TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 105/2023/DS-PT
Ngày: 22-3-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng;

Ông Trần Quốc Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2023/TLPT-DS, ngày 21-02-2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: UBND xã TH. Địa chỉ trụ sở: Ấp HA, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại điện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến S – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Minh D – Phó chủ tịch UBND xã; có mặt.

Bị đơn: Ông Âu Văn B, sinh năm 1972; cư trú tại: Tổ 4, ấp HP, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; cư trú tại: khu phố 4B, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13-3-2023); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Âu Văn B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là UBND xã TH do ông Nguyễn Minh D - Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã đại diện trình bày:

Thời điểm năm 2003, Ủy ban nhân dân (UBND) xã TH được giao quản lý khoảng 39.908 m^2 đất công ích. Ngày 10/7/1999, UBND xã TH đã cho ông Triệu Văn N thuê phần đất diện tích 8.908 m^2, thời hạn thuê là 30 năm. Phần đất còn lại là 31.000 m^2 (đo bao), UBND xã cho ông Âu Văn B thuê theo Hợp đồng thuê đất số: 01/HĐ ngày 17/3/2003. Hiện tại diện tích phần đất cho ông B thuê là 32.987,7 m^2 (đo đạc lại theo bản đồ chính quy).

Thời điểm đó, xã còn nhiều khó khăn, không có kinh phí làm đường cho dân. Ông Âu Văn B khi đó là Công an viên công tác tại xã nên UBND xã tạo điều kiện cho ông B có đất canh tác, đổi lại ông B phải làm con đường giao thông nông thôn đi vào đất sản xuất của một số hộ dân ở địa phương.

Sau khi UBND xã ký hợp đồng thuê đất, UBND xã giao cho ông B thực hiện theo kế hoạch làm đường số 02 ngày 13/3/2003 và giao phần đất 32.987,7 m^2 cho ông B canh tác. Ông B móc đất ngay phần hố bom này để lấy đất làm đường.

Tuy nhiên, quá trình làm đường ông B có vi phạm về nội dung "không được móc đất bán ra bên ngoài". Tháng 4 năm 2003, UBND xã có nhận được phản ánh của người dân về việc ông B móc đất bán cho hộ dân bên ngoài. UBND xã có mời ông B lên làm việc nhưng ông B cho rằng bản thân đổ đất cho người khác để đổi công chứ không bán.

Sau khi thực hiện xong con đường, ông Âu Văn B không cải tạo, tu sửa gì thêm. Năm 2017, UBND xã có nâng cấp, sửa chữa con đường, cụ thể là đổ đất, lu toàn bộ con đường (không mở rộng mà chỉ đổ đất lên).

Căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai, thì nếu việc cho thuê đất công ích xã được thực hiện trước ngày 01/01/1999 thì thời hạn cho thuê do các bên thỏa thuận. Sau thời điểm ngày 01/01/1999 thì thời hạn cho thuê là 05 năm.

Ngày 23/01/2007, đoàn làm việc của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh tiến hành làm việc, xác minh, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất công ích trên địa bàn xã TH và kết luận UBND xã TH cho thuê đất công ích không đúng quy định, đề nghị xử lý, hủy hợp đồng thì UBND xã TH mới biết hợp đồng đã ký là không đúng quy định của pháp luật.

Từ ngày 22/6/2007, UBND xã TH đã nhiều lần làm việc với ông B về việc hợp đồng đã ký có thời hạn cho thuê không đúng theo quy định của pháp luật.

UBND xã vận động ông B hủy bỏ hợp đồng đã ký để Ủy ban xã tổ chức đấu giá cho thuê theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông B không hợp tác.

Nay UBND xã khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất số 01/HĐ ngày 17/3/2003 đối với phần đất diện tích 31.000 m^2 (hiện tại diện tích là 32.987,7 m^2 (đo đạc lại theo bản đồ chính quy)) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật về thời hạn cho thuê đất. Ông B có trách nhiệm trả lại cho UBND xã phần đất diện tích 31.000 m^2.

