

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 95/2022/DS-PT  
Ngày: 05-5-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng  
thuê quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thu

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Quán  
Ông Đặng Văn Nhữ

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

1. Ông Châu Văn B, sinh năm 1964;

2. Bà Lê Thị P, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

***- Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Kim P1, sinh năm 1975,

Địa chỉ: khu phố H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim P1:* Ông Đặng Kinh V, sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành.

*(Ông B, bà P và ông V có mặt tại phiên tòa).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 06-01-2021 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Châu Văn B và bà Lê Thị P trình bày:*

Ngày 30 tháng 11 năm 2017, ông B và bà P cho bà P1 thuê quyền sử dụng đất với diện tích 105 m<sup>2</sup> (7m x 15m), thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, xã Thuận Mỹ, hợp đồng có thời hạn là 60 tháng kể từ ngày 30 tháng 11 năm 2017, tổng số tiền thuê đất là 180.000.000 đồng, thanh toán mỗi tháng với số tiền là 3.000.000 đồng, thanh toán vào ngày 01 hàng tháng. Thực hiện hợp đồng, bà P1 đã trả tiền thuê đất đến tháng 7 năm 2020 (tháng 7 là trả tiền cho tháng 6), từ tháng 7 năm 2020 thì bà P1 không thanh toán tiền thuê đất cho đến nay. Ngày 06 tháng 01 năm 2021, ông B và bà P đã khóa cửa nhà để ngăn chặn việc bà P1 di chuyển tài sản đi nơi khác.

Nay ông B và bà P yêu cầu bà P1 thanh toán 06 tháng tiền thuê đất còn nợ với số tiền là 18.000.000 đồng, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất, yêu cầu bà P1 tháo dỡ, di dời nhà và các tài sản đi nơi khác để trả đất cho ông B và bà P. Ông B và bà P không yêu cầu bà P1 trả tiền thuê đất từ ngày 06 tháng 01 năm 2021 đến nay.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P1 do ông Đặng Kinh V đại diện trình bày:*

Bà P1 có thuê đất của ông B và bà P, thời hạn thuê là 05 năm, mục đích thuê đất là để kinh doanh gỗ và đồ gỗ. Bà P1 xây dựng nhà trên phần đất thuê, kết cấu nhà là nhà tạm, cột, kèo, đòn tay bằng gỗ, mái tôn, vách tôn. Bà P1 có nợ tiền thuê đất của ông B và bà P 01 tháng thì ông B và bà P khóa cửa nhà, không cho bà P1 tiếp tục kinh doanh, không cho bà P1 mang tài sản đi nơi khác. Không có việc bà P1 nợ ông B và bà P 06 tháng tiền thuê đất.

Bà P1 đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất theo yêu cầu của ông B và bà P, bà P1 không thể tiếp tục kinh doanh do giữa bà P1 với ông B và bà P đã có mâu thuẫn. Bà P1 đã thuê đất nơi khác để tiếp tục kinh doanh. Bà P1 đồng ý tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trong nhà để trả đất cho ông B và bà P. Bà P1 yêu cầu ông B và bà P phải bồi thường cho bà P1 chi phí xây dựng và di dời nhà với số tiền là 10.000.000 đồng. Bà P1 đồng ý trả cho ông B và bà P 01 tháng tiền thuê đất còn nợ, với số tiền là 3.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 422, 472, 474, 476, 478, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu của ông Châu Văn B và bà Lê Thị P về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất, buộc bà Nguyễn Thị Kim P1 có nghĩa vụ trả cho ông Châu Văn B và bà Lê Thị P 06 tháng tiền thuê quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn B và bà Lê Thị P với bà Nguyễn Thị Kim P1 được lập ngày 30 tháng 11 năm 2017, hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Thuận Mỹ. Buộc bà Nguyễn Thị Kim P1 di dời nhà và tất cả tài sản trên phần đất thuê để trả đất cho ông Châu Văn B và bà Lê Thị P.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim P1 về việc yêu cầu ông Châu Văn B và bà Lê Thị P bồi thường chi phí xây dựng, di dời nhà với số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

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

Ngày 02-3-2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS như sau: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim P1 về việc yêu cầu ông Châu Văn B và bà Lê Thị P bồi thường chi phí xây dựng, di dời nhà với số tiền là 10.000.000 đồng và buộc bà P1 chịu án phí là đã giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; bà P1 còn nợ tiền thuê đất của ông B và bà P từ tháng 8 năm 2020 đến ngày 05-01-2021 là 05 tháng 05 ngày nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông B và bà P, buộc bà P1 có nghĩa vụ trả cho ông B và bà P 06 tháng tiền thuê quyền sử dụng đất với tổng số tiền 18.000.000 đồng là chưa phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và Viện Kiểm sát không rút kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:*

