

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 228/2021/DS-PT
Ngày: 17-11-2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

- *Tnh phân Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phương

Các Thẩm phán:

1. Bà Đinh Thị Ngọc Yên
2. Ông Đặng Văn Những

- *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 Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân thị xã K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2021; Thông báo mở phiên tòa số 384/TB-TA ngày 11 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 197/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963

1.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: đường H, khu phố M, phường M1, thị xã K, tỉnh Long An.

2. Bị đơn (phản tố):

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965

Địa chỉ: Quốc lộ S, khu phố M, phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Khu B, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Long An.

(Giấy ủy quyền công chứng số 2232 ngày 10/4/2021 tại Văn phòng Công chứng L, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Long An)

2.2. Bà Võ Thị L, sinh năm 1966

Địa chỉ: Quốc lộ S, khu phố M, phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn V – Chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: Đường S2, phường M1, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND thị xã K: Ông Dương Tuấn A – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ghi ngày 19/6/2020 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D trình bày:

Năm 2013, ông T, bà L đã chuyển nhượng cho ông M, bà D nhà đất thửa đất 1474, tờ bản đồ số 7, tọa lạc phường B, thị xã K, tỉnh Long An có chiều ngang 05m chiều dài hết đất, tổng diện tích là 106m² theo biên nhận ngày 28/10/2013. Trong đó có phần đất do nhà nước quản lý có căn nhà do ông T lắp ráp thỏa thuận giao cho ông M, bà D toàn bộ nhà và đất theo hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2016 do ông T, bà L ký tên. Thời hạn thuê là 01 năm. Hết thời hạn 01 năm ông T không trả, theo biên bản làm việc ngày 06/5/2019 của Đảng Ủy Phường B thì thống nhất cho ông T, bà L ở đến hết tháng 6 năm 2019 nhưng hết thời gian này ông T, bà L đã lập rào chắn tại vị trí tiếp giáp giữa phần đất thửa 1473 (mpt) là đất lộ giới với thửa đất 1474 và căn nhà mà ông T, bà L đã chuyển nhượng và cho rằng trước đây ông T, bà L chỉ chuyển nhượng phần đất thửa 1474 chứ không có bán căn nhà trên thửa đất này nên rào chắn không cho vào nhà.

Ông M, bà D yêu cầu ông T, bà L phải trả căn nhà trên phần đất tại thửa 1474 và thửa 2887 và được quyền hưởng dụng, sử dụng phần đất thửa 1473 (mpt) do nhà nước quản lý diện tích là 16m x 5m = 79.5m², vị trí tiếp giáp Quốc lộ S và thửa 1474 cho ông M, bà D.

Buộc ông T, bà L tháo dỡ hàng rào đã chắn và chấm dứt mọi hành vi cản trở việc sử dụng nhà và đất tại thửa 1474 và thửa 2887 và quyền hưởng dụng, sử

dụng phần đất thửa 1473 (mpt) do Nhà nước quản lý diện tích: dài 16m x ngang 5m là 79.5m², vị trí tiếp giáp Quốc lộ S và thửa 1474 của ông M, bà D.

Buộc ông T bà L trả tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2017 đến ngày 01/8/2019 là 24 tháng x 2.500.000 đồng là 60.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà L về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thửa 1473 (mpt), diện tích 79.5m², vị trí tiếp giáp Quốc lộ S và thửa 1474 của ông M, bà D cho ông T, bà L thì ông M, bà D không đồng ý vì ông T, bà L đã thỏa thuận giao quyền hưởng dụng, sử dụng phần này cho ông M, bà D.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị L trình bày:

