TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 166/2018/DS-PT
Ngày: 20-4-2018
V/v tranh chấp: "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**.

Các thẩm phán: Ông **Huỳnh Hiếu**.

Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng.**

- ***Thư ký phiên toà***: Bà **Lê Thị Lĩnh** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa***: Ông **Võ Trung Hiếu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và ngày 20 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn:

1/ Nguyễn Văn N, sinh năm 1974 (có mặt).

2/ Lý Thị H, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1/ Nguyễn Trung V, sinh năm 1950 (có mặt)

2/ Trần Thị T, sinh năm 1954 (có mặt)

2/ Nguyễn Trung S, sinh năm 1986 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Văn N, sinh năm 1974.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, Nguyên đơn – ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H trình bày: Ông, bà có thuê của gia đình ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S một phần đất có chiều ngang khoảng 9m, chiều dài khoảng 15m và căn nhà trên đất tại ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Việc cho thuê có lập thành văn bản đánh máy nhưng không có công chứng, chứng thực. Mục đích thuê để buôn bán quán nước. Thời hạn thuê 05 năm tính từ ngày 27/02/2016 (âm lịch), giá thuê 14.000.000 đồng/năm, sáu tháng đầu trả 7.000.000 đồng, sáu tháng tiếp theo trả 7.000.000 đồng. Sau khi thuê được 6 tháng thì gia đình bà T yêu cầu tăng giá thuê mỗi tháng 1.200.000 đồng, ông bà cũng đồng ý với giá thuê 1.200.000/tháng và đóng đầy đủ đến tháng 02 năm 2017 (âm lịch). Sau khi thuê một năm, bà T tiếp tục yêu cầu tăng giá thuê mỗi tháng 2.000.000 đồng, ông bà không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp và được ban quản lý ấp 4, xã T hòa giải, kết quả không thành. Tháng 5 năm 2017 vụ việc được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải, tại phiên hòa giải có mặt ông N và bà T. Kết quả hòa giải các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê, ông N tiếp tục đóng 2 tháng tiền thuê (tháng 3 tháng 4 năm 2017 âm lịch) là 2.400.000 đồng, ban hòa giải có động viên ông di dời trả mặt bằng thuê trong thời hạn 01 tháng, phía bà T thống nhất không tính tiền thuê trong thời gian 01 tháng di dời nhưng ông không đồng ý, ông yêu cầu thời gian di dời là 03 tháng. Đến ngày 12/6/2017, ông đến Ủy ban nhân dân xã Tân L giao số tiền 2.400.000 đồng theo thỏa thuận tại Biên bản ngày 25/5/2017 của Ủy ban nhân dân xã Tân L, riêng tiền điện, nước ông chưa trả vì chưa nhận được hóa đơn tiền điện nước. Quá trình thuê ông bà đã đóng tiền thuê và tiền điện, nước đến tháng 4 năm 2017 âm lịch. Đến ngày 09/9/2017 ông bà đã di dời đồ đạc trả lại nhà, đất cho bên cho thuê. Việc bên cho thuê ông V, bà T, anh S chấm dứt hợp đồng trước hạn nên đã gây thiệt hại cho ông bà. Nay ông bà yêu cầu ông V, bà T, anh S liên đới bồi thường thiệt hại cho ông bà, cụ thể: Bồi thường thiệt hại do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng trong thời gian 04 năm tính từ tháng 02/2017 (âm lịch) đến tháng 02/2021 (âm lịch), mỗi năm là 14.000.000 đồng x 04 năm = 56.000.000 đồng, vì bên cho thuê vi phạm hợp đồng nên ông bà yêu cầu bồi thường gấp đôi là 112.000.000 đồng (56.000.000 đồng x 2); bồi thường 02 tháng tiền thuê nhà, đất (tháng 3, tháng 4 năm 2017 âm lịch) 2.400.000 đồng, bồi thường gấp đôi là 4.800.000 đồng (2.400.000 đồng x 2) và bồi thường thiệt hại do ông bà không thể buôn bán được mỗi ngày 1.200.000 đồng, tính từ ngày 27/02/2017 (âm lịch) đến ngày xét xử sơ thẩm. Yêu cầu bồi thường một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông N, bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường số tiền di dời 10.000.000 đồng.