UBND xã không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông B vì tuy UBND xã có vi phạm về thời hạn cho thuê đất nhưng khi biết được hợp đồng đã ký là không đúng quy định thì Ủy ban đã thông báo cho ông B yêu cầu hủy bỏ, thực hiện ký kết lại hợp đồng theo đúng trình tự pháp luật. Tuy nhiên, ông B không hợp tác và vẫn tiếp tục canh tác trên đất và thu hoa lợi, lợi tức trên đất. Do đó, Ủy ban không có nghĩa vụ bồi thường vì thực chất ông B không có thiệt hại gì.

- Bị đơn là ông Âu Văn B trình bày:

Thống nhất với ý kiến của đại diện UBND về thời gian, diện tích, nội dung thỏa thuận của hợp đồng thuê đất.

Khi ký hợp đồng thuê đất, ông không biết việc ký kết thời gian cho thuê 30 năm là trái quy định của pháp luật, UBND xã là người đưa ra chính sách cho thuê. Đến năm 2008 – 2009, UBND mời ông lên làm việc thì ông mới biết việc thỏa thuận thời gian cho thuê là không đúng. Tuy nhiên, UBND không đưa ra được phương án bồi thường thỏa đáng cho ông mà còn cho rằng ông thu lợi bất chính trên phần đất này nên dẫn đến việc ông bức xúc, không đồng ý chấm dứt hợp đồng. Nay ông đồng ý việc chấm dứt hợp đồng với UBND, ông không có nhu cầu tiếp tục thuê phần đất trảng này để canh tác nữa. Việc UBND lấy lại đất khi chưa hết thời hạn thuê đất theo thỏa thuận đã gây thiệt hại cho ông, nên phải bồi thường. Cụ thể các nội dung ông yêu cầu bồi thường như sau:

+ Chi phí thực hiện con đường theo kế hoạch số 02 là 191.500.000 (Một trăm chín mươi mốt triệu năm trăm nghìn) đồng. Ông đồng ý theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 161.346.211 đồng nên ông yêu cầu bồi thường là 161.346.211 đồng.

+ Chi phí cải tạo phần đất thuê: Quá trình giải quyết ông yêu cầu là 527.750.000 (Năm trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông yêu cầu số tiền 468.000.000 (Bốn trăm sáu mươi tám triệu) đồng, bao gồm các chi phí cụ thể sau:

Chi phí đổ phân, tro: 224.000.000 đồng;

Thuê xe kéo: 14.400.000 đồng;

Thuê cuốc gốc cây; san lấp hố bom, hố pháo: 194.000.000 đồng.

Khoan giếng: 5.700.000 đồng.

Công cải tạo đất của vợ chồng ông B: 33.000.000 đồng.

+ Thời gian canh tác còn lại theo hợp đồng là 10 năm: mỗi năm là 66.000.000 đồng x 10 năm = 660.000.000 (Sáu trăm sáu mươi triệu) đồng.

Tổng cộng số tiền yêu cầu UBND xã TH bồi thường là 1.289.000.000 (Một tỷ hai trăm tám mươi chín triệu) đồng.

Ngoài ra, yêu cầu UBND phải hỗ trợ cho ông chi phí di dời các tài sản trên đất số tiền 5.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND xã TH về việc tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐ ngày 17/3/2003 vô hiệu.

2. Công nhận sự thỏa thuận của UBND xã TH và ông Âu Văn B về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐ ngày 17/3/2003 đối với diện tích 31.000 m^2 đất thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ 116 (đo đạc lại theo bản đồ chính quy là 32.987,7 m^2 thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 50).

Ông Âu Văn B có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất là đường dây điện, ống tưới, béc nước (không xác định được số lượng cụ thể do ngập nước); giao trả cho UBND xã TH phần diện tích đất 31.000 m^2 đất thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ 116 (đo đạc lại theo bản đồ chính quy là 32.987,7m^2 thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 50); đất tọa lạc tại ấp HP, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

UBND xã TH được quyền sở hữu, sử dụng tài sản trên đất gồm: 03 giếng khoan, 01 cây tràm.