Vào năm 1989 ông T, bà L được UBND xã B1 cấp một lô đất cất nhà ở, đến ngày 14/2/2003 được UBND huyện M2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 777m², trong đó đất thổ là 400m², thửa đất 1474, đất vườn là 377m², thửa đất 1659, tờ bản đồ số 7 tọa lạc xã B1 (nay là phường B); Thửa đất 1474 ông T, bà L đã chuyển nhượng cho ông N một phần, ông T2 một phần còn lại là 106m², đến ngày 8/3/2007 thì nhận được thông báo của Phòng Tài nguyên và Môi trường hủy một phần diện tích là 50,44m² nên thửa 1474 còn lại là 55m²; Đến ngày 28/10/2013 ông T, bà L chuyển nhượng cho ông M, bà D thửa đất 1474 diện tích 106m², do không đủ diện tích nên có cắt tiếp một phần đất diện tích 52m² tại thửa 1659 chuyển cho ông M, bà D cho đủ diện tích 106m²; Lúc chuyển nhượng trên phần đất có căn nhà cấp bốn, Ông T, bà L xác định là chỉ bán đất chứ không bán nhà nhưng sau đó ông T, bà L có thuê lại ở để cân trừ vào giá trị căn nhà và nay đã cân trừ xong nên đã giao nhà và đất cho ông M, bà D từ tháng 7/2019. Do đó, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà D về yêu cầu trả tiền thuê nhà;

Ông T, bà L có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tại một phần đất tại thửa 1473 (mpt), diện tích đo đạc là 79,5m² có vị trí tiếp giáp Quốc lộ 62 và thửa đất 1474 của ông M, bà D vì phần đất này ông T, bà L đã sử dụng đến nay đã trên 30 năm và trong quá trình mua bán, chuyển nhượng với ông M, bà D cũng không có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này.

Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã K trình bày như sau:

Tại Văn bản số 3744/UBND-TNMT ngày 30/11/2021 xác định phần đất ông T, bà L yêu cầu công nhận với diện tích đo đạc là 79,5m² có vị trí tiếp giáp Quốc lộ S và thửa đất 1474 của ông M, bà D nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ Quốc lộ S, là đất Nhà nước quản lý chưa giao quyền sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành, nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 26/3/2021 của Tòa án nhân dân thị xã K đã căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12, Điều 25 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Áp dụng các Điều 472, Điều 500, Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D đối với ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà”.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D số tiền thuê nhà là 40.000.000 đồng.

Giao ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D quyền hưởng dụng phần đất diện tích 79.5m², thuộc thửa đất số 1473 (mpt) tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An có vị trí tiếp giáp: Đông giáp: Nguyễn Văn M; Tây giáp: Quốc lộ S; Nam giáp: Nguyễn Văn T3; Bắc giáp: Nguyễn Văn T (Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 03-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K, tỉnh Long An duyệt ngày 19/1/2021) đến khi Nhà nước có quy định mới về đất đai đối với phần đất này.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L tháo dỡ hàng rào đã chắn, chấm dứt mọi hành vi cản trở việc sử dụng nhà và đất của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị D tại căn nhà và đất thuộc thửa số 1474 và thửa số 2887 và phần đất thửa số 1773 (mpt), diện tích 79.5m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D đối với ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L về việc đòi số tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất phần đối với diện tích 79.5m², thuộc thửa đất số 1473 (mpt) tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại Phường B, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

4. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị L số tiền san lấp mặt bằng tại phần đất có diện tích 79.5m², thuộc thửa đất số 1473 (mpt) tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An là 30.390.000 đồng.

5. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị D số tiền chi phí tố tụng là 4.980.000 đồng.

6. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D phải liên đới chịu số tiền 2.519.500đ án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.500.000 đồng, theo biên lai thu số 0009303 ngày 07/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K. Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D còn phải tiếp tục nộp số tiền chênh lệch là 1.019.500 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn về quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 07/4/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng giải quyết triệt để vụ án. Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà, bác yêu cầu đòi tiền thuê nhà; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2013; bác yêu cầu hưởng dụng đối với thửa đất số 1473; giải quyết hậu quả theo pháp luật hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bác yêu cầu tháo dỡ rào chắn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông M, bà D có mặt vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Ông Huỳnh Văn T1 đại diện cho ông T cho rằng khi ông T và bà L chuyển nhượng thửa đất số 1474, 2887 cho ông M và bà D thì không có bán căn nhà cấp 4 và nhà lắp ráp cho nguyên đơn; còn các hợp đồng thuê nhà đất bị đơn ký với nguyên đơn là để hợp thức về thủ tục nhà đất nên bị đơn không đồng ý trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Bà Võ Thị L và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã K vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị Tòa án phúc thẩm xét xử vắng mặt hợp lệ.

