

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 202/2022/DS-PT

Ngày: 16-8-2022

“Về việc tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Nhữn

Ông Nguyễn Văn Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022, về việc “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp X, xã Long H, huyện Cần G, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn Thành T, sinh năm 1978 (có mặt).

Nơi đăng ký hộ khẩu cư trú: A14/427, Ấp Y, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Ấp X, xã Long H, huyện Cần G, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1983 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp X, xã Long H, huyện Cần G, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Văn Thành T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày và yêu cầu như sau:

Ông Nguyễn Văn H được tạm giao quyền sử dụng phần đất lúa diện tích đất 242,8m², thuộc một phần thửa đất 2512, tờ bản đồ số 4, đất tại Ấp X, xã Long H, huyện Cần G. Căn cứ vào bản án của Tòa án nhân dân huyện Cần G tuyên là ông H được tạm giao quyền sử dụng phần đất trên theo bản án số 04/2019/DSST ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần G. Ngày 05/6/2019, ông H có làm hợp đồng cho ông Đỗ Văn Thành T thuê một mảnh đất nông nghiệp tọa lạc tại mặt tiền đường Long Hậu, tọa lạc tại Ấp X, xã Long H, huyện Cần G, tỉnh Long An. Thửa đất 2512, diện tích thuê là ngang 8,3m dài 20m, tổng diện tích thuê là 170m² cho ông Đỗ Văn Thành T tự san lấp xây cất để kinh doanh buôn bán đúng diện tích trong phạm vi mà ông H cho thuê. Thời hạn thuê là 12 tháng, mỗi tháng là 6.000.000 đồng. Hợp đồng chính thức có hiệu lực từ ngày 30/6/2019 đến ngày 30/6/2020, ông T sẽ trả tiền thuê đất vào ngày 30 (dương lịch) hàng tháng. Đến ngày hết hợp đồng thuê đất ông Đỗ Văn Thành T phải có trách nhiệm di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản do ông Đỗ Văn Thành T xây dựng kinh doanh buôn bán trên phần đất mà ông H cho thuê để trả lại mặt bằng cho ông H trong vòng 15 ngày kể từ ngày hết hợp đồng.

Khi thực hiện hợp đồng, ông H có giảm tiền thuê đất cho ông T cụ thể mỗi tháng ông T trả tiền thuê đất cho ông H là 5.000.000 đồng. Ông T đã trả tiền thuê đất cho ông H đến tháng 5/2020. Khi hết hạn hợp đồng thuê đất là ngày 30/6/2020, từ ngày 01/7/2020, ông H nâng giá cho thuê đất lên là 15.000.000 đồng 01 tháng, ông T không đồng ý nên ông H và ông T không xác lập tiếp hợp đồng thuê đất.

Ngày 23/7/2020, ông Nguyễn Văn H làm đơn khởi kiện ông T các yêu cầu sau:

Yêu cầu ông T phải di dời phần nhà xây dựng trên đất của ông H với diện tích 170m² thuộc một phần thửa đất 2512, tờ bản đồ số 4, đất tại Ấp X, xã Long H, huyện Cần G, tỉnh Long An. Buộc ông T trả cho ông H phần tiền thuê đất mà ông T còn nợ cho đến khi ông T di dời nhà.

Ngày 23/12/2020, ông H làm đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung là buộc ông T phải di dời phần nhà cất trên diện tích 170m² thuộc một phần thửa đất 2512 và không gây ảnh hưởng đến căn nhà kế bên của ông H.

Ông H yêu cầu ông T trả tiền thuê đất mỗi tháng là 15.000.000 đồng, tính từ ngày 30/6/2020.

Ông H yêu cầu ông T trả cho ông H số tiền 30.000.000 đồng mua vật tư xây nhà.

