của anh Quân phát sinh trên phần diện tích đất thuê gồm: *Một nhà lợp mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m² có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m² lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong đường kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng.* Tổng giá trị tài sản bà Thụ được giao là: 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*). Đối trừ nghĩa vụ, bà Đinh Thị Thụ phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Nguyễn Hồng Quân giá trị tài sản được giao bằng tiền VND số tiền là: 162.074.000đ - 72.000.000đ - 6.000.000đ = 84.074.000đ (*Tám mươi tư triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*) là có căn cứ, đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thụ, ông Phí Văn Hiếu về việc đình chỉ giải quyết vụ án do Nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại và quyền lợi hợp pháp bị xâm phạm. Nhận thấy Hợp đồng thuê tài sản là có thật, ông Quân đã xây dựng và trồng trọt phát triển tài sản trên đất thuê. Trong khi hợp đồng thuê đất vẫn đang còn thời hạn, tài sản của ông Quân vẫn đang hiện hữu trên đất thuê, bà Đinh Thị Thụ có hành vi ngăn cản ông Quân và người làm công của ông Quân không được vào vườn chăm sóc cây cối, sử dụng máy móc san lấp làm ảnh hưởng đến tài sản của ông Quân và tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác khi chưa chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông Quân đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân, nên yêu cầu đình chỉ vụ án của ông Phí Văn Hiếu là không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà Đinh Thị Thụ yêu cầu xác định hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2013 vô hiệu do thời điểm ký kết hợp đồng bà Thụ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lại cho thuê đất. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bà Thụ đã rút yêu cầu này và không yêu cầu xem xét giải quyết.

Đối với yêu cầu của bà Thụ về việc xác định hợp đồng thuê, mượn đất được ký bổ sung với ông Quân ngày 24/5/2016 các bên thỏa thuận thời hạn kế tiếp từ ngày 01/01/2024 đến 01/01/2029, bà Thụ xác định hợp đồng này chưa phát sinh hiệu lực, chưa thực hiện và chưa phát sinh hậu quả nên đề nghị chấm dứt hợp đồng. HĐXX xét thấy trong quá trình thực hiện hợp đồng cả ông Quân đều vi phạm hợp đồng, do vậy yêu cầu này của bà Thụ được chấp nhận, xét cần chấm dứt hợp đồng được ký kết ngày 24/5/2016 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với phần tài sản của ông Nguyễn Hồng Quân bị thiệt hại 38 cây cam và cây bưởi, có tổng giá trị thiệt hại số tiền là: 21.000.000đ (*Hai mươi một triệu đồng*) do hành vi của bà Đinh Thị Thụ thuê máy xúc san lấp đất quanh vườn ngày 10 và 11/5/2021 gây thiệt hại về tài sản cho ông Quân, ông Nguyễn Hồng Quân xác định đây là phần bồi thường dân sự trong vụ án hình sự về hủy hoại tài sản mà ông Quân đang đề nghị Cơ quan điều tra Công an huyện Ba Vì giải quyết và có đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trong vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng thuê này, nên HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hồng Quân đã nộp số tiền 4.100.000đ (*Bốn triệu một trăm nghìn đồng*) chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Xét việc thẩm định, định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do các bên đều có lỗi, do vậy chi phí tố tụng mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị, nên cần buộc bà Đinh Thị

Thụ phải chịu ½ chi phí thẩm định, định giá tài sản. Bà Đinh Thị Thụ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền 2.050.000đ chi phí tố tụng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về án phí: Ông Nguyễn Hồng Quân phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bà Đinh Thị Thụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên HĐXX xét thấy bà Thụ đã trên 60 tuổi do vậy bà Thụ được xét miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12; Khoản 6, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; 147; 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 166, 167 Luật đất đai 2013; Điều 480; 490; 491 Bộ Luật dân sự năm 2005. Điều 472; 480; 482; 422; 574; 576 Bộ Luật dân sự năm 2015. Điểm đ, khoản 1, Điều 12; Khoản 6, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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. Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Quân đối với bà Đinh Thị Thụ về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, mượn đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029.

2/ Tuyên bố: Xác định các hợp đồng thuê đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029 giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ chấm dứt hiệu lực.

3/ Về hậu quả pháp lý khi chấm dứt hợp đồng:

- Xác định ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng (50/50).

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản đã thuê và phải thanh toán tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2022 số tiền là: 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) cho bà Đinh Thị Thụ.

- Giao cho bà Đinh Thị Thụ được sở hữu và sử dụng toàn bộ các tài sản gồm: *Một nhà lập mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m² có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m² lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong đường kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng.* Tổng toàn bộ tài sản được giao có giá trị là: 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).

- Buộc bà Đinh Thị Thụ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ đối với ông Nguyễn Hồng Quân.

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Thụ số tiền 72.000.000đ (*Bảy mươi hai triệu đồng*).

- Đối trừ nghĩa vụ thanh toán, bà Đinh Thị Thụ phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ - 72.000.000đ - 6.000.000đ = 84.074.000đ (*Tám mươi tư triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).

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*) bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

5/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đinh Thị Thụ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền: 2.050.000đ (*Hai triệu, không trăm lăm mươi nghìn đồng*) chi phí thẩm định, định giá tài sản.

6/ Về án phí: Ông Nguyễn Hồng Quân phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí : 300.000đ, mà ông Quân đã nộp theo biên lai thu số: 0059565 ngày 05/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đinh Thị Thụ.

Về án phí DSPT: Ông Nguyễn Hồng Quân phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm ông Quân

đã nộp theo biên lai số....tại chi cục thi hành án huyện Ba Vì.

Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận

-Viện kiểm sát TP Hà Nội;

-Toà án ND huyện Ba Vì;

-Chi cục THADS Ba Vì;

-Các đương sự;

-Lưu HSVA, VP

Lê Thanh Bình

VIỆN KSND TỐI CAO
VIỆN KSND THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Số:/BCĐX-VKS-P9

Lưu hành nội bộ

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT
Việc giải quyết vụ án tranh chấp dân sự theo thủ tục phúc thẩm

Họ tên, chức danh: **Trần Thị Ngoan** – Kiểm sát viên trung cấp

Tôi được phân công nghiên cứu, đề xuất giải quyết vụ án tranh chấp Dân sự phúc thẩm về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*” do Tòa án nhân dân thành phố Hà

Nội thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm số 333 ngày 06/10/2021, chuyển VKS nghiên cứu ngày 24/10/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng Quân, SN 1974

Địa chỉ: Khu 9, xã Thạch Sơn, Lâm Thao, Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huệ: LS Dương Xuân Thi, LS Dương Văn Công, LS Đàm Văn Vương.

Bị đơn: Bà Đinh Thị Thụ, SN 1954

Địa chỉ: Thôn Sỗ, xã Minh Quang, Ba Vì, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà Thụ: Anh Nguyễn Xuân Thọ, SN 1979; Ông Phí Văn Hiếu, SN 1971.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

4. Anh Nguyễn Xuân Thọ, SN 1979
5. Chị Hoàng Thị Hải Yến, Sn 1984
6. Anh Đỗ Văn Quyết, Sn 1985

Sau khi nghiên cứu đơn kháng cáo, hồ sơ vụ án, tôi báo cáo kết quả nghiên cứu hồ sơ và đề xuất quan điểm giải quyết vụ án nêu trên như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn ông Quân trình bày: Ông Quân và con trai bà Đinh Thị Thụ có quan hệ bạn bè quen biết ngoài xã hội, từng đầu tư làm ăn với nhau nên ông Quân biết bà Thụ có diện tích đất rộng để trồng cây lâu năm. Ngày 01/5/2013 ông Quân và bà Thụ đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5000m² trong tổng diện tích 5400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỗ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632 do UBND huyện Ba Vì cấp cho bà Đinh Thị Thụ ngày 17/01/2018. Nội dung hợp đồng: *Diện tích đất cho thuê 5000m² đất vườn, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 55. Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Thời điểm thanh toán: Năm 2018 đến năm 2024; Phương thức thanh toán làm 2 lần. Bên cho thuê, mượn bàn giao đất cho bên thuê, mượn theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đã ghi trong hợp đồng. Bên thuê, mượn trả tiền thuê, mượn đất cho bên thuê, cho mượn theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, không hủy hoại làm giảm giá trị của đất. Trả lại đất cho bên cho thuê, cho mượn khi hết thời hạn thuê, mượn, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này. Bên nào không thực hiện đúng nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm nêu ra*

theo quy định của pháp luật”. Hợp đồng có chữ ký xác nhận của ông Quân, bà Thụ ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 01/5/2013 và xác nhận của UBND xã Minh Quang đề ngày 08/8/2013.