UBND xã TH có trách nhiệm thanh toán giá trị 03 giếng khoan, 01 cây tràm cho ông B số tiền 6.900.000 (Sáu triệu chín trăm nghìn) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Âu Văn B về yêu cầu UBND xã TH bồi thường thiệt hại đối với thời gian canh tác còn lại trên đất.

Buộc UBND xã TH có trách nhiệm trả cho ông Âu Văn B số tiền bồi thường thiệt hại là 214.320.000 (Hai trăm mười bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Âu Văn B về yêu cầu UBND xã TH bồi thường chi phí cải tạo đất, chi phí thực hiện con đường giao thông và thời gian canh tác còn lại trên đất số tiền 1.074.680.000 (Một tỷ, không trăm bảy mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30-01-2023, bị đơn ông Âu Văn B kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng nâng giá trị bồi thường theo giá trị thuê đất tại địa phương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Lê Văn L trình bày bổ sung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tính giá thuê mỗi năm 21.080.000 đồng/3,1 ha là không hợp lý và chưa xem xét tất cả các tình tiết vụ

việc, làm thiệt thòi quyền lợi của ông B. Căn cứ vào các chứng cứ Tòa án nhân dân huyện Tân Châu xác minh giá thuê đất tại địa phương là 20.000.000 đồng/năm và các chứng cứ ông B cho thuê đất và những hợp đồng cho thuê đất lân cận, thì giá trị cho thuê đất là 22.000.000 đồng. Do đó, ông B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc UBND xã TH phải bồi thường cho ông B theo giá đất cho thuê là 22.000.000 đồng/năm/ha tương đương với thời gian còn lại của hợp đồng là 10 năm 02 tháng, với số tiền là 671.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Âu Văn B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

[2] Nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã (UBND) Tân Hội khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất số 01/HĐ ngày 17/3/2003 đối với phần đất có diện tích 31.000 m^2 diện tích thực tế là 32.987,7 m^2 là vô hiệu, buộc ông B trả lại phần đất nêu trên cho UBND xã TH, bởi vì theo quy định của pháp luật thì thời hạn cho thuê đất công ích là 5 năm nhưng hợp đồng đã ký với ông B có thời hạn là 30 năm, giá thuê đất được tính bằng giá trị đường giao thông (400 m) theo Kế hoạch số 02/KH-UB ngày 13/3/2003 của UBND xã TH. Ông Âu Văn B thống nhất với UBND xã TH về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất số 01/HĐ ngày 17/3/2003. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ; nhưng lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp, cần rút kinh nghiệm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tăng giá trị bồi thường thiệt hại cho ông khi chấm dứt hợp đồng thuê đất trước hạn, với số tiền cụ thể là 671.000.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Âu Văn B, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐ ngày 17/3/2003 thể hiện: UBND xã TH giao cho ông Âu Văn B được canh tác phần đất diện tích 31.000 m^2 (đất trảng). Về chi phí thuê đất thì không tính bằng tiền mặt mà thỏa thuận ông B phải làm đường giao thông nông thôn theo Kế hoạch số 02/KH-UB, ngày 13-3-2003 với chiều dài con đường là 400 m. Thời hạn thuê đất là 30 năm từ 17/3/2003 đến 17/3/2033. Sau khi ký kết hợp đồng, ông Âu Văn B đã thực hiện nghĩa vụ theo như thỏa thuận trong hợp đồng là thực hiện công trình giao thông cho UBND xã theo kế hoạch đề ra, có biên bản nghiệm thu vào năm 2004. Do việc ký kết hợp đồng có vi phạm về thời hạn cho thuê đất nên UBND xã TH yêu cầu ông B trả lại phần đất cho thuê với thời hạn thuê còn lại là 10 năm 02 tháng, đây là lỗi của UBND xã TH và việc chấm dứt hợp đồng trước hạn đã làm thiệt hại đến quyền lợi của ông B. Do đó, ông B yêu cầu UBND xã TH bồi thường thiệt hại là có cơ sở.