UBND thị xã K có gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm Công văn số 2312/UBND-TNMT ngày 14/7/2021. Ông Nguyễn Văn M giao nộp bổ sung cho Tòa án bản sao Hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2014 và các hồ sơ đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 2887 và thửa số 1474.

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

Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo:

Các bên đương sự khởi kiện tranh chấp đất đai tại một phần thửa đất số 1473, diện tích 79,5m², tờ bản đồ số 7, tại phường B, thị xã K, tỉnh Long An nhưng chưa được hòa giải cơ sở theo quy định của Luật đất đai và Tòa án cấp sơ

thẩm không yêu cầu nguyên đơn nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết là không đúng quy định pháp luật nên cần hủy, đình chỉ giải quyết một phần Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp đất đai. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tính tiền tạm ứng án phí là chưa chính xác.

Bị đơn yêu cầu đưa UBND Phường B vào tham gia tố tụng, nhưng UBND Phường B không phải là cơ quan được giao quản lý thửa đất số 1473, tờ bản đồ số 7, đất thuộc phạm vi hành lang an toàn giao thông đường bộ của Quốc lộ S, tại phường B, thị xã K, tỉnh Long An nên kháng cáo này của bị đơn không có căn cứ.

Các bên đương sự không có tranh chấp và không có yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1474, 2887, tờ bản đồ số 7, loại đất: T, BHK, tại phường B, thị xã K, tỉnh Long An và Tòa án cũng không thụ lý giải quyết nên bị đơn kháng cáo phần này là không có căn cứ pháp luật.

Theo hồ sơ án và qua diễn biến tại phiên tòa, có chứng cứ chứng minh bị đơn đã chuyển nhượng, mua bán nhà và đất tại thửa đất số 1474, thửa số 2887 cho nguyên đơn và nguyên đơn đã nhiều lần ký hợp đồng cho bị đơn thuê lại nhà và đất nên bị đơn kháng cáo cho rằng không có thuê nhà vì không có bán nhà đất cho nguyên đơn là không có cơ sở nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào chắn bằng lưới kẽm; chấm dứt hành vi cản trở sử dụng nhà đất là có căn cứ; nhưng Tòa sơ thẩm chấp nhận quyền hưởng dụng của nguyên đơn tại một phần thửa đất số 1473, diện tích 79,5m² là chưa đảm bảo quy định pháp luật.

Từ nhận định trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; hủy đình chỉ giải quyết một phần Bản án sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 1473, diện tích 79,5m², tờ bản đồ số 7, đất tại phường B, thị xã K, tỉnh Long An; giữ nguyên về phần nghĩa vụ trả tiền thuê nhà; nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào chắn và tiền chi phí san lấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L làm đúng thủ tục và nộp trong hạn luật định, nên vụ án được xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả tiền thuê nhà đất tổng cộng 60.000.000 đồng, khôi phục lại nhà tiền chế (ngang 05m x dài 12m); chấm dứt hành vi cản trở sử dụng nhà đất tại thửa đất số thửa 1474, thửa 2887 và yêu cầu được quyền hưởng dụng một phần thửa đất số 1473, diện tích 79,5m², tờ bản đồ