Ngày 23/5/2016 ông Quân và bà Đinh Thị Thụ ký bổ sung thêm hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029), giá thuê là 4.000.000đ/năm. Thời điểm thanh toán là năm 2029, phương thức thanh toán 1 lần; Quyền nghĩa vụ các bên như hợp đồng ban đầu. Hợp đồng này có chữ ký của ông Quân, bà Thụ, con trai bà Thụ là anh Nguyễn Xuân Thọ, ký kết ngày 23/5/2016, có xác nhận của trưởng thôn Đinh Văn Điều ngày 24/5/2016. Vì vậy, tổng thời gian ông Nguyễn Hồng Quân được thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ là 15 năm. Ông Quân và bà Thụ có thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê là 5 năm 1 lần. Ông Quân đã thanh toán cho bà Thụ 1 lần vào chiều ngày 26/12/2018 (âm lịch) số tiền 10.000.000đ; Kỳ thanh toán lần 2 vào năm 2023 như thoả thuận hợp đồng. Kể từ ngày ông Quân thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ tới nay đã được 8 năm, trong thời gian thuê ông Quân luôn thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hai hợp đồng thuê đất đã ký kết với bà Thụ và có công sức phát triển đất. Số cây cối ông Quân đã trồng trên đất thuê gồm 109 cây bưởi có đường kính khoảng 15cm và 245 cây cam có đường kính khoảng 15cm.

Tuy nhiên, hiện nay bà Đinh Thị Thụ đã tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác, không hề bàn bạc, thống nhất thông báo lại cho ông Quân. Do thiếu vốn đầu tư nên ông Quân đóng cửa vườn một thời gian, đến ngày 23/4/2021 ông Quân có thuê người đến làm cỏ vườn thì bà Thụ không đồng ý do đã chuyển nhượng đất và ngăn không cho người của ông Quân đến chăm vườn. Gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân. Tại buổi định giá của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xác định trên thửa đất ông Quân thuê của bà Thụ hiện nay chỉ còn 100 cây bưởi và 100 cây cam. Ông Quân đề nghị Tòa án buộc bà Đinh Thị Thụ phải tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mượn đất đã ký kết với ông Quân ngày 01/5/2013 và ngày 23/5/2016 đến khi hết hợp đồng thuê đất năm 2029.

Trường hợp, bà Đinh Thị Thụ muốn thanh lý hợp đồng thuê đất thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Quân số tiền 600 triệu đồng và đổi trừ vào số tiền 70.000.000đ mà ông Quân đã vay của anh Đỗ Văn Quyết. (Khi ông Quân vay tiền của anh Quyết, ông Quân đã cầm cố hợp đồng thuê đất của bà Thụ để đảm bảo cho khoản vay. Sau đó con trai bà Thụ là anh Thọ đã gặp anh Quyết để chuộc hợp đồng và trả số tiền 70.000.000đ mà ông Quân đã vay của anh Quyết). Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án ngày 10 và 11/5/2021 bà Đinh Thị Thụ đã thuê máy xúc mức đất ở quanh vườn ông Quân đã thuê gây thiệt hại 38 cây cam và cây bưởi có giá trị

21.000.000 đ. Ông Quân xác định đây là việc giải quyết bồi thường dân sự trong vụ án hình sự hủy hoại tài sản mà CQĐT Công an huyện Ba Vì đang thụ lý giải quyết nên có đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê đất ngày 08/3/2022.

Về chi phí tố tụng: Ông Quân đã nộp chi phí tố tụng tổng là: 4.100.000 đồng, quan điểm của ông Quân là bên nào vi phạm hợp đồng thì bên đó phải chịu chi phí tố tụng.

2. Bị đơn trình bày:

Anh Thọ (*đại diện theo ủy quyền của bị đơn*) thừa nhận lời trình bày của ông Quân về thời gian giao kết hợp đồng, các thỏa thuận hợp đồng thuê đất như ông Quân đã khai. Ngày 01/5/2013 mẹ anh Thọ là bà Đinh Thị Thọ và ông Nguyễn Hồng Quân đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5000m² trong tổng diện tích 5400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GI 892632 do ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thọ. Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Ngày 23/5/2016 ông Quân và mẹ ông Thọ ký bổ sung thêm hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029) giá thuê là 4.000.000đ/năm. Ông Quân đã thanh toán cho bà Thọ số tiền 10.000.000đ tiền thuê đất vào năm 2018. Tuy nhiên trong quá trình thuê đất, năm 2019 ông Quân tự ý mang hợp đồng thuê mượn đất bản gốc để đi cầm cố vay số tiền 70.000.000đ của anh Đỗ Văn Quyết. Khi biết được sự việc, bà Thọ đã đứng ra trả tiền cho anh Quyết 80.000.000đ để lấy bản hợp đồng thuê đất về. Từ năm 2019 ông Quân đã bỏ đi không trông vườn để cây cối mọc um tùm bà Thọ nhiều lần tìm cách liên lạc với ông Quân nhưng không được. Do không có nhu cầu sử dụng và cần tiền vào mục đích gia đình nên bà Thọ đã quyết định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Thành Công, bà Lê Thị Kim Ngân. Tuy nhiên giữa các bên mới chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng mà chưa làm thủ tục đăng ký biến động hay kê khai gì tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quan điểm của bị đơn là do ông Quân đã vi phạm hợp đồng, tự ý mang hợp đồng đi cầm cố, không trông coi canh tác trên đất thuê, vì vậy bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất ông Quân đã ký kết với bà Thọ.

Ngày 18/5/2021 anh Nguyễn Xuân Thọ trình bày: Việc ông Quân tự ý mang bản gốc hợp đồng thuê đất đi cầm cố, bà Thọ đã phải bỏ ra số tiền 80.000.000đ để lấy lại hợp đồng. Tuy nhiên tại đơn yêu cầu phản tố ngày 07/01/2022 bà Đinh Thị Thọ cho rằng ngày 23/3/2021 gia đình bà buộc phải giao cho ông Đỗ Văn Quyết số tiền 200.000.000đ để nhận lại hợp đồng cho thuê mượn đất vì vậy yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thuê mượn đất được ký giữa bà Đinh

Thị Thụ và ông Nguyễn Hồng Quân ngày 01/5/2013; Tuyên buộc ông Nguyễn Hồng Quân thanh toán cho bà Đinh Thị Thụ khoản tiền 200.000.000đ phát sinh từ việc thực hiện công việc không có ủy quyền trả tiền cầm cố hợp đồng thuê mượn đất giữa ông Nguyễn Hồng Quân và ông Đỗ Văn Quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Thụ rút yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng vô hiệu và chỉ đề nghị giải quyết đối với hợp đồng ký nối ngày 23/5/2016.

Về chi phí tố tụng: Quan điểm của ông Thạo là không đồng ý trả cho ông Quân chi phí 4.100.000đ, ai đi kiện thì người đó phải chịu chi phí.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Đỗ Văn Quyết trình bày: anh Quyết không có quan hệ gì với ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ. Qua quan hệ quen biết từ bạn bè nên ông Quân đã đến gia đình anh Quyết để hỏi vay tiền làm trang trại chăn nuôi. Ngày 23/4/2019 anh Quyết đã cho ông Quân vay tiền 2 lần và viết 2 giấy biên nhận vay tiền. Giấy 1: ghi thời gian vay từ ngày 23/4/2019 đến ngày 23/12/2019, số tiền vay 20.000.000 đ. Giấy 2 thời gian vay từ ngày 24/4/2019 đến ngày 01/9/2020 số tiền 50.000.000 đ. Mặc dù trong giấy vay tiền lần 2 ghi người cho vay là Nguyễn Văn Thành nhưng số tiền vay là của anh Đỗ Văn Quyết, giao dịch đều là anh Quyết đứng ra. Tổng số tiền anh Quyết cho ông Quân vay là 70.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay ông Quân đã thế chấp bản hợp đồng thuê đất giữa ông Quân và bà Đinh Thị Thụ. Từ khi vay cho đến nay anh Quyết không gặp lại ông Quân, ông Quân không đến trả tiền mặc dù anh Quyết đã tìm mọi cách liên lạc nhưng không có kết quả. Đến ngày 23/3/2021 gia đình bà Thụ đến nhà anh Quyết xin chuộc lại hợp đồng thuê đất, anh Quyết đã yêu cầu bà Thụ trả 70.000.000đ tiền gốc ông Quân đã vay và không yêu cầu trả lãi suất. Sau đó bà Thụ đã trả cho anh Quyết số tiền 70.000.000đ và đưa thêm cho anh Quyết 2.000.000đ tiền hỗ trợ lãi. Anh Quyết khẳng định nhận tổng số tiền của bà Thụ là 72.000.000đ. Hai bên lập biên bản bàn giao hợp đồng trong biên bản này có ghi nội dung: “số tiền hai bên thỏa thuận trị giá bản hợp đồng 200.000.000đ”. Tuy nhiên anh Quyết khẳng định đây không phải là số tiền bà Thụ đã đưa cho anh mà là ghi nhận giá trị tài sản trên đất thuê, ngoài số tiền 72.000.000đ anh Quyết không được nhận số tiền nào khác.