Quá trình giải quyết của Tòa án thì ông H thỏa thuận thống nhất được với ông T 02 yêu cầu khởi kiện:

Đối với phần mái nhà tiền chế của ông T xây dựng, ông H đã đồng ý mua lại theo diện tích giấy tay ông H cho ông T thuê là 170m², phần nhà ông Tr đang ở là 70m² tổng cộng là 240m² với số tiền là 25.000.000 đồng. Phần mái nhà còn lại do ông T thuê đất của ông Phước, không phải là đất của ông H phần này ông T đã được Nhà Nước bồi thường tài sản trên đất, ông T bán cho ông H 5.000.000 đồng để ông H sử dụng cho thuận tiện. Tổng số tiền mà ông H mua là 30.000.000 đồng và số tiền này được trừ vào số tiền thuê đất mà ông T còn nợ ông H. Ông H có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ nhà tiền chế có trên thửa đất 1512 khi có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo yêu cầu của nhà đầu tư.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H xác định yêu cầu ông T như sau: Ông H rút các yêu cầu:

Rút yêu cầu ông T tháo dỡ, di dời phần nhà có trên diện tích đất 170m² mà ông H cho ông T thuê và diện tích mái nhà 70m² mà Nguyễn Thành Tr đang sử dụng.

Rút yêu cầu ông T trả cho ông H số tiền 30.000.000 đồng mua vật tư xây nhà cho ông Tr.

Ông H giữ nguyên yêu cầu:

Yêu cầu ông T trả số tiền thuê đất còn lại 01 tháng của hợp đồng thuê đất ngày 05/6/2019 mà ông T chưa trả là 5.000.000 đồng (của tháng 6/2020).

Yêu cầu ông T trả tiền thuê đất cho ông H tính từ ngày 01/7/2020 đến tháng 02/2022 là 19 tháng, ông H không cho thuê được đất cho nên ông H yêu cầu ông T trả tiền thuê đất cho ông H mỗi tháng là 10.000.000 đồng (trước đây ông H yêu cầu ông T trả 15.000.000 đồng 01 tháng). Ông H trừ thời gian dịch bệnh cho ông T không cho thuê nhà được là 04 tháng còn lại là 15 tháng, ông T phải trả cho ông H số tiền là 150.000.000 đồng.

Như vậy, số tiền thuê đất ông T còn nợ ông H là 150.000.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền nợ của tháng 6/2020 chưa trả, tổng số tiền mà ông T còn nợ phải trả cho ông H là 155.000.000 đồng.

Hiện tại ông H quản lý nhà tiền chế của ông T đầu tư để cho người khác vào thuê.

Ông Nguyễn Văn H đồng ý mua phần nhà tiền chế của ông T xây dựng, tổng số tiền ông H phải trả cho ông T là 30.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn H chịu trách nhiệm tháo dỡ nhà tiền chế này khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sử dụng thửa đất 2512 hoặc giao đất cho nhà đầu tư, số tiền này được cân trừ vào số tiền thuê nhà đất.

Bị đơn ông Đỗ Văn Thành T trình bày:

Căn cứ vào hợp đồng thuê đất ngày 05/6/2019, ông T xác định có thuê đất của ông H để làm nhà tiền chế cho người khác thuê. Mặc dù giấy tay thuê đất để giá mỗi tháng là 6.000.000 đồng, nhưng ông T trả tiền thuê mỗi tháng là 5.000.000 đồng và được ông H đồng ý. Theo giấy tay ngày 05/6/2019 thể hiện là

ông T thuê đất của ông H nhưng thực tế ông T đã thuê đất của ông Phước từ năm 2008, san lấp cát trên đất và đã xây nhà tiền chế cho người khác thuê. Năm 2019, ông H kiện đòi ông Nguyễn Văn Phước trả đất, ông H được Tòa án tuyên ông Phước trả cho ông H diện tích 242,8m² đất lúa nên ông T làm giấy tay thuê đất của ông H tiếp. Đối với số tiền thuê đất của tháng 6/2020 là 5.000.000 đồng, ông T thừa nhận nợ số tiền này chưa trả cho ông H, ông T đồng ý trả cho ông H số tiền 5.000.000 đồng.