[3.2] Về các khoản yêu cầu bồi thường thiệt hại:

[3.2.1] Đối với yêu cầu của ông Âu Văn B về chi phí thực hiện con đường:

Theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐ ngày 17/3/2003 giữa UBND xã TH và ông Âu Văn B thì ông B có nghĩa vụ thực hiện con đường giao thông tại địa phương để được thuê phần đất trảng. Các chi phí ông B bỏ ra thực hiện con đường là thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thuê, nên không có thiệt hại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông B đối với chi phí thực hiện con đường là có căn cứ.

[3.2.2] Đối với chi phí cải tạo đất:

Việc ông B cải tạo đất là phục vụ nhu cầu sản xuất, canh tác trên đất và thực tế ông B cũng đã thu lợi nhuận từ việc khai thác hoa lợi, lợi tức khi canh tác trên đất. Nên yêu cầu của ông B về việc buộc UBND xã TH bồi thường thiệt hại về chi phí cải tạo đất là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2.3] Đối với yêu bồi thường thiệt hại là khoản thu nhập bị mất trong khoảng thời gian canh tác còn lại của hợp đồng, thấy rằng:

Theo hợp đồng, ông B đã quản lý, canh tác trên đất thời gian 19 năm 10 tháng. Mặc dù từ năm 2007, biết được hợp đồng ký kết sai về thời hạn nhưng cho đến hiện tại UBND xã TH vẫn để cho ông B canh tác; thời gian còn lại của hợp đồng là 10 năm 02 tháng. Việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là lỗi của UBND xã TH. Do đó, ông B yêu cầu UBND bồi thường thiệt hại cho thời gian canh tác còn lại là có căn cứ. Cụ thể, ông B yêu cầu UBND xã TH bồi thường số tiền 22.000.000 đồng/ha/năm căn cứ theo giá ông B đang cho thuê đất, với số tiền 671.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh giá cho thuê đất trảng tại địa phương khoảng 20.000.000 đồng/ha/năm. Nhưng việc thuê đất trảng phải kèm theo có đất gò, vì nếu chỉ thuê đất trảng thì canh tác không có lợi nhuận.

Căn cứ vào các Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá cho thuê đất và Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê đất, thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích tại xã TH của Ủy ban nhân dân huyện Tân

Châu, tỉnh Tây Ninh thì giá cho thuê đất được trúng đấu giá dao động từ khoảng 11.000.000 đồng đến 12.000.000 đồng/ha/năm.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định thu nhập từ việc canh tác trên đất trảng căn cứ vào lợi nhuận của ông B thu được trung bình trong khoảng thời gian từ năm 2010 đến năm 2019, trừ 02 năm huề vốn, nên mỗi năm tiền thuê 3,1 ha đất là 21.080.000 đồng x 10 năm 02 tháng (10,167 năm), thành tiền 214.320.000 (Hai trăm mười bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn) đồng là chưa phù hợp.

Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ xác minh và các chứng khác để tính bình quân giá thuê đất trong thời gian còn lại của hợp đồng là 10.000.000 đồng/ha/năm. Nên giá trị bồi thường tiền thuê đất trong thời gian còn lại của hợp đồng được tính cụ thể như sau:

10.000.000 đồng/ha/năm x 3,1 ha x 10 năm 02 tháng = 315.166.000 đồng.

[3.3] Các tài sản trên đất của ông B gồm: 03 giếng khoan trị giá 5.700.000 đồng, 01 cây tràm trị giá 1.200.000 đồng không thể di dời. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao UBND xã TH được quyền sử dụng tài sản trên đất là 03 giếng khoan, 01 cây tràm trên đất và buộc UBND có trách nhiệm thanh toán giá trị lại cho ông B là có căn cứ.