3. Tài liệu do Tòa án sơ thẩm xác minh, thu thập

- *Biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 15 và 27/4/2022 thể hiện:* Một nhà lập mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5m² có giá trị 43.282.000 đồng

180m² lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000đ; 100 cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; 100 cây cam Cao Phong đường kính 15cm có giá trị 60.000.000 đồng; Một cây trám đen đường kính 60 cm có giá trị 5.000.000 đồng; 01 cây vải đường kính 60 cm có giá trị 1.000.000 đồng; 05 cây mít

đường kính 50 cm có giá trị 5.000.000 đồng; Một cây Quất Hồng bì đường kính 15 cm có giá trị 1.000.000 đồng; Một cây Vú Sữa đường kính 20 cm có giá trị 2.000.000 đồng. " *Tại buổi định giá bà Đinh Thị Thụ cùng ông Nguyễn Hồng Quân cùng thống nhất xác định các tài sản gồm nhà ở, lưới B40, 100 cây bưởi, 100 cây cam là của ông Quân; Các cây còn lại là của bà Thụ.*

- Biên bản xác minh tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Ba Vì về thông tin giao dịch đối với GCNQSD đất số CI892.632 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 17/1/2018 mang tên bà Thụ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, diện tích 5.400m². Theo hồ sơ lưu trữ xác định từ năm 2018 đến nay, GCNQSD đất trên chưa thực hiện đăng kí giao dịch tại chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai Hà Nội, huyện Ba Vì.

II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

1. Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28/7/2022 của TAND huyện Ba Vì quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân đối với bà Đinh Thị Thụ về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, mượn đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất đến ngày 01/01/2029.

2. Tuyên bố: Xác định các hợp đồng thuê đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất thường hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2019n giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ chấm dứt hiệu lực.

3/ Về hậu quả pháp lý khi chấm dứt hợp đồng:

- Xác định ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng (50/50).

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản đã thuê và phải thanh toán tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2022 số tiền là: 6.000.000đ cho bà Đinh Thị Thụ.

- Giao cho bà Đinh Thị Thụ được sở hữu và sử dụng toàn bộ các tài sản gồm: Một nhà lợp mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m²lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong ãi rờng kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng. Tổng toàn bộ tài sản được giao có giá trị là: 162.074.000đ.

Buộc bà Đinh Thị Thụ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ.

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ đối với ông Nguyễn Hồng Quân.

Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Thụ số tiền 72 triệu đồng.

Đối trừ nghĩa vụ thanh toán, bà Đinh Thị Thụ phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ - 72.000.000đ - 6.000.000đ = 84.074.000đ.

Bà Thụ phải hoàn trả ông Quân số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 2.050.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí (Anh Quân phải chịu 300.000 đồng án phí DSST) và quyền kháng cáo của các đương sự.

2. Quan điểm của VKS cấp sơ thẩm: Đồng quan điểm với Tòa án.

3. Kháng cáo:

Ngày 05/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do quyết định của HĐXX chưa phù hợp với sự thật khách quan, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

4. Tổ tụng tại cấp phúc thẩm

Ngày 06/10/2022 TAND thành phố Hà Nội ra Thông báo thụ lý số 333/TBTL-TA.

Ngày 28/10/2022, TAND thành phố Hà Nội ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 433/2022/QĐPT-DS.

III. QUAN ĐIỂM CỦA CÔNG CHỨC NGHIÊN CỨU

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án

TAND thành phố Hà Nội ra Thông báo thụ lý và Quyết định đưa vụ án ra xét xử và tổng đạt các quyết định trên cho VKS đúng quy định.

1.2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Những người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý vụ việc để xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật về quyền, nghĩa vụ của đương sự, người tham gia tố tụng khác.

2. Tính có căn cứ, hợp pháp của kháng cáo

Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Về hình thức kháng cáo hợp lệ.

3. Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án

Xét kháng cáo của ông Quân đề nghị Tòa án buộc bà Thụ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mượn đất đã ký kết với ông ngày 01/5/2013, nhận thấy:

- Về hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng thuê, mượn đất ngày 01/5/2013 có nội dung: *Diện tích đất cho thuê 5000m² đất vườn, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 55. Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Thời điểm thanh toán: Năm 2018 đến năm 2024; Phương thức thanh toán làm 2 lần. Bên cho thuê, mượn bàn giao đất cho bên thuê, mượn theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đã ghi trong hợp đồng. Bên thuê, mượn trả tiền thuê, mượn đất cho bên thuê, cho mượn theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, không hủy hoại làm giảm giá trị của đất. Trả lại đất cho bên cho thuê, cho mượn khi hết thời hạn thuê, mượn, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này. Bên nào không thực hiện đúng nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm nêu ra theo quy định của pháp luật*". Hợp đồng có chữ ký xác nhận của ông Quân, bà Thụ ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 01/5/2013 và xác nhận của UBND xã Minh Quang đề ngày 08/8/2013.

Tại thời điểm 2 bên ký hợp đồng thuê đất thì bà Thụ chưa được cấp GCNQSD đất nên hợp đồng vi phạm qui định tại điều 106 luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, hợp đồng thuê đất có xác nhận của UBND xã Minh Quang nội dung: *Về hiện trạng thửa đất, chủ sử dụng đất: Định Thị Thụ; Loại đất: Đất vườn; Diện tích 5000m², thuộc tờ bản đồ số 55, số thửa đất 24; Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp*. Vì vậy có căn cứ xác định tại thời điểm thuê đất, thửa đất số 24 tờ bản đồ 55 là của bà Thụ và không có tranh chấp với ai. Từ sau khi thuê đất, bên thuê đã trồng cây lâu năm gồm cây bưởi và cây cam trên toàn bộ diện tích đất thuê và trả tiền thuê đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Mặt khác ngày 17/01/2018, UBND huyện Ba Vì đã cấp GCNQSD thửa đất trên cho bà Thụ. Áp dụng trong tự qui định tại mục II.2.3b.2 và II.2.3b.3 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 xác định hợp đồng thuê đất ngày 1/5/2013 có hiệu lực pháp luật.

Đối với hợp đồng thuê đất ngày 23/5/2016 có hiệu lực từ ngày 01/01/2024 - 01/01/2029, thấy ngày 17/01/2018, UBND huyện Ba Vì đã cấp GCNQSD thửa đất trên cho bà Thụ, các bên khi tham gia giao dịch đều hoàn toàn tự nguyện, mục đích của giao dịch phù hợp qui định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng thuê đất ngày 23/5/2016 có hiệu lực pháp luật.

- Về việc thực hiện hợp đồng:

+ Về thanh toán tiền thuê đất: Tại điều 3 của hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2013 có ghi: *Thời hạn thuê đất là 10 năm, Số tiền thuê đất 2.000.000đ/năm. Thời điểm thanh toán 2018-2024, làm 2 lần.* Năm 2018, anh Quân đã thanh toán cho bà Thụ 10.000.000đồng tiền thuê đất là thực hiện đúng thời gian thanh toán trong hợp đồng.

+ Về việc sử dụng đất thuê:

Tại hợp đồng cho thuê đất không ghi mục đích thuê đất, tuy nhiên thửa đất thuê được xác định là loại đất vườn (theo xác nhận của UBND xã). Vì vậy, có căn cứ xác định thửa đất trên được sử dụng làm vườn. Từ sau khi kí hợp đồng thuê đất, anh Quân đã sử dụng đất đúng mục đích sử dụng đất, cụ thể trồng cam và bưởi trên đất. Năm 2019, do thiếu vốn làm ăn nên anh Quân không có điều kiện chăm sóc vườn vây. Tuy nhiên, việc anh Quân không chăm sóc được vườn cây làm cho cỏ mọc nhiều, năng suất không cao, làm giảm thu nhập của anh Quân mà không ảnh hưởng đến giá trị đất cũng như không ảnh hưởng đến quyền lợi của người cho thuê đất nên anh Quân không vi phạm điều khoản về việc *hủy hoại làm giảm giá trị của đất* qui định trong hợp đồng.

Ngày 23/4/2019 vay tiền của anh Quyết 20.000.000đồng; thời hạn vay từ 23/4/2019 đến ngày 23/12/2019. Ngày 24/4/2019, anh Quân vay tiếp của anh Quyết 50.000.000 đồng; thời hạn vay từ ngày 24/4/2019- 01/9/2020, mục đích 2 lần vay để mua sắm và tiêu dùng. Hai bên thỏa thuận: *Để làm tin tôi (Quân) tự nguyện để lại giấy tờ tùy thân là 01 hợp đồng thuê đất làm trang trại tại đội 5, thôn Số. Nếu đến hạn thanh toán tôi (Quân) không thực hiện được theo đúng hợp đồng này thì tôi tự nguyện để... Được quyền sử dụng mọi biện pháp tịch thu tài sản và thanh lý tài sản của tôi để thu hồi gốc và lãi.* Nhận thấy, theo nội giấy vay tiền trên thể hiện anh Quân cầm cố Hợp đồng thuê đất để vay tiền mà không phải là thế chấp quyền sử dụng đất của bà Thụ. Tại hợp đồng thuê đất không cầm anh Quân cầm cố hợp đồng thuê đất. Việc anh Quân cầm cố hợp đồng thuê đất không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng thuê đất. Anh Quân vẫn là người quản lý, sử dụng đất trong thời gian thuê đất và vẫn phải thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền của người thuê đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. Theo Giấy vay tiền, thì trường hợp đến hạn mà anh Quân không trả được tiền thì bên cho vay có quyền dùng mọi biện pháp để tịch thu tài sản và thanh lý tài sản của anh Quân đó là giá trị cây cối trên đất và các tài sản hợp pháp khác của anh Quân mà không phải là quyền sử dụng đất của bà Thụ. Vì vậy, việc anh Quân cầm cố hợp đồng thuê đất không vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng thuê đất.