Đối với phần nhà tiền chế xây dựng trên phần đất của ông Phước và ông H, ông T đồng ý bán cho ông H số tiền là 30.000.000 đồng. Ông T đã dọn đồ ra khỏi phần đất của ông H cho ông T thuê là ngày 20/3/2022 để trả đất cho ông H. Tất cả diện tích nhà tiền chế thì ông T đã nhận tiền bồi thường từ cơ quan nhà nước nên không tháo dỡ mà ông T bán cho ông H, ông H chịu trách nhiệm tháo dỡ khi nhà đầu tư sử dụng đất.

Đối với phần tiền thuê đất diện tích đất 170m² của ông H tính từ ngày 01/7/2020, theo ông H yêu cầu là 10.000.000 đồng 01 tháng, thời gian ông H yêu cầu là 15 tháng, tổng số tiền là 150.000.000 đồng. Tháng 01/2019, Tòa án xử tranh chấp đất giữa ông H với ông Phước, Tòa án buộc ông Phước trả ông H 242,8m² đất lúa, trên diện tích đất này có nhà tiền chế của ông T đang cho người khác thuê. Ông T không thuê đất của ông Phước tiếp thì ông T phải tháo dỡ nhà đi, nhưng do đang thuê đất của ông Phước, san lấp cát, làm nhà tiền chế cho người khác thuê lại. Ông T phải thuê đất của ông H tiếp là 01 năm và làm giấy thuê đất đề ngày 05/6/2019 đến ngày 30/6/2020 với diện tích là 170m². Ông T cho rằng phần đất mà ông H đã cho ông T thuê theo giấy tay ngày 05/6/2019 thì sau ngày 30/6/2020, ông T không thuê đất của ông H nữa lý do là không có thỏa thuận thuê đất tiếp và cũng không có giấy tờ gì xác định ông T còn thuê đất của ông H. Ông T đòi tháo dỡ nhà tiền chế nhưng ông H không cho vì có liên quan đến phần nhà của ông Nguyễn Thành Tr là con của ông H đang sử dụng nên ông H không cho ông T tháo dỡ nhà.

Từ ngày 01/7/2020, tuy hết hợp đồng thuê đất nhưng ông T có ở lại trong nhà của ông T để giữ tài sản, mẹ vợ của ông T cũng ở trong căn nhà này vài tháng, ông T có cho người thuê bán bánh mì vài tháng rồi ông T không cho thuê tiếp, đến khi dịch bệnh không ai thuê nhà của ông T nhưng ông T vẫn ở để giữ tài sản. Đến ngày 20/3/2022, ông T sau khi bán nhà và vật kiến trúc trên đất cho ông H, ông T dọn đồ ra khỏi phần đất của ông H. Trong thời gian từ ngày 01/7/2020 đến tháng 02/2022, ông T thấy con ông H có xe, có người bán quần áo trước phần đất ông T thuê, điều này chứng minh là ông H có cho người khác thuê đất chứ không phải ông T cho thuê. Ông T không có thuê đất của ông H, không dỡ nhà đi được do ông H không cho, ông H đòi ông T trả tiền thuê 10.000.000 đồng 01 tháng, thời gian ông H yêu cầu là 15 tháng không phải do lỗi của ông T và ông T cũng không có tiền trả cho ông H từ tháng 7/2020 đến tháng 02/2022.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr trình bày:

Ông Tr là con ông Nguyễn Văn H, trước đây khi ông T thuê đất của ông Phước để làm nhà cho thuê, ông Tr có thuê của ông T 01 căn để ở, trả tiền thuê cho ông T hàng tháng, diện tích thuê khoảng 70m² để ở, cho thuê lại. Trong thời gian thuê ông Tr có sửa chữa phòng ở với số tiền 30.000.000 đồng. Từ khi ông T thuê đất của ông H ngày 05/6/2019 thì ông T không lấy tiền thuê của ông Tr. Khi hết thời gian thuê đất 30/6/2020, ông Tr và ông H, ông T chưa thống nhất được khi ông T tháo dỡ phần mái nhà trên đất thì ông Tr phải làm nhà lại, hay ông H mua lại phần mái nhà này để cho ông Tr sử dụng.