* Bị đơn bà Trần Thị T trình bày: Bà thừa nhận gia đình bà gồm bà, ông Nguyễn Trung V và anh Nguyễn Trung S có cho ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H thuê một diện tích đất ngang khoảng 8m, dài khoảng 12m và căn nhà trên đất tại ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, việc thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chỉ thỏa thuận miệng, không có lập hợp đồng bằng văn bản. Mục đích cho thuê để bán quán nước. Thời hạn thuê một năm tính từ ngày 27/02/2017 (âm lịch), giá thuê 14.000.000 đồng/năm, thỏa thuận trả tiền thuê 02 lần trong năm, thời điểm thuê trả 7.000.000 đồng, ngày đầu của 6 tháng tiếp theo trả 7.000.000 đồng. Ông N, bà H không trả tiền thuê đúng theo thỏa thuận, 06 tháng đầu trả tiền 04 lần mới đủ 7.000.000 đồng. Sau khi thuê 6 tháng hai bên có thỏa thuận lại giá thuê là 1.200.000 đồng/tháng vì ông N, bà H sử dụng diện tích mặt bằng lớn hơn theo thỏa thuận cho thuê. Ông N chỉ đóng tiền thuê đến tháng 02/2017 (âm lịch), bà đã nhiều lần yêu cầu ông N, bà H di dời trả lại tài sản, nhưng ông N, bà H không di dời nên hai bên tranh chấp và được ban quản lý ấp 4, xã T hòa giải nhưng không thành. Tháng 5/2017, Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hòa giải sự việc tranh chấp giữa bà với ông N, kết quả hòa giải hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng, ông N, bà H phải di dời trả lại nhà, đất cho bà trong thời hạn 01 tháng tính từ ngày hòa giải và phải trả cho bà hai tháng tiền thuê là 2.400.000 đồng (tiền thuê của tháng 3, tháng 4 năm 2017 âm lịch) và 200.000 đồng tiền điện nước, bà đồng ý không tính tiền thuê trong thời gian 01 tháng di dời. Tuy nhiên, ông N chỉ trả tiền thuê là 2.400.000 đồng, còn 200.000 đồng tiền điện nước không trả và ông N, bà H cũng không di dời như thỏa thuận mà đến tháng 9/2017 (dương lịch) mới di dời trả lại nhà, đất cho bà. Nay ông N, bà H yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản do việc chấm dứt hợp đồng thuê, bà không đồng ý vì quá trình thuê ông N, bà H không thực hiện đúng thỏa thuận, không đóng tiền thuê đúng hạn, không sử dụng mặt bằng đúng mục đích, không đăng ký tạm trú tại địa phương.

Ngoài ra, bà có yêu cầu phản tố như sau:

Quá trình thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ông N, bà H chỉ đóng tiền thuê, tiền điện nước đến tháng 4/2017 (âm lịch), ông N, bà H tiếp tục sử dụng tài sản thuê đến tháng 7/2017 (âm lịch) mới dọn đi nên bà yêu cầu ông N, bà H phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất từ tháng 5/2017 (âm lịch) đến tháng 7/2017 (âm lịch) là 04 tháng (do tháng 6/2017 âm lịch có nhuần 02 tháng) với số tiền là 4.800.000 đồng (1.200.000 đồng x 4 tháng). Ngoài ra, ông N, bà H còn tự ý tháo dỡ vách nhà thuê, 02 tấm vách có giá trị 2.000.000 đồng (mỗi tấm có giá trị 1.000.000 đồng). Bà yêu cầu ông N, bà H bồi thường giá trị 02 tấm vách là 2.000.000 đồng, tổng cộng là 7.692.000 đồng, yêu cầu thực hiện trả tiền, bồi thường thiệt hại một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn ông Nguyễn Trung V trình bày:Ông là chồng bà Trần Thị T, ông thống nhất với ý kiến của bà T. Ông thừa nhận có việc thỏa thuận cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông N, bà H. Ông có thỏa thuận với

ông N, bà H về thời hạn cho thuê là 05 năm, có viết giấy cho thuê nhưng chỉ là bản thảo, không phải là bản đánh máy như hợp đồng ông N cung cấp, bản thảo hợp đồng thuê chỉ có một mình ông ký tên, không có chữ ký của vợ ông là bà T và con ông là anh Nguyễn Trung S. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H ông không đồng ý.

* Bị đơn anh Nguyễn Trung S trình bày: Anh là con ruột ông Nguyễn Trung V và bà Trần Thị T. Anh thống nhất với ý kiến của ông V, bà T.