Mặt khác, trong thời hạn cho thuê đất, hợp đồng thuê đất chưa được thanh lý nhưng bà Thịnh đã chuyển nhượng đất cho thuê cho người khác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Quân. Do anh Quân không có lỗi khi thực hiện hợp

đồng thuê đất nên việc anh Quân yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất là có căn cứ.

Ngoài ra, tại đơn phản tố cũng như quá trình giải quyết vụ án, bà Thụ không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Quân trả bà số tiền thuê đất còn chưa thanh toán đến thời điểm xét xử nhưng bản án sơ thẩm vẫn quyết định buộc anh Quân trả cho bà Thụ 6.000.000 đồng tiền thuê đất chưa trả là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự, vi phạm qui định tại điều 5BLTTDS.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Thụ rút yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên bản án sơ thẩm không đình chỉ yêu cầu của bà Thụ là thiếu sót, vi phạm điều 217BLTTDS.

Từ những phân tích trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị Sửa bản án sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28/7/2022 của TAND huyện Ba Vì, theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 1/5/2013 và ngày 24/5/2016.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Thụ về việc tuyên hợp đồng thuê đất vô hiệu.

- Buộc anh Quân trả cho bà Thụ 72.000.000đ (tiền bà Thụ trả anh Quyết thay cho anh Quân).

Trên đây là nội dung báo cáo kết quả nghiên cứu hồ sơ và đề xuất quan điểm giải quyết vụ án nêu trên. Đề nghị lãnh đạo đơn vị xem xét, cho ý kiến chỉ đạo./.

KIỂM SÁT VIÊN

Trần Thị Ngoan

Ngày.....tháng.....năm.....trình lãnh đạo phụ trách

Ngày.....tháng.....năm.....lãnh đạo phụ trách cho ý kiến

Ý kiến của lãnh đạo phụ trách

Ngày.....tháng.....năm.....trình lãnh đạo Viện
Ngày.....tháng.....năm.....lãnh đạo Viện cho ý kiến
Ý kiến của lãnh đạo Viện

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BA VÌ – TP HÀ NỘI
NHÂN DANH**

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA VÌ - TP. HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phúc Thịnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đại Huy
2. Ông Lê Văn Hoan

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân huyện Ba Vì

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hạnh - Kiểm sát viên

Trong ngày 28 tháng 7 năm 2022 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2021/TLST- DS, ngày 05 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2022/QĐXX-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng Quân, sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu 9, xã Thạch Sơn, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hồng Quân:

- + Ông Long Xuân Thi, sinh năm 1990
- + Ông Dương Văn Công, sinh năm 1989
- + Ông Đàm Văn Vương, sinh năm 1994.

Là các Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Bạch Long. Địa chỉ: số 10, ngõ 40, đường Trần Vỹ, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. (Ông Quân, ông Thi có mặt, ông Vương, ông Công vắng mặt tại phiên tòa)

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Đinh Thị Thụ, sinh năm 1954.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thụ:

- + Anh Nguyễn Xuân Thọ, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội

+ Ông Phí Văn Hiếu, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số 389 phố Trịnh Đình Cửu, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

(Ông Hiếu có mặt, anh Thọ xin vắng mặt tại phiên tòa).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Anh Nguyễn Xuân Thọ, sinh năm 1979
- + Chị Hoàng Thị Hải Yến, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

+ Anh Đỗ Văn Quyết, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn Liên Bu, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội,

(Anh Thọ, anh Quyết có đơn xin vắng mặt, chị Yến vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15 tháng 4 năm 2021, bản tự khai ngày 05/ 5 /2021, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Quân trình bày: Ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ không có quan hệ gì, do ông Quân và con của bà Thụ là bạn bè quen biết ngoài xã hội, từng đầu tư làm ăn với nhau nên ông Quân biết bà Thụ có diện tích đất rộng để trồng cây lâu năm. Ngày 01/5/2013 ông Quân và bà Đinh Thị Thụ đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5000m²

trong tổng diện tích 5400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sở, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thụ. Cam kết của các bên là: *“Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Thời điểm thanh toán: Năm 2018 đến năm 2024; Phương thức thanh toán: làm 2 lần; Bên cho thuê, mượn bàn giao đất cho bên thuê, mượn theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đất đã ghi trong hợp đồng. Bên thuê, mượn trả tiền thuê, mượn đất cho bên cho thuê, cho mượn theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới không hủy hoại làm giảm giá trị của đất. Trả lại đất cho bên cho thuê, cho mượn khi hết thời hạn thuê, mượn, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này. Bên nào không thực hiện đúng nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm nêu ra theo quy định của pháp luật”*. Hợp đồng có chữ ký của ông Quân, bà Thụ ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 01/5/2013 và xác nhận của UBND xã Minh Quang đề ngày 08/8/2013; Ngày 23/5/2016 ông Quân lại ký bổ sung thêm với bà Đinh Thị Thụ hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029), giá thuê là 4.000.000đ/năm. Thời điểm thanh toán là năm 2029, phương thức thanh toán 1 lần; Quyền nghĩa vụ các bên như hợp đồng ban đầu. Hợp đồng này có chữ ký của ông Quân bà Thụ, con trai bà Thụ là anh Nguyễn Xuân Thọ, ký kết ngày 23/5/2016, có xác nhận của trưởng thôn Đinh Văn Điều ngày 24/5/2016. Vì vậy, tổng thời gian ông Nguyễn Hồng Quân được thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ là 15 năm. Ông Quân và bà Thụ có thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê là 5 năm 1 lần. Ông Quân đã thanh toán cho bà Thụ 1 lần vào chiều ngày 26/12/2018 (âm lịch) số tiền 10.000.000đ; Kỳ thanh toán lần 2 vào năm 2023 như thỏa thuận hợp đồng. Kể từ ngày ông Quân thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ tới nay đã được 8 năm, trong thời gian thuê ông Quân luôn thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hai hợp đồng thuê đất đã ký kết với bà Thụ và có công sức phát triển đất. Số cây cối ông Quân đã trồng trên đất thuê gồm 109 cây bưởi có đường kính khoảng 15cm và 245 cây cam có đường kính khoảng 15 cm. Tuy nhiên, bà Đinh Thị Thụ đã tự ý chuyển nhượng

thừa đất trên cho người khác, không hề bàn bạc, thống nhất thông báo lại cho ông Quân. Do thiếu vốn đầu tư nên ông Quân đóng cửa vườn một thời gian, đến ngày 23/4/2021 ông Quân có thuê người đến làm cỏ vườn thì bà Thụ không đồng ý do đã chuyển nhượng đất và ngăn không cho người của ông Quân đến chăm vườn. Gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân. Tại buổi định giá của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xác định trên thửa đất ông Quân thuê của bà Thụ hiện nay chỉ còn 100 cây bưởi và 100 cây cam. Ông Quân đề nghị Tòa án buộc bà Đinh Thị Thụ phải tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mượn đất đã ký kết với ông Quân ngày 01/5/2013 và ngày 23/5/2016 đến khi hết hợp đồng thuê đất năm 2029. Trường hợp, bà Đinh Thị Thụ muốn thanh lý hợp đồng thuê đất thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Quân số tiền 600.000.000đ (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng*) và đổi trừ vào số tiền 70.000.000đ mà ông Quân đã vay tiền của anh Đỗ Văn Quyết, khi ông Quân vay tiền của anh Quyết, ông Quân đã cầm cố hợp đồng thuê đất của bà Thụ để đảm bảo cho khoản vay, sau đó con trai bà Thụ là anh Thọ đã gặp anh Quyết để chuộc hợp đồng và trả số tiền 70.000.000đ mà ông Quân đã vay của anh Quyết. Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án ngày 10 và 11/5/2021 bà Đinh Thị Thụ đã thuê máy xúc mức đất ở quanh vườn ông Quân đã thuê gây thiệt hại 38 cây cam và cây bưởi có giá trị 21.000.000 đ. Ông Quân xác định đây là việc giải quyết bồi thường dân sự trong vụ án hình sự hủy hoại tài sản mà CQĐT Công an huyện Ba Vì đang thụ lý giải quyết nên có đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê đất ngày 08/3/2022. Về chi phí tố tụng: Ông Quân đã nộp chi phí tố tụng tổng là: 4.100.000đ (Bốn triệu một trăm nghìn đồng), quan điểm của ông Quân là bên nào vi phạm hợp đồng thì bên đó phải chịu chi phí tố tụng. Các luật sư ông Long Xuân Thi, Đàm Văn Vương là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hồng Quân đồng tình với quan điểm và yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân.