[3.4] Đối với các tài sản trên đất là đường dây điện, ống nước, béc tưới (không xác định được số lượng do ngập nước) ông B phải có trách nhiệm di dời để giao trả đất cho UBND.

[3.5] Đối với yêu cầu của ông Âu Văn B về chi phí di dời tài sản trên đất, thấy rằng:

Theo đơn khởi kiện, ông B không yêu cầu UBND thanh toán chi phí di dời tài sản trên đất, yêu cầu này phát sinh tại phiên tòa nên vượt quá phạm vi khởi kiện. Hơn nữa, tài sản phải di dời là đường dây điện, ống nước, béc tưới là do ông B lắp đặt trên phần đất thuê của UBND nhằm mục đích canh tác, sản xuất, thu lợi nhuận cho ông B. Nay các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, ông B trả đất cho UBND xã thì phải tự tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại đất cho UBND xã, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông B là có căn cứ.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản:

Nguyên đơn UBND xã TH phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng; ghi nhận đã nộp xong.

Bị đơn ông Âu Văn B đơn phải chịu chi phí định giá là 1.600.000 (Một triệu sáu trăm nghìn) đồng và có trách nhiệm nộp trả lại cho UBND xã TH 1.600.000 đồng.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Âu Văn B; sửa bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử, nên không có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án về phần bồi thường thiệt hại, nên án phí dân sự được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Âu Văn B.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ vào các Điều 123, 419, 422, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Luật Đất đai 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của UBND xã TH và ông Âu Văn B về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐ ngày 17/3/2003 đối với diện tích đất 31.000 m^2 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ 116 (đo đạc lại theo bản đồ chính quy là 32.987,7 m^2 thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 50).

1.1 Ông Âu Văn B có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất là đường dây điện, ống tưới, béc nước (không xác định được số lượng cụ thể do ngập nước); giao trả cho UBND xã TH phần diện tích đất 31.000 m^2 đất thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ 116 (đo đạc lại theo bản đồ chính quy là 32.987,7 m^2 thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 50); đất tọa lạc tại ấp Hội Phú, xã TH, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

1.2 Ủy ban nhân dân (UBND) xã TH được quyền sở hữu, sử dụng tài sản trên đất gồm: 03 giếng khoan, 01 cây tràm và có trách nhiệm thanh toán giá trị 03 giếng khoan, 01 cây tràm cho ông B số tiền là 6.900.000 (Sáu triệu chín trăm nghìn) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Âu Văn B về yêu cầu UBND xã TH bồi thường thiệt hại đối với thời gian canh tác còn lại trên đất là 10 năm 02 tháng.

Buộc UBND xã TH có trách nhiệm thanh toán cho ông Âu Văn B số tiền bồi thường thiệt hại là 315.166.000 (ba trăm mười lăm triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày ông B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu UBND xã TH không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng UBND xã TH còn phải trả cho ông B số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Âu Văn B về yêu cầu UBND xã TH bồi thường chi phí cải tạo đất, chi phí thực hiện con đường giao thông, chi phí di dời và bồi thường thiệt hại về thời gian canh tác còn lại của hợp đồng với tổng số tiền là 973.834.000 (chín trăm bảy mươi ba triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn) đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

4.1 UBND xã TH phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng. UBND xã TH đã nộp xong.

4.2 Ông Âu Văn B phải chịu chi phí định giá là 1.600.000 (Một triệu sáu trăm nghìn) đồng, nộp trả cho UBND xã TH.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Ông Âu Văn B phải chịu 41.215.000 (Bốn mươi mốt triệu hai trăm mười lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 31.500.000 (Ba mươi mốt triệu năm trăm nghìn) đồng ông B đã nộp theo Biên lai thu số 0007541 ngày 09/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Ông B còn phải nộp 9.715.000 (chín triệu bảy trăm mười lăm nghìn) đồng.

5.2 UBND xã TH không phải chịu án phí. Hoàn trả cho UBND xã TH số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0007394 ngày 20/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Âu Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0007889 ngày 30-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

Trường hợp, bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND. huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Sang