Ngày 20/3/2022, ông Tr, ông H và ông T thống nhất được việc ông H mua lại phần tài sản nhà ở vật kiến trúc mà ông T đã đầu tư trên đất của ông H trong đó có 70m² là mái nhà ông Tr đang ở, ông Tr không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với ông T. Phần tranh chấp tiền thuê đất giữa ông H với ông T, ông Tr không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DSST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần G đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40; Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 472, 481, 482, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với yêu cầu ông Đỗ Văn Thành T di dời tài sản (nhà cửa, vật kiến trúc trên đất) trên thửa đất 2512, tờ bản đồ số 4, tại Ấp X, xã Long H, huyện Cần G.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với yêu cầu ông Đỗ Văn Thành T trả số tiền 30.000.000 đồng xây dựng căn nhà của ông Nguyễn Văn H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Đỗ Văn Thành T trả tiền thuê đất của tháng 6/2020.

Buộc ông Đỗ Văn Thành T trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 5.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Đỗ Văn Thành T trả tiền thuê đất từ ngày 01/7/2020 đến tháng 02/2022.

Buộc ông Đỗ Văn Thành T trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 45.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông Đỗ Văn Thành T trả cho ông Nguyễn Văn H là 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đòi ông Đỗ Văn Thành T trả 75.000.000 đồng tiền thuê đất.

Buộc ông Đỗ Văn Thành T trả chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 2.250.000 đồng.

Về án phí:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H được miễn án phí phần yêu cầu không được chấp nhận.

Bị đơn ông Đỗ Văn Thành T phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực,

Ngày 31/5/2022, bị đơn ông Đỗ Văn Thành T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho ông H số tiền 45.000.0000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Đỗ Văn Thành T trình bày nội dung kháng cáo: Sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất, ông H tăng giá thuê ông không đồng ý, do các bên chưa thương lượng được giá trị nhà ông xây trên đất nên ông vẫn tiếp tục sử dụng một phần, phần còn lại ông cho thuê lại đến ngày 20/3/2022 ông trả lại đất cho ông H. Hiện hoàn cảnh của ông rất khó khăn nên ông đề nghị ông H giảm ½ tiền phải thanh toán.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Hết hạn hợp đồng, ông yêu cầu tăng giá nhưng ông T không đồng ý cũng không trả lại đất cho ông mà tiếp tục sử dụng và cho người khác thuê nên phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền thuê cho ông. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T.

Ông Nguyễn Thành Tr thống nhất với trình bày của ông H, không bổ sung gì thêm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Ngày 05/6/2019, ông Nguyễn Văn H cho ông Đỗ Văn Thành T thuê phần đất ngang 8,3m, dài 20m, tổng diện tích thuê là 170m² thuộc một phần thửa đất 2512, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, đất tại Ấp X, xã Long H, huyện Cần G. Hai bên có lập hợp đồng thuê. Thời hạn thuê là 12 tháng, giá 5.000.000 đồng/tháng. Ông T đã sử dụng đất thuê, xây nhà trên đất. Tuy nhiên, ông T thừa nhận sau khi hết hợp đồng thuê đất, ông và mẹ ông vẫn ở lại, có cho người khác thuê lại thu lợi nhuận. Đến ngày 20/3/2022, ông T mới giao nhà cho ông H nên ông T phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho ông H. Tòa án

cấp sơ thẩm buộc ông H tiếp tục thanh toán tiền thuê là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn Thành T được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H rút yêu cầu khởi kiện ông Đỗ Văn Thành T di dời tài sản (nhà cửa, vật kiến trúc trên đất) trên thửa đất 2512, tờ bản đồ số 4, tại Ấp X, xã Long H, huyện Cần G và yêu cầu khởi kiện ông Đỗ Văn Thành T trả cho ông H số tiền 30.000.000 đồng xây dựng căn nhà. Xét thấy, việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H là tự nguyện. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là phù hợp khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Đối với yêu cầu ông T trả số tiền thuê đất còn lại 01 tháng của hợp đồng thuê đất ngày 05/6/2019 mà ông T chưa trả là 5.000.000 đồng (của tháng 6/2020); tiền thuê đất cho ông H tính từ ngày 01/7/2020 đến tháng 02/2022 là 150.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, buộc bị đơn ông T có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất còn nợ là 45.000.000 đồng (sau khi đã trừ 30.000.000 đồng giá trị công trình trên đất). Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông T kháng cáo không đồng ý thanh toán số tiền này cho ông H. Các đương sự khác không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn Thành T, thấy rằng:

[3.1] Các đương sự trình bày thống nhất: Ngày 05/6/2019, ông Nguyễn Văn H cho ông Đỗ Văn Thành T thuê phần đất ngang 8,3m, dài 20m, tổng diện tích thuê là 170m² thuộc một phần thửa đất 2512, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa; đất tại Ấp X, xã Long H, huyện Cần G. Hai bên có lập hợp đồng thuê. Thời hạn thuê là 12 tháng, mỗi tháng là 6.000.000 đồng. Hợp đồng chính thức có hiệu lực từ ngày 30/6/2019 đến ngày 30/6/2020, ông T sẽ trả tiền thuê đất vào ngày 30 dương lịch hàng tháng, đến ngày hết hợp đồng thuê đất ông Đỗ Văn Thành T phải có trách nhiệm di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản do ông Đỗ Văn Thành T xây dựng, kinh doanh, buôn bán trên phần đất mà ông H cho thuê để trả lại mặt bằng cho ông H trong vòng 15 ngày kể từ ngày hết hợp đồng. Trong hợp đồng thỏa thuận giá thuê 6.000.000 đồng/tháng nhưng thực tế các bên thống nhất thanh toán giá 5.000.000 đồng/tháng. Ông T đã sử dụng đất thuê, xây nhà trên đất.

Tuy nhiên các đương sự không thống nhất số tiền thuê đất còn nợ.

Ông H trình bày trong thời hạn thuê đất, ông T còn nợ lại tiền thuê của tháng 6/2020 với số tiền là 5.000.000 đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng ông đề nghị tăng giá 15.000.000 đồng/tháng nhưng ông T không đồng ý nên hai bên không ký lại hợp đồng thuê. Tuy nhiên, ông T không tháo nhà trả đất này cho ông, ông T tiếp tục quản lý nhà đất đến ngày 20/3/2022 mới giao đất lại cho ông. Do đó, ông T phải thanh toán tiền thuê đất cho ông. Giữa ông và ông T thống nhất ông mua lại nhà với giá 30.000.00 đồng, ông đề nghị cân trừ vào tiền thuê đất.

Bị đơn ông Đỗ Văn Thành T trình bày: Ông thừa nhận còn nợ ông H tiền thuê đất của tháng 6/2020 với số tiền là 5.000.000 đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất, phía ông H đề nghị tăng giá cao ông không đồng ý nên hai bên không ký lại hợp đồng thuê. Gia đình ông T tiếp tục ở và có cho người khác thuê lại đến ngày 20/3/2022 ông giao trả nhà và đất. Giữa ông và ông H thống nhất ông H mua lại nhà với giá 30.000.000 đồng, ông đề nghị cân trừ vào tiền thuê đất.

[3.2] Xét ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Đỗ Văn Thành T trả cho ông Nguyễn Văn H tiền thuê đất của tháng 6/2020 với số tiền là 5.000.000 đồng, thấy rằng:

Ông T thừa nhận ông còn nợ ông H số tiền thuê đất của tháng 6/2020 với số tiền là 5.000.000 đồng và đồng ý trả cho ông H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T trả cho ông H số tiền thuê đất còn nợ là 5.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.3] Xét ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông T trả tiền thuê đất từ ngày 01/7/2020 đến tháng 02/2022 là 19 tháng, ông H trừ cho ông T 4 tháng dịch bệnh, mỗi tháng ông H yêu cầu ông T trả là 10.000.000 đồng x 15 tháng, tổng số tiền thuê là 150.000.000 đồng, thấy rằng:

Theo hợp đồng thuê đất đề ngày 05/6/2019, được xác lập giữa ông Nguyễn Văn H và ông Đỗ Văn Thành T thể hiện hợp đồng chính thức có hiệu lực từ ngày 30/6/2019 đến ngày 30/6/2020. Sau khi hết hạn hợp đồng hai bên không thống nhất giá thuê mới nên các bên không ký lại hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên, thực tế sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất ông T không trả đất cho ông H như đã thỏa thuận mà tiếp tục sử dụng và cho người khác thuê lại làm cho quyền lợi của ông H bị xâm phạm nên ông T phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền thuê đất cho ông H.

Do các đương sự không có xác lập hợp đồng cho thuê đất mới với giá khác, không thỏa thuận giá thuê mới sau khi hết hạn hợp đồng thuê nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giá do các bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất làm căn cứ xem xét việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất của ông T, giá thuê mỗi tháng 5.000.000 đồng là phù hợp.

Xét thấy, sau khi hết thời hạn thuê thì ông T tiếp tục sử dụng đất từ ngày 01/7/2020 đến ngày 20/3/2022 ông T mới giao nhà đất lại cho ông H quản lý, thời gian sử dụng đất của ông T là 19 tháng. Tuy nhiên, ông H đã giảm cho ông T 04 tháng là có lợi cho ông T. Như vậy, số tiền thuê đất ông T phải trả cho ông H 15 tháng (đã trừ đi 04 tháng) với số tiền 75.000.000 đồng. Ông H đồng ý trừ

đi số tiền mà ông H mua nhà, vật kiến trúc trên thửa đất 2512 của ông T là 30.000.000 đồng. Ông Đỗ Văn Thành T còn phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền thuê đất còn nợ là 45.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền buộc ông Đỗ Văn Thành T còn phải trả tiền thuê đất cho ông Nguyễn Văn H là 50.000.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Thẩm định giá tài sản trên đất là 4.500.000 đồng, chi phí này ông Nguyễn Văn H đã nộp tạm ứng toàn bộ. Ông Đỗ Văn Thành T và ông Nguyễn Văn H mỗi bên phải chịu một phần, ông T trả cho ông H số tiền là 2.250.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không được chấp nhận. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn Thành T phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Các khoản khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn Thành T.

Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Gi, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 472, 481, 482, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Đỗ Văn Thành T về việc di dời tài sản (nhà cửa, vật kiến trúc trên đất) trên thửa đất 2512, tờ bản đồ số 4, tại Ấp X, xã Long H, huyện Cần Gi, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Đỗ Văn Thành T về việc trả số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) xây dựng căn nhà của ông Nguyễn Văn H.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Đỗ Văn Thành T trả tiền thuê đất của tháng 6/2020.

Buộc ông Đỗ Văn Thành T trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Đỗ Văn Thành T trả tiền thuê đất từ ngày 01/7/2020 đến tháng 02/2022.

Buộc ông Đỗ Văn Thành T trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng).

Tổng số tiền mà ông Đỗ Văn Thành T trả cho ông Nguyễn Văn H là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đòi ông Đỗ Văn Thành T trả 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) tiền thuê đất.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Văn Thành T trả chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H được miễn án phí phần yêu cầu không được chấp nhận.

7.2. Bị đơn ông Đỗ Văn Thành T phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn Thành T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004544 ngày 31/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Gi, tỉnh Long An.

9. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

10. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Gi;
- Chi cục THADS huyện Cần Gi;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thị Hồng Vân