+ *Tại bản tự khai ngày 18/05/2021, các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thụ là ông Nguyễn Xuân Thọ trình bày:* Anh Thọ và ông Nguyễn Hồng Quân không có quan hệ gì, do ông Quân có quan hệ họ hàng bên gia đình vợ anh Thọ và biết gia đình anh Thọ có diện tích đất rộng có thể trồng cây lâu năm nên ông Quân đã đặt vấn đề thuê đất để trồng cây lâu năm. Anh Thọ thừa nhận lời

trình bày của ông Quân về thời gian giao kết hợp đồng, các thỏa thuận hợp đồng thuê đất như ông Quân đã khai. Ngày 01/5/2013 mẹ anh Thọ là bà Đinh Thị Thọ và ông Nguyễn Hồng Quân đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5000m² trong tổng diện tích 5400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thọ. Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Ngày 23/5/2016 ông Quân và mẹ ông Thọ ký bổ sung thêm hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029), giá thuê là 4.000.000đ/năm. Ông Quân có thanh toán cho bà Thọ số tiền 10.000.000đ tiền thuê đất vào năm 2018. Tuy nhiên trong quá trình thuê đất, năm 2019 ông Quân tự ý mang hợp đồng thuê mượn đất bản gốc để đi cầm cố để vay số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) của anh Đỗ Văn Quyết. Khi biết được sự việc, mẹ anh Thọ đã đứng ra trả tiền cho anh Quyết 80.000.000đ để lấy bản hợp đồng thuê đất về. Từ năm 2019 ông Quân đã bỏ đi không trông vườn để cây cối mọc um tùm, mẹ anh Thọ có nhiều lần tìm cách liên lạc với ông Quân nhưng không được. Do không có nhu cầu sử dụng và cần tiền vào mục đích gia đình nên mẹ anh Thọ đã quyết định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn SỔ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Thành Công, bà Lê Thị Kim Ngân. Tuy nhiên giữa các bên mới chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng mà chưa làm thủ tục đăng ký biến động hay kê khai gì tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quan điểm của anh Thọ là do ông Quân đã vi phạm hợp đồng, tự ý mang hợp đồng đi cầm cố, không trông coi canh tác trên đất thuê, vì vậy anh Thọ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất ông Quân đã ký kết với bà Thọ.

+ Tại bản tự khai ngày 18/5/2021 anh Nguyễn Xuân Thọ trình bày: Việc ông Quân tự ý mang bản gốc hợp đồng thuê đất đi cầm cố, bà Thọ đã phải bỏ ra số tiền 80.000.000đ để lấy lại hợp đồng. Tuy nhiên tại đơn yêu cầu phản tố ngày 07/01/2022 bà Đinh Thị Thọ cho rằng ngày 23/3/2021 gia đình bà buộc phải giao cho ông Đỗ Văn Quyết số tiền 200.000.000 đ để nhận lại hợp đồng cho thuê mượn đất vì vậy yêu cầu Tòa

án giải quyết yêu cầu phản tố: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thuê mượn đất được ký giữa bà Đinh Thị Thụ và ông Nguyễn Hồng Quân ngày 01/5/2013; Tuyên buộc ông Nguyễn Hồng Quân thanh toán cho bà Đinh Thị Thụ khoản tiền 200.000.000 đ phát sinh từ việc thực hiện công việc không có ủy quyền trả tiền cầm cố hợp đồng thuê mượn đất giữa ông Nguyễn Hồng Quân và ông Đỗ Văn Quyết. Về chi phí tố tụng: Quan điểm của ông Thạo là không đồng ý trả cho ông Quân chi phí 4.100.000đ, ai đi kiện thì người đó phải chịu chi phí.

+ *Tại bản tự khai ngày 26/5/2022, biên bản lấy lời khai và ác tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, anh Đỗ Văn Quyết trình bày:* anh Quyết không có quan hệ gì với ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ. Qua quan hệ quen biết từ bạn bè nên ông Quân đã đến gia đình anh Quyết để hỏi vay tiền làm trang trại chăn nuôi. Ngày 23/4/2019 anh Quyết đã cho ông Quân vay tiền 2 lần và viết 2 giấy biên nhận vay tiền. Giấy 1: ghi thời gian vay từ ngày 23/4/2019 đến ngày 23/12/2019, số tiền vay 20.000.000 đ. Giấy 2 thời gian vay từ ngày 24/4/2019 đến ngày 01/9/2020 số tiền 50.000.000 đ. Mặc dù trong giấy vay tiền lần 2 ghi người cho vay là Nguyễn Văn Thành nhưng số tiền vay là của anh Đỗ Văn Quyết, giao dịch đều là anh Quyết đứng ra. Tổng số tiền anh Quyết cho ông Quân vay là 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*). Để đảm bảo cho khoản vay ông Quân đã thế chấp bản hợp đồng thuê đất giữa ông Quân và bà Đinh Thị Thụ. Từ khi vay cho đến nay anh Quyết không gặp lại ông Quân, ông Quân không đến trả tiền mặc dù anh Quyết đã tìm mọi cách liên lạc nhưng không có kết quả. Đến ngày 23/3/2021 gia đình bà Thụ đến nhà anh Quyết xin chuộc lại hợp đồng thuê đất, anh Quyết đã yêu cầu bà Thụ trả 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*) tiền gốc ông Quân đã vay và không yêu cầu trả lãi suất, sau đó bà Thụ đã trả cho anh Quyết số tiền 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*) và đưa thêm cho anh Quyết 2.000.000đ tiền hỗ trợ lãi. Anh Quyết thừa nhận và khẳng định anh Quyết nhận tổng số tiền của bà Thụ là 72.000.000đ (*Bảy mươi hai triệu đồng*). Hai bên lập biên bản bàn giao hợp đồng trong biên bản này có ghi nội dung: “ *Số tiền hai bên thỏa thuận trị giá bản hợp đồng 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng)*”. Tuy nhiên anh Quyết khẳng định đây không phải là số tiền bà Thụ đã đưa cho anh mà là ghi nhận giá trị tài sản trên đất thuê, ngoài số tiền 72.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*) anh Quyết không được nhận số tiền nào khác.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 15/4/2022 và tiến hành định giá tài sản ngày 27/4/2022. Tại biên bản định giá xác định trên diện tích đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ thuộc thôn Sở, xã Minh Quang, Ba Vì, Hà Nội có các tài sản gồm: “*Một nhà lợp mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m² có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m² lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong đường kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng; Một cây trám đen đường kính 60 cm có giá trị 5.000.000 đồng; Một cây vải đường kính 60 cm có giá trị 1.000.000 đồng; Năm cây mít đường kính 50 cm có giá trị 5.000.000 đồng; Một cây Quất Hồng bì đường kính 15 cm có giá trị 1.000.000 đồng; Một cây Vú Sữa đường kính 20 cm có giá trị 2.000.000 đồng.*” Tại buổi định giá bà Đinh Thị Thụ cùng ông Nguyễn Hồng Quân cùng thống nhất xác định: trên diện tích đất thuê các tài sản đã định giá gồm: nhà ở, lưới B40, một trăm cây bưởi, một trăm cây cam là tài sản của ông Nguyễn Hồng Quân; các cây cối còn lại gồm: 05 cây mít, 01 cây trám đen, 01 cây Vú sữa, 01 cây Quất hồng bì, 01 cây vải là các cây cối thuộc sở hữu của bà Đinh Thị Thụ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội đã tiến hành mở phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần cho các đương sự nhưng không thành. Tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Quân và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Quân vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình. Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thụ không đồng ý quan điểm của ông Quân, phía bà Thụ xác định do ông Quân vi phạm đề nghị hủy hợp đồng, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án do nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại và quyền lợi bị xâm phạm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì có quan điểm về đường lối giải quyết vụ án: Về trình tự thủ tục từ khi nhận đơn, thẩm quyền, thụ lý đơn, ra thông báo thụ lý vụ án, thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã tuân thủ đúng và đầy đủ theo trình tự tố tụng quy định. Về trình tự thủ tục tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng và đầy đủ theo quy định. Về điều luật áp dụng: khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; 147; 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm

2015; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 166, 167 Luật đất đai 2013; Điều 480; 490; 491 Bộ Luật dân sự năm 2005. Điều 472; 480; 482; 422; 574; 576 Bộ Luật dân sự năm 2015. Điểm đ, khoản 1, Điều 12; Khoản 6, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân về việc đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Đinh Thị Thụ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất: nhận thấy bản thân ông Nguyễn Hồng Quân là người có lỗi, vi phạm các cam kết trong hợp đồng, ông Quân đã tự ý mang bản hợp đồng đi cầm cố để vay tiền mà không thông báo và không được sự đồng ý của bà Thụ, điều này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị Thụ nên yêu cầu của ông Quân về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là không được chấp nhận. Đối với yêu cầu thanh toán tiền công sức phát triển tài sản trên đất khi thanh lý hợp đồng thuê đất của ông Nguyễn Hồng Quân số tiền 600.000.000đ và đồng ý đối trừ số tiền 72.000.000đ mà gia đình bà Thụ đã trả thay khoản vay của ông Quân vay anh Quyết nếu trường hợp gia đình bà Thụ muốn thanh lý hợp đồng, nhận thấy: Sau khi ký kết hợp đồng thuê đất, ông Quân có xây dựng công trình nhà ở, trồng trọt cây cối trên đất, theo biên bản định giá tài sản xác định tài sản của ông Quân trên diện tích đất thuê là: 162.074.000đ. Tuy nhiên trong quá trình thuê, ông Quân không trông coi, bảo quản và phát triển tài sản, bỏ hoang nhà ở, cây cối không chăm sóc. Phía bà Đinh Thị Thụ có lỗi vì đã sử dụng máy móc san lấp đất ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Quân, vì vậy, đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng thuê đất từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029 chấm dứt hiệu lực, do các bên đều vi phạm khi thực hiện hợp đồng, nên cần thiết phải xử lý hậu quả khi chấm dứt hợp đồng đề nghị như sau: đề nghị giao toàn bộ các tài sản của ông Quân trên diện tích đất thuê cho bà Đinh Thị Thụ sở hữu và sử dụng, bà Đinh Thị Thụ có nghĩa vụ thanh toán tiền giá trị tài sản cho ông Nguyễn Hồng Quân. Đối với yêu cầu phản tố của bà Thụ, xác định việc gia đình bà Thụ đã trả thay số tiền anh Quân vay của anh Quyết là có thật, lời khai của anh Quyết thể hiện chỉ nhận số tiền 72.000.000đ từ gia đình bà Thụ, do vậy đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ, buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải trả cho bà Đinh Thị

Thụ số tiền 72.000.000đ là tiền bà Thụ đã trả cho anh Đỗ Văn Quyết vì hành vi tự ý cầm cố hợp đồng thuê đất của ông Quân. Đối trừ nghĩa vụ của ông Nguyễn Hồng Quân, thì bà Đinh Thị Thụ phải trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ – 72.000.000đ = 90.074.000đ; Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thụ, ông Phí Văn Hiếu về việc đình chỉ giải quyết vụ án do Nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại và quyền lợi hợp pháp bị xâm phạm, nhận thấy Hợp đồng thuê tài sản là có thật, ông Quân đã xây dựng và trồng trọt phát triển tài sản trên đất thuê, việc tranh chấp thực hiện hợp đồng thuê đất giữa các bên, bà Thụ có hành vi ngăn cản ông Quân và người làm công của ông Quân không được vào vườn chăm sóc cây cối và tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác của bà Đinh Thị Thụ khi chưa chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông Quân đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân, nên yêu cầu đình chỉ vụ án của ông Phí Văn Hiếu là không được chấp nhận. Đối với phần tài sản bị thiệt hại 21.000.000đ do hành vi dùng máy móc san lấp đất của bà Đinh Thị Thụ, ông Nguyễn Hồng Quân xác định là phần bồi thường dân sự trong vụ án hình sự về hủy hoại tài sản và không yêu cầu giải quyết trong vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng thuê nên đề nghị HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hồng Quân đã nộp 4.100.000đ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, do cả hai bên đều có lỗi, đề nghị HĐXX buộc bà Đinh Thị Thụ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng Quân ½ chi phí tố tụng là số tiền: 2.050.000đ. Về án phí: Ông Nguyễn Hồng Quân phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận. Bà Đinh Thị Thụ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng Quân, bị đơn là bà Đinh Thị Thụ, có địa chỉ: thôn SỔ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành

phó Hà Nội theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ông Nguyễn Hồng Quân yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đinh Thị Thụ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đã ký kết các ngày 01/5/2013 và ngày 23/5/2016. Do vậy Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung về quan hệ tranh chấp hợp đồng thuê đất.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. HĐXX nhận thấy: Xuất phát từ việc ký kết hợp đồng thuê mượn đất phát sinh giữa ông Nguyễn Hồng Quân với bà Đinh Thị Thụ với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm, đến ngày 23/5/2016 ông Quân lại ký bổ sung thêm với bà Đinh Thị Thụ hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029). Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã xảy ra tranh chấp về việc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Ông Nguyễn Hồng Quân cho rằng trong thời gian thuê đất của bà Đinh Thị Thụ, bà Thụ tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, ngăn cản việc chăm sóc cây cối trên diện tích đất thuê đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân. Bà Đinh Thị Thụ cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng do ông Quân tự ý đi vay tiền rồi thế chấp hợp đồng để đảm bảo khoản vay và con trai bà đã đi chuộc lại hợp đồng và thanh toán số tiền mà ông Quân đã đi vay, như vậy là ông Quân đã tự ý chấm dứt hợp đồng, thì bà Thụ có quyền chuyển nhượng diện tích đất cho người khác. Nhận thấy khi quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm thì các bên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, do vậy ông Quân có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét các hợp đồng thuê mượn quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ, HĐXX nhận thấy:

Về hình thức: Đối với hợp đồng thuê đất đã ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024, khi ký kết hợp đồng các bên chứng thực tại UBND xã Minh Quang và hợp đồng thuê, mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029 được ký kết có sự xác thực của trưởng

thôn Sỏ, xã Minh Quang và có sự chứng kiến của anh Nguyễn Xuân Thọ (con trai bà Thụ). Xét thấy đối với các hợp đồng thuê đất mà các bên đã ký kết được xác định mục đích kinh doanh bất động, nên việc công chứng, chứng thực là theo yêu cầu của các bên, phù hợp với điểm b, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, do vậy các hợp đồng đảm bảo về hình thức.

Về nội dung hợp đồng: Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân về việc yêu cầu bà Đinh Thị Thụ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê mượn đất ngày 01/5/2013 và hợp đồng thuê mượn đất ngày 23/5/2016 đã ký kết đến khi hết thời hạn thuê ngày 01/01/2029. HĐXX nhận thấy: Ngày 01/5/2013 ông Quân và bà Đinh Thị Thụ đã ký kết hợp đồng thuê đất, diện tích thuê là 5.000m² trong tổng diện tích 5.400m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thụ. Cam kết của các bên là: *“Thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 để trồng cây lâu năm. Giá thuê là 2.000.000đ/năm; Thời điểm thanh toán: Năm 2018 đến năm 2024; Phương thức thanh toán: làm 2 lần; Bên cho thuê, mượn bàn giao đất cho bên thuê, mượn theo đúng thời gian, diện tích và hiện trạng đất đã ghi trong hợp đồng. Bên thuê, mượn trả tiền thuê, mượn đất cho bên cho thuê, cho mượn theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán đã ghi trong hợp đồng này. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới không hủy hoại làm giảm giá trị của đất. Trả lại đất cho bên cho thuê, cho mượn khi hết thời hạn thuê, mượn, đúng diện tích, đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng này. Bên nào không thực hiện đúng nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường những thiệt hại do vi phạm nêu ra theo quy định của pháp luật”*. Hợp đồng có chữ ký của ông Quân, bà Thụ ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 01/5/2013 và xác nhận của UBND xã Minh Quang đề ngày 08/8/2013; Ngày 23/5/2016 ông Quân lại ký bổ sung thêm với bà Đinh Thị Thụ hợp đồng thuê mượn đất của thửa đất trên với thời hạn 5 năm (tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029), giá thuê là 4.000.000đ/năm.