số 7, loại đất ODT, tại phường B, thị xã K, tỉnh Long An. Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận một phần thửa đất số 1473, diện tích 79,5m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Các bên đương sự không tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1474, thửa số 2887, tờ bản đồ số 7, loại đất: T, BHK, tại phường B, thị xã K, tỉnh Long An, nhưng Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không chính xác. Tòa phúc thẩm xác định lại là: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên vụ án vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Long An theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Theo Công văn số 2312/UBND-TNMT ngày 14/7/2021 của UBND thị xã K xác định: “*diện tích 79,5m², một phần thửa đất số 1473, tờ bản đồ địa chính số 7, ấp C, xã B1 (nay là phường B, thị xã K); phần đất này nằm trong phạm vi hành lang an toàn giao thông đường bộ của Quốc lộ S, không phải loại đất ở đô thị như Mảnh trích đo địa chính số 03-2021 ngày 19/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã thể hiện*”, nhưng Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết đối với yêu cầu được quyền hưởng dụng của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn tại một phần thửa đất số 1473, diện tích 79,5m², tờ bản đồ số 7, loại đất: ODT, tại khu phố M, phường B, thị xã K, tỉnh Long An. Xét thấy, các yêu cầu này thuộc trường hợp người khởi kiện không có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 và Điều 187 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên cần hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông M và bà D có nhu cầu sử dụng một phần thửa đất số 1473, diện tích 79,5m², tờ bản đồ số 7, đất hành lang an toàn giao thông đường bộ của Quốc lộ S, tại khu phố M, phường B, thị xã K, tỉnh Long An thì có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền về đất đai để được giải quyết theo quy định pháp luật.

[4] Ngoài ra, bị đơn không phản tố yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải trả lại giá trị đất san lấp tại một phần thửa 1473, có khối lượng là 387,96m³, nhưng Tòa sơ thẩm giải quyết buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 30.390.000 đồng là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng nguyên đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý tiếp tục hỗ trợ cho bị đơn tiền chi phí san lấp như Bản án sơ thẩm đã tuyên xử, nên Tòa án cấp phúc thẩm cần công nhận, tôn trọng sự tự nguyện định đoạt của nguyên đơn về phần hỗ trợ chi phí san lấp cho bị đơn.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông M và bà D rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông T và bà L về yêu cầu khôi phục hiện trạng như ban

đầu phần nhà lắp ráp (nhà tiền chế) có chiều ngang 05m x chiều dài 12m gắn liền với một phần thửa đất số 1474 và một phần thửa số 1473, tờ bản đồ số 7, tại khu phố M, phường B, thị xã K, tỉnh Long An mà bị đơn đã tự ý tháo dỡ, nhưng Tòa sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

[6] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa sơ thẩm không đưa UBND Phường B, thị xã K vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng, nhưng theo Công văn số 60/CV-UBND ngày 20/8/2020 của UBND Phường B thì *“Theo họa đồ thể hiện phần đất này có mặt tiền giáp với đất Nhà nước nhưng UBND Phường B không có quyết định quản lý phần đất trên”* và theo Quyết định số 1765/QĐ-UBND ngày 11/4/2017 của UBND thị xã K thì UBND Phường B không được UBND thị xã K giao quản lý thửa đất số 1473. Cho nên kháng cáo không có căn cứ.

[7] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện hợp pháp của UBND thị xã K và bà Võ Thị L vắng mặt, nhưng các đương sự đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hợp lệ. Căn cứ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[8] Xét kháng cáo của bị đơn về hợp đồng thuê nhà đất thấy rằng: Theo văn bản Hợp đồng thuê nhà đất ngày 01/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị L thì có căn cứ xác định giữa nguyên đơn với bị đơn đã xác lập và thực hiện hợp đồng thuê nhà, đất tại các thửa đất số 2887, 1474, tờ bản đồ số 7, diện tích: 106m², loại đất: ODT, tại phường B, thị xã K, tỉnh Long An, gắn với đất có một căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2008; có kết cấu: Móng, cột, đà BTCT, tường xây gạch, nền bê tông, xà gỗ gỗ và thép, mái tôn; hệ thống điện và cấp thoát nước đầy đủ; hiện trạng nhà không còn sử dụng, có dấu hiệu xuống cấp, hư hỏng nhiều nơi, mái tôn rỉ sét và phần nhà lắp ráp (ngang 05m, dài 12m). Thời hạn thuê là 01 năm, tính từ ngày 01/8/2016 đến hết ngày 01/8/2017, với giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng. Thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, ông T và bà L đã thanh toán cho ông M và bà D 30.000.000 đồng. Cho nên bị đơn cho rằng không có xác lập hợp đồng thuê nhà đất với nguyên đơn là không căn cứ.