* Ý kiến của ông N, bà H đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T: Ông, bà thừa nhận ông, bà đóng tiền thuê nhà, đất và tiền điện, nước đến tháng 4 năm 2017 (âm lịch) nhưng ông, bà không đồng ý đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà, đất của bà T vì ông, bà không kinh doanh buôn bán được, đối với tiền điện, nước ông bà cũng không đồng ý trả vì ông bà không nhận được hóa đơn tiền điện, nước. Đối với yêu cầu bồi thường giá trị 02 tấm vách, ông bà thừa nhận có dỡ vách nhưng có sự thỏa thuận với ông V nên bà Tốt yêu cầu bồi thường giá trị 02 tấm vách ông bà không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng thay đổi về số tiền yêu cầu bồi thường, cụ thể là: bồi thường thiệt hại do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng trong thời hạn 04 năm tính từ tháng 02/2017 (âm lịch) đến tháng 02/2021 (âm lịch), mỗi năm là 14.000.000 đồng x 04 năm = 56.000.000 đồng; Bồi thường 02 tháng tiền thuê nhà, đất (tháng 3, tháng 4 năm 2017 âm lịch) 2.400.000 đồng và bồi thường thiệt hại do ông bà không thể buôn bán được mỗi ngày 1.200.000 đồng, tính từ ngày 27/02/2017 (âm lịch) đến ngày 19/7/2017 (âm lịch) là 142 ngày x 1.200.000 đồng = 170.400.000 đồng. Tổng cộng ông bà yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền tổng cộng là 228.800.000 đồng, yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông V, bà T, anh S liên đới bồi thường số tiền di dời 10.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bà T, ông đồng ý với yêu cầu trả số tiền điện, nước 800.000 đồng, các yêu cầu còn lại ông không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H. Bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố nhưng thay đổi về số tiền yêu cầu, cụ thể như sau: Bà yêu cầu ông N, bà H trả số tiền thuê nhà, đất 4.800.000 đồng (1.200.000 đồng x 4 tháng), yêu cầu trả tiền điện, nước 800.000 đồng (200.000 đồng/tháng x 4 tháng) và bồi thường giá trị 02 tấm vách 800.000 đồng (mỗi tấm giá trị 400.000 đồng); tổng cộng là 6.400.000 đồng, yêu cầu thực hiện trả tiền, bồi thường thiệt hại một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án số 06/2018/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang. Quyết định: Căn cứ vào: Điều 385, Điều 419,

Điều 422, Điều 472, Điều 473, Điều 481 và Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Khoản 3, Khoản 5 Điều 26 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.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu khởi kiện của nguyên ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản do việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với số tiền là 228.800.000 đồng;

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, và Trần Thị T , anh Nguyễn Trung S bồi thường tiền di dời 10.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H trả cho bà Trần Thị T số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 4.800.000 đồng, tiền điện, nước 800.000 đồng, tổng cộng là 5.600.000 đồng. Thực hiện trả tiền một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 23/01/2018 ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà Trần Thị T, ông Nguyễn Trung V, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường 04 năm (48 tháng, kể từ tháng 02/2017) vì chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, yêu cầu bồi thường bằng với giá thuê là 14.000.000 đồng/ năm x 4 năm = 56.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường phần lợi nhuận trong quá trình thuê nếu ông kinh doanh đủ 5 năm như hợp đồng đã ký.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện , chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường tiền thuê mặt bằng do chấm dứt hợp đồng là 14.000.000đồng/năm x 4 năm = 56.000.000 đồng và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm; Về nội dung: Việc cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa nguyên đơn và bị

đơn thực tế có xảy ra. Hai bên đương sự không thống nhất về hình thức của hợp đồng thuê. Tại tòa sơ thẩm thì các đương sự chỉ tranh chấp với nhau về việc hậu quả của chấm dứt hợp đồng. Ông N, bà H cũng không có chứng cứ gì chứng minh thiệt hại thực tế xảy ra. Tại buổi hòa giải ngày 25/5/2017 của Ủy ban nhân dân xã T thì hai bên cũng đã thỏa thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng. Hết hạn di dời mà ông N không di dời đồ đạc giao trả nhà, đất nên phải tiếp tục trả tiền thuê tài sản và tiền điện nước. Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, người kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 56.000.000đồng. Bị đơn không đồng ý việc rút một phần cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng trình bày thống nhất là vào ngày 27/02/2016 âm lịch nguyên đơn có thuê của bị đơn một phần đất gắn liền với căn nhà tọa lạc tại ấp 4, xã T, Huyện T, tỉnh tiền Giang để làm nơi mua bán. Giá thuê thỏa thuận 14.000.000đồng/01 năm, sau đó thỏa thuận giá thuê là 1.200.000đồng/tháng, tiền điện nước thì trả theo số lượng thực tế sử dụng, thời gian thuê thì các bên trình bày không thống nhất. Nguyên đơn thì cho rằng thỏa thuận thuê trong thời gian 05 năm, còn bị đơn thì cho rằng chỉ cho thuê trong thời hạn 01 năm. Đến cuối tháng 02 năm 2017 âm lịch thì bị đơn đòi nguyên đơn phải giao trả nhà đất, nguyên đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Xét nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Văn N (Nguyên đơn), Hội đồng xét xử thấy rằng, giữa nguyên đơn và bị đơn có phát sinh quan hệ cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với giá thuê 1.200.000đồng/01tháng là thực tế có xảy ra. Quá trình thực hiện giao dịch thuê tài sản đến cuối tháng 02 năm 2017 âm lịch thì hai bên có phát sinh tranh chấp, sự việc tranh chấp được Ủy Ban Nhân dân xã T, huyện T hòa giải ngày 25/5/2017 với nội dung ***"...Kể từ ngày hôm nay đến 30 ngày sau (25/6/2017) ông N phải di dời đồ đạc xong đến nơi khác và trong thời gian này ông không cần đóng tiền nhà trọ; Tiền nhà trọ hai tháng (tháng 4 và tháng 5 âm lịch) ông N phải hoàn trả cho bà T. Trong thời gian 15 ngày đến ngày 09/6/2017 (thứ sáu) ông N đến UBND xã gặp Đ/C A CCTP-HT để đưa số tiền nhà là 2,4 triệu đồng và 200.000đồng tiền điện nước. Tổng cộng là 2,6***