Thời điểm thanh toán là năm 2029, phương thức thanh toán 1 lần; Quyền nghĩa vụ các bên như hợp đồng ban đầu. Hợp đồng này có chữ ký của ông Quân bà Thụ, con trai bà Thụ là anh Nguyễn Xuân Thọ, ký kết ngày 23/5/2016, có xác nhận của trưởng thôn sỏ, xã Minh Quang là ông Đinh Văn Điều ngày 24/5/2016. Theo các hợp đồng thì tổng thời gian ông Nguyễn Hồng Quân được thuê quyền sử dụng đất của bà Thụ là 15 năm. Ông Quân và bà Thụ có thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê là 5 năm 1 lần. Ông Quân đã thanh toán cho bà Thụ 1 lần vào chiều ngày 26/12/2018 (âm lịch) số tiền 10.000.000đ; Kỳ thanh toán lần 2 vào năm 2023 như thỏa thuận hợp đồng. HĐXX xét thấy: Bà Đinh Thị Thụ là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 24, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại thôn Sỏ, xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 892632, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 523 do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 17/01/2018 mang tên bà Đinh Thị Thụ. Bà Đinh Thị Thụ có quyền cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”*. Việc giao kết các hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ là dựa trên sự tự nguyện của các bên về việc xác lập thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đảm bảo nguyên tắc giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 388, Điều 389 Bộ Luật dân sự năm 2005. Do vậy, các bên phải đảm bảo thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng trên cơ sở của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, đã phát sinh sự kiện pháp lý: Ngày 23/4/2019, ông Nguyễn Hồng Quân đã đi vay tổng 02 lần vay tiền với số tiền là: 70.000.000đ của anh Đỗ Văn Quyết và đã tự ý sử dụng hợp đồng thuê đất (bản gốc) đã ký kết giữa ông Quân và bà Thụ để thế chấp cho anh Quyết nhằm đảm bảo cho khoản vay của anh Quyết. Từ khi vay cho đến nay anh Quyết không gặp lại ông Quân, ông Quân không đến trả tiền mặc dù anh Quyết đã tìm mọi cách liên lạc nhưng không có kết quả. Đến ngày 23/3/2021 gia đình bà Thụ đến nhà

anh Quyết xin chuộc lại hợp đồng thuê đất, anh Quyết đã yêu cầu bà Thụ trả 70.000.000 đ tiền gốc ông Quân đã vay thì mới cho chuộc lại hợp đồng mà ông Quân thế chấp, sau đó gia đình bà Thụ đã trả cho anh Quyết số tiền 70.000.000 đ và đưa thêm cho anh Quyết 2.000.000 đ tiền hỗ trợ lãi, tổng số tiền thanh toán cho anh Quyết là 72.000.000đ (*Bảy mươi hai triệu đồng*) để chuộc lại hợp đồng thuê đất bản gốc do ông Quân cầm cố, thế chấp cho anh Quyết. Như vậy, việc ông Quân tự ý sử dụng hợp đồng thuê đất đã ký kết với bà Thụ để cầm cố, thế chấp để vay tiền khi chưa được sự đồng ý của bà Thụ là vi phạm quy định tại Điều 480 Bộ luật dân sự năm 2015: “*Bên thuê phải sử dụng tài sản thuê theo đúng công dụng của tài sản và đúng mục đích của thỏa thuận; Trong trường hợp bên thuê sử dụng tài sản không đúng mục đích, không đúng công dụng thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” cũng như nội dung thỏa thuận của các bên khi ký kết hợp đồng thuê đất. Mặt khác, lời trình bày của các đương sự đều thể hiện, trong quá trình thuê đất để trồng cây hàng năm, từ năm 2019 cho đến năm 2021 ông Quân do thiếu vốn đầu tư nên đã bỏ đi không trông coi, quản lý đất thuê, để cây cối, cỏ mọc um tùm, không đảm bảo đúng mục đích, công dụng của việc thuê đất. Từ những phân tích trên, xét thấy ông Nguyễn Hồng Quân đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất, nên yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân về việc buộc bà Đinh Thị Thụ tiếp tục thực hiện các hợp đồng thuê đất đã ký kết giữa các bên là không có căn cứ chấp nhận. HĐXX xét thấy do các bên phát sinh tranh chấp và các bên đều có lỗi vi phạm hợp đồng, do vậy cần tuyên chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng thuê đất đã ký kết giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Quân về việc buộc bà Đinh Thị Thụ phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Quân số tiền 600.000.000đ (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng*) là số tiền ông Quân đã đầu tư cải tạo đất, mua cây giống, phân bón, công sức chăm sóc tôn tạo... và đồng ý đối trừ vào số tiền 70.000.000đ mà bà Thụ đã trả thay ông Quân vay tiền của anh Quyết nếu trường hợp phía bà Thụ muốn thanh lý hợp đồng thuê đất. HĐXX xét thấy, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bản thân ông Quân đã vi phạm

nghĩa vụ của người thuê tài sản: như ông Quân không trông coi, bảo quản và phát triển tài sản, bỏ hoang nhà ở, cây cối nhiều năm không chăm sóc, ông Quân đã tự ý mang hợp đồng thuê mượn đất đã ký kết với bà Thụ đi cầm cố, thế chấp để vay số tiền 70.000.000đ của anh Quyết mà không có sự đồng ý của chủ sử dụng đất hợp pháp là bà Thụ, bản thân ông Quân cũng có lỗi và vi phạm hợp đồng, do vậy yêu cầu này của ông Quân không được chấp nhận. Tuy nhiên xét thấy thực tế trong thời gian thuê đất của bà Đinh Thị Thụ, ông Nguyễn Hồng Quân có xây dựng công trình nhà ở, trồng trọt cây cối trên đất, theo biên bản định giá tài sản xác định giá trị tài sản của ông Quân trên diện tích đất thuê có tổng giá trị là: 162.074.000đ. Bản thân bà Đinh Thị Thụ cũng có lỗi, sau khi chuộc lại hợp đồng thuê đất mà ông Quân đã thế chấp, cầm cố để vay tiền, khi có căn cứ xác định ông Quân vi phạm hợp đồng thì bà Thụ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, thanh lý hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật quy định, nhưng bà Thụ không thông báo, không thực hiện việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, chưa giải quyết số tài sản phát sinh trên diện tích đất thuê vẫn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Quân mà bà Thụ lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà trên đất đang có tài sản của ông Quân cho người khác là vi phạm, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân. Do cả ông Quân và bà Thụ đều có lỗi, vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng dẫn đến các hợp đồng phải chấm dứt, hủy bỏ, do vậy khi giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng do cả hai bên đều có lỗi, các tài sản của ông Quân là cây cam, bưởi và các tài sản công trình khác nếu dịch chuyển sẽ gây thiệt hại về giá trị tài sản, do vậy cần thiết phải giao toàn bộ tài sản là cây cối, công trình thuộc quyền sở hữu của ông Quân cho bà Thụ được sở hữu, sử dụng, bà Thụ phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Quân bằng tiền, với số tiền là 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*) là giá trị thực tế tài sản mà HĐĐG đã định giá, ông Quân phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thuê cho bà Thụ quản lý là phù hợp và đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ về việc: Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải thanh toán số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) là tiền bà Thụ đã trả cho anh Đỗ Văn Quyết vì hành vi tự ý cầm cố, thế chấp hợp đồng thuê đất của ông Quân. Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã tiến hành xác minh, lấy lời khai của anh Đỗ Văn Quyết và có căn cứ xác định: Ngày 23/4/2019 anh Quyết đã cho ông Quân vay tiền 2 lần và viết 2