[9] Xét thấy, sau khi hết hạn hợp đồng vào ngày 01/8/2017 thì bị đơn tiếp tục sử dụng nhà, đất thuê cho đến ngày 01/8/2019 mới giao trả lại căn nhà cấp 4 và tháo dỡ phần nhà lắp ráp mà không được sự đồng ý của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn dựng rào chắn bằng lưới kẽm cao 01m, ngang 5m trên một phần thửa số 1473 (đất công), tiếp giáp thửa đất số 1474 nhằm cản trở nguyên đơn quản lý, sử dụng thửa đất số 1474, thửa số 2887 và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền thuê cho nguyên đơn trong thời hạn thuê và trong thời gian chậm trả lại tài sản là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 482, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu trả tiền thuê nhà đất của nguyên đơn đối với phần tài sản thuê trên một phần đất 79,5m² thuộc đất

hành lang bảo vệ đường Quốc lộ S là không phù hợp, nhưng nguyên đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý như Bản án sơ thẩm đã tuyên nên Tòa án cấp phúc thẩm cần công nhận, tôn trọng sự tự nguyện định đoạt của nguyên đơn về tiền thuê nhà đất. Như vậy, sau khi cản trừ nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đất của bị đơn và tiền hỗ trợ chi phí san lấp của nguyên đơn [4] thì bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 9.610.000 đồng.

[10] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ rào chắn, chấm dứt mọi hành vi cản trở việc sử dụng nhà đất của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Bị đơn kháng cáo cho rằng căn nhà cấp 4 và nhà lắp ráp trên đất vẫn thuộc sở hữu của bị đơn nên không đồng ý trả tiền thuê nhà và rào chắn lại là không có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo này không có cơ sở.

[11] Từ phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; cần phải hủy và đình chỉ giải quyết, sửa một phần Bản án sơ thẩm như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; điều chỉnh lại án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm c, g khoản 1 Điều 217, Điều 218, khoản 2, 4 Điều 308, Điều 309, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L.

Hủy và đình chỉ giải quyết một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã K đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị D và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 1473, diện tích 79,5m², tờ bản đồ số 7, đất hành lang an toàn giao thông đường bộ của Quốc lộ S, tại khu phố M, phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D về yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L khôi phục hiện trạng ban đầu nhà lắp ráp (nhà tiền chế) có chiều ngang 05m x chiều dài 12m gắn liền với một phần thửa đất số 1474, loại đất ODT và một phần thửa số 1473, tờ bản đồ số 7, tại khu phố M, phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã K.

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ các Điều 472, Điều 482, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D đối với ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L về tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D số tiền là 9.610.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ trả tiền nếu chậm trả thì phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L phải tháo dỡ hàng rào chắn bằng lưới kẽm cao 01m, ngang 5m trên một phần thửa số 1473, tiếp giáp thửa đất số 1474 và chấm dứt mọi hành vi cản trở việc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị D quản lý, sử dụng nhà và đất thuộc các thửa số 1474, 2887, tờ bản đồ số 7, loại đất: ODT, đất tọa lạc tại Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D số tiền chi phí tố tụng là 4.980.000 đồng.

3. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L được miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm do thuộc trường hợp là thân nhân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ.

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0009303 ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K, tỉnh Long An.

4. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THANDS thị xã K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn/Đức.

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

Nguyễn Văn Phương