triệu đồng để giao cho bà T.Cuộc hòa giải thành." (bút lục số 63). Ngày 12/6/2017 ông N có đến Ủy Ban nhân dân xã T để giao số tiền 2.400.000đồng tiền thuê nhà do Ngô Thị Ngọc A (cán bộ Tư pháp xã) nhận, ngày 15/6/2017 thì chị A giao lại số tiền này cho bà T (bút lục số 72,73). Tuy nhiên, sau khi giao tiền tại Ủy ban nhân dân xã T thì ông N không giao trả nhà đất cho gia đình bà T và phát sinh tranh chấp, đến ngày 08/9/2017 dương lịch thì ông N giao trả nhà, đất cho bà T. Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H về việc đòi ông V, bà T và anh S phải liên đới bồi thường thiệt hại tài sản do chấm dứt hợp đồng thuê tài sản là 228.800.000đồng, đồng thời chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà T, buộc ông N, bà H có trách nhiệm trả cho bà T số tiền thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất là 4.800.000 đồng và 800.000 đồng tiền điện nước đã sử dụng là có cơ sở, đúng qui định của pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 25/5/2017 của Ủy Ban nhân dân xã T thì thể hiện giữa hai bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất. Mặc dù biên bản này không có chữ ký tên của ông N, nhưng quá trình giải quyết ở tòa án sơ thẩm thì ông N cũng thừa nhận có tham dự phiên hòa giải nhưng bận công việc nên đi trước và không ký vào biên bản hòa giải, vấn đề này được thể hiện tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục số 102). Đồng thời, căn cứ vào giấy biên nhận ngày 12/6/2017 (bút lục số 73) thì thể hiện việc ông N đến Ủy ban nhân dân xã giao tiền thuê nhà đất theo nội dung biên bản hòa giải ngày 25/5/2017. Nội dung tờ giấy biên nhận này cũng thể hiện rõ *"căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 25/5/2017 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà của bà T và ông N..."*. Do đó, có cơ sở xác định ông có tham dự hòa giải ngày 25/5/2017 của Ủy ban nhân xã T, và thực hiện theo nội dung hòa giải này bằng hình thức nộp trả tiền thuê nhà - đất tại ủy ban nhân dân xã. Cho nên, xác định ngày 25/5/2017 giữa bà T và ông N thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cho rằng chỉ đồng ý sau 03 tháng mới giao trả nhà đất và đòi bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng trước hạn nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông N phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét lời đề nghị của vị Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Không chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Điều 385, Điều 419, Điều 422, Điều 472, Điều 473, Điều 481 và Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Khoản 3, Khoản 5 Điều 26 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.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu khởi kiện của nguyên ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản do việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với số tiền là 228.800.000 đồng;

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung V, bà Trần Thị T, anh Nguyễn Trung S bồi thường tiền di dời 10.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Trần Thị T.

- Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Lý Thị H trả cho bà Trần Thị T số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 4.800.000 đồng, tiền điện, nước 800.000 đồng, tổng cộng là 5.600.000 đồng. Thực hiện trả tiền một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật

Kể từ ngày bà Trần Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn N và bà Lý Thị H chậm thi hành việc trả tiền thì ông N, bà H còn phải chịu lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4.Về án phí :

Ông Nguyễn Văn N và bà Lý Thị H phải liên đới chịu 11.740.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Cộng chung là 12.040.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 8.340.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang theo biên lai thu số 18750 ngày 18/7/2017 (số tiền 2.900.000đồng), biên lai thu số 18787 ngày 14/8/2017 (số tiền 5.140.000đồng) và biên lai thu số 19122 ngày 23/01/2018 (số tiền 300.000đồng), nên phải nộp tiếp số tiền 3.700.000đồng.

- Bà Trần Thị T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 228.000 đồng tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số 18806 ngày 31/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang, nên phải nộp tiếp số tiền 72.000đồng.

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.

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

Tuyên án lúc 08 giờ ngày 20 