giấy biên nhận vay tiền. Giấy 1: ghi thời gian vay từ ngày 23/4/2019 đến ngày 23/12/2019, số tiền vay 20.000.000 đ. Giấy 2 thời gian vay từ ngày 24/4/2019 đến ngày 01/9/2020 số tiền 50.000.000 đ. Mặc dù trong giấy vay tiền lần 2 ghi người cho vay là Nguyễn Văn Thành nhưng số tiền vay là của anh Đỗ Văn Quyết, giao dịch đều là anh Quyết đứng ra. Tổng số tiền anh Quyết cho ông Quân vay là 70.000.000 đ. Để đảm bảo cho khoản vay ông Quân đã thế chấp, cầm cố bằng bản hợp đồng thuê đất giữa ông Quân và bà Đinh Thị Thụ. Từ khi vay cho đến nay anh Quyết không gặp lại ông Quân, ông Quân không đến trả tiền mặc dù anh Quyết đã tìm mọi cách liên lạc nhưng không có kết quả. Đến ngày 23/3/2021 gia đình bà Thụ đến nhà anh Quyết xin chuộc lại hợp đồng thuê đất, anh Quyết đã yêu cầu bà Thụ trả 70.000.000 đ tiền gốc ông Quân đã vay và không yêu cầu trả lãi suất, sau đó bà Thụ đã trả cho anh Quyết số tiền 70.000.000 đ và đưa thêm cho anh Quyết 2.000.000 đ tiền lãi. Anh Quyết thừa nhận và khẳng định anh Quyết nhận tổng số tiền của bà Thụ là 72.000.000 đ. Hai bên lập biên bản bàn giao hợp đồng trong biên bản này có ghi nội dung: “ *Số tiền hai bên thỏa thuận trị giá bản hợp đồng 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng)*”. Tuy nhiên anh Quyết khẳng định đây không phải là số tiền bà Thụ đã đưa cho anh mà là ghi nhận giá trị tài sản trên đất thuê, ngoài số tiền 72.000.000đ anh Quyết không được nhận số tiền nào khác. Quá trình giải quyết vụ án tại các bản khai của anh Thọ, chị Yến đều xác định số tiền anh Thọ thanh toán cho anh Quyết là 80.000.000đ để chuộc lại hợp đồng, nhưng anh Thọ, chị Yến đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả cho anh Quyết số tiền 80.000.000đ, sau đó anh Thọ cũng xác nhận chính xác số tiền anh trả cho anh Quyết để chuộc lại hợp đồng số tiền là 72.000.000đ phù hợp với lời khai của anh Quyết. Như vậy HĐXX xác định việc ông Quân tự ý mang bản hợp đồng thuê đất đã ký kết với bà Thụ để vay tiền của anh Quyết đã vi phạm hợp đồng thuê đất, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thụ, việc gia đình bà Thụ đã thanh toán cho anh Quyết số tiền 72.000.000đ là việc thực hiện công việc không có ủy quyền, trả thay khoản vay của ông Quân đã vay anh Quyết, để chuộc lại hợp đồng mà ông Quân đã cầm cố, thế chấp, bản thân ông Quân cũng thừa nhận và đồng ý đối trừ trả số tiền này, nhận thấy việc thực hiện không có ủy quyền này phù hợp với Điều 574, 576 BLDS năm 2015. Do vậy HĐXX xét chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ, buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải trả cho bà Đinh Thị Thụ số tiền 72.000.000đ(*Bảy mươi hai triệu đồng*) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vì lý do các bên đều vi phạm nghĩa vụ khi thực hiện hợp đồng, dẫn đến hậu quả các hợp đồng bị hủy bỏ, chấm dứt, tuy nhiên do các bên thỏa thuận trong hợp đồng về giá tiền thuê đất là: 2.000.000đ/năm, ông Nguyễn Hồng Quân thực tế đã thanh toán cho bà Đinh Thị Thụ được số tiền 10.000.000đ tương ứng với thời gian 05 năm thuê sử dụng từ 2013 – 2018, nhưng ông Quân vẫn tiếp tục sử dụng, khai thác và chưa thanh toán tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2022, như vậy ông Quân sẽ phải thanh toán tiếp cho bà Thụ tiền thuê đất từ năm 2019 – 2022 tương ứng (03 năm x 2.000.000đ/năm) số tiền là: 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Do vậy việc giải quyết hậu quả khi chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng sẽ được giải quyết cụ thể như sau: Xác định ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng (50/50). Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản là phần diện tích đất thuê thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đinh Thị Thụ. Giao cho bà Đinh Thị Thụ được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản của anh Quân phát sinh trên phần diện tích đất thuê gồm: *Một nhà lợp mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vành cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m² có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m² lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong đường kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng.* Tổng giá trị tài sản bà Thụ được giao là: 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*). Đối trừ nghĩa vụ, bà Đinh Thị Thụ phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Nguyễn Hồng Quân giá trị tài sản được giao bằng tiền VND số tiền là: 162.074.000đ - 72.000.000đ – 6.000.000đ = 84.074.000đ (*Tám mươi tư triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*) là có căn cứ, đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thụ, ông Phí Văn Hiếu về việc đình chỉ giải quyết vụ án do Nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại và quyền lợi hợp pháp bị xâm phạm. Nhận thấy Hợp đồng thuê tài sản là có thật, ông Quân đã xây dựng và trồng trọt phát triển tài sản trên đất thuê. Trong khi hợp đồng thuê đất vẫn đang còn thời hạn, tài sản của ông Quân vẫn đang hiện hữu trên đất thuê, bà Đinh Thị Thụ có hành vi ngăn cản ông Quân và người làm công của ông Quân không được vào

vườn chăm sóc cây cối, sử dụng máy móc san lấp làm ảnh hưởng đến tài sản của ông Quân và tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác khi chưa chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông Quân đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quân, nên yêu cầu đình chỉ vụ án của ông Phí Văn Hiếu là không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà Đinh Thị Thụ yêu cầu xác định hợp đồng thuê đất ngày 01/5/2013 vô hiệu do thời điểm ký kết hợp đồng bà Thụ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lại cho thuê đất. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bà Thụ đã rút yêu cầu này và không yêu cầu xem xét giải quyết.

Đối với yêu cầu của bà Thụ về việc xác định hợp đồng thuê, mượn đất được ký bổ sung với ông Quân ngày 24/5/2016 các bên thỏa thuận thời hạn kế tiếp từ ngày 01/01/2024 đến 01/01/2029, bà Thụ xác định hợp đồng này chưa phát sinh hiệu lực, chưa thực hiện và chưa phát sinh hậu quả nên đề nghị chấm dứt hợp đồng. HĐXX xét thấy trong quá trình thực hiện hợp đồng cả ông Quân đều vi phạm hợp đồng, do vậy yêu cầu này của bà Thụ được chấp nhận, xét cần chấm dứt hợp đồng được ký kết ngày 24/5/2016 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với phần tài sản của ông Nguyễn Hồng Quân bị thiệt hại 38 cây cam và cây bưởi, có tổng giá trị thiệt hại số tiền là: 21.000.000đ (*Hai mươi một triệu đồng*) do hành vi của bà Đinh Thị Thụ thuê máy xúc san lấp đất quanh vườn ngày 10 và 11/5/2021 gây thiệt hại về tài sản cho ông Quân, ông Nguyễn Hồng Quân xác định đây là phần bồi thường dân sự trong vụ án hình sự về hủy hoại tài sản mà ông Quân đang đề nghị Cơ quan điều tra Công an huyện Ba Vì giải quyết và có đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trong vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng thuê này, nên HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hồng Quân đã nộp số tiền 4.100.000đ (*Bốn triệu một trăm nghìn đồng*) chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Xét việc thẩm định, định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do các bên đều có lỗi, do vậy chi phí tố tụng mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị, nên cần buộc bà Đinh Thị Thụ phải chịu $\frac{1}{2}$ chi

phí thẩm định, định giá tài sản. Bà Đinh Thị Thụ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền 2.050.000đ chi phí tố tụng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về án phí: Ông Nguyễn Hồng Quân phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bà Đinh Thị Thụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên HĐXX xét thấy bà Thụ đã trên 60 tuổi do vậy bà Thụ được xét miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12; Khoản 6, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; 147; 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 166, 167 Luật đất đai 2013; Điều 480; 490; 491 Bộ Luật dân sự năm 2005. Điều 472; 480; 482; 422; 574; 576 Bộ Luật dân sự năm 2015. Điểm đ, khoản 1, Điều 12; Khoản 6, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Xử: 1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Quân đối với bà Đinh Thị Thụ về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, mượn đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029.

2/Tuyên bố: Xác định các hợp đồng thuê đất đã ký kết với thời hạn từ ngày 01/5/2013 đến ngày 01/01/2024 và hợp đồng thuê mượn đất với thời hạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2029 giữa ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ chấm dứt hiệu lực.

3/ Về hậu quả pháp lý khi chấm dứt hợp đồng:

- Xác định ông Nguyễn Hồng Quân và bà Đinh Thị Thụ đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng (50/50).

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản đã thuê và phải thanh toán tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2022 số tiền là: 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) cho bà Đinh Thị Thụ.

- Giao cho bà Đinh Thị Thụ được sở hữu và sử dụng toàn bộ các tài sản gồm: *Một nhà lợp mái tôn, xây dựng năm 2013 bán mái xây gạch ba vanh cửa gỗ nền xi măng diện tích 47,5 m² có giá trị 43.282.000 đồng; 180 m² lưới B40 xây dựng năm 2013 có giá trị 18.792.000 đồng; Một trăm cây bưởi Tân Lạc đường kính 15 cm có giá trị 40.000.000 đồng; Một trăm cây cam Cao Phong đường kính 15 cm có giá trị 60.000.000 đồng. Tổng toàn bộ tài sản được giao có giá trị là: 162.074.000đ (Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng).*

- Buộc bà Đinh Thị Thụ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ (*Một trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Thụ đối với ông Nguyễn Hồng Quân.

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quân phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Thụ số tiền 72.000.000đ (*Bảy mươi hai triệu đồng*).

- Đối trừ nghĩa vụ thanh toán, bà Đinh Thị Thụ phải thanh toán trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền là: 162.074.000đ - 72.000.000đ - 6.000.000đ = 84.074.000đ (*Tám mươi tư triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*).

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*) bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

5/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đinh Thị Thụ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng Quân số tiền: 2.050.000đ(Hai triệu, không trăm lăm mươi nghìn đồng) chi phí thẩm định, định giá tài sản.

6/ Về án phí: Ông Nguyễn Hồng Quân phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí : 300.000đ, mà ông Quân đã nộp theo biên lai thu số: 0059565 ngày 05/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đinh Thị Thụ.

7/ Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Hồng Quân có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Đinh Thị Thụ, người đại diện hợp pháp của bà Đinh Thị Thụ được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Anh Nguyễn Xuân Thọ, chị Hoàng Thị Hải Yến, anh Đỗ Văn Quyết có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội
- VKSND huyện Ba Vì
- Chi cục THADS huyện Ba Vì
- Ủy ban nhân dân xã Minh Quang
- Các đương sự
- Lưu VP, HS

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Phúc Thịnh