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Bà P1 yêu cầu ông B và bà P bồi thường chi phí xây dựng, di dời nhà với số tiền là 20.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà P1 yêu cầu bồi thường với

số tiền 10.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu và buộc bà P1 chịu án phí là đã giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; bà P1 còn nợ tiền thuê đất của ông B và bà P từ tháng 8 năm 2020 đến ngày 05-01-2021 là 05 tháng 05 ngày nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông B và bà P, buộc bà P1 có nghĩa vụ trả cho ông B và bà P 06 tháng tiền thuê quyền sử dụng đất với tổng số tiền 18.000.000 đồng là chưa phù hợp. Đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng hủy một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường chi phí xây dựng, di dời nhà của bà P1, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền thuê quyền sử dụng đất bà P1 phải trả cho ông B và bà P.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 30 tháng 11 năm 2017, ông B và bà P cho bà P1 thuê quyền sử dụng đất với diện tích ngang 07m, dài từ lộ giới vào 15m, thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, xã Thuận Mỹ, hợp đồng có thời hạn là 60 tháng kể từ ngày 30 tháng 11 năm 2017, tổng số tiền thuê đất là 180.000.000 đồng, thanh toán mỗi tháng với số tiền là 3.000.000 đồng, thanh toán vào ngày 01 hàng tháng. Hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Thuận Mỹ.

[2] Xét yêu cầu của ông B và bà P yêu cầu bà P1 trả 06 tháng tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ với số tiền là 18.000.000 đồng. Thấy rằng, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông B và bà P thừa nhận bà P1 đã trả tiền thuê đất đến tháng 6 năm 2020. Từ tháng 7 năm 2020 đến ngày 05-01-2021 bà P1 chưa thanh Toán. Bà P1 do ông V đại diện cho rằng từ tháng 7 năm 2020 đến nay bà P1 đã thanh toán tiền thuê đất cho ông B và bà P chỉ còn thiếu 01 tháng là 3.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà P1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[3] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông B và bà P, buộc bà P1 trả cho ông B và bà P 06 tháng tiền thuê quyền sử dụng đất với tổng số tiền 18.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà P1 không có kháng cáo.

[4] Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành cho rằng bà P1 chỉ nợ tiền thuê đất của ông B và bà P từ tháng 8 năm 2020 đến ngày 05-01-2021 là 05 tháng 05 ngày là chưa phù hợp nên không chấp nhận. Bởi lẽ, bà P1 có trả tiền thuê đất cho bà P đến tháng 7 năm 2020 nhưng là trả tiền cho tháng 6 năm 2020. Hơn nữa, nếu tính từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 01 năm 2021 cũng là 06 tháng, vì theo hợp đồng thuê đất, thỏa thuận trả tiền theo tháng, trả vào ngày 01 đầu tháng, không tính theo ngày. Do đó, đến ngày 01-01-2021 là bà P1 phải thực hiện nghĩa vụ trả đủ tiền thuê đất tháng 01/2021 cho bà P. Do bà P1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền và còn trong thời hạn của hợp đồng thuê nên bà P cũng không thể cho người khác thuê, nếu tính ngày sẽ không đảm bảo được quyền lợi của bà P.

[5] Đối với việc bà P1 yêu cầu ông B và bà P bồi thường chi phí xây dựng, di dời nhà với số tiền là 20.000.000 đồng. Tại Thông báo số 161/TB-TA ngày 15-10-2021, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành có thông báo cho bà P1, ông V (người đại diện theo ủy quyền của bà P1) biết, nếu có yêu cầu thì phải nộp đơn khởi kiện trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo (ngày 30-10-2021) nhưng bà P1 không nộp đơn khởi kiện (yêu cầu phản tố) nên Tòa án cấp sơ thẩm không có thụ lý yêu cầu này nhưng lại giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được theo quy định tại Điều 5 và Điều 202 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là có căn cứ nên chấp nhận, cần hủy một phần bản án sơ thẩm đối với việc giải quyết yêu cầu bà P1 yêu cầu ông B và bà P bồi thường chi phí xây dựng, di dời nhà với số tiền là 20.000.000 đồng (tại phiên tòa sơ thẩm yêu cầu 10.000.000 đồng). Nếu các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà P1 phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;

Hủy một phần bản án sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đối với việc giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim P1 yêu cầu ông Châu Văn B và bà Lê Thị P bồi thường chi phí xây dựng, di dời nhà với số tiền là 20.000.000 đồng;

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 422, 472, 474, 476, 478, 500, 501, 502 và các điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn B và bà Lê Thị P về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất, buộc bà Nguyễn Thị Kim P1 có trách nhiệm trả cho ông Châu Văn B và bà Lê Thị P 06 tháng tiền thuê quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

2. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn B và bà Lê Thị P với bà Nguyễn Thị Kim P1 được lập ngày 30 tháng 11 năm 2017, có chứng thực của Ủy ban nhân xã Thuận Mỹ. Buộc bà Nguyễn Thị Kim P1 di dời nhà và tất cả tài sản trên phần đất thuê để trả đất cho ông Châu Văn B và bà Lê Thị P.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) bà Nguyễn Thị Kim P1 phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này, buộc bà Nguyễn Thị Kim P1 có trách nhiệm trả cho ông Châu Văn B và bà Lê Thị P số tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

4. 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Châu Văn B và bà Lê Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Châu Văn B và bà Lê Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000880 ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Kim P1 phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

7. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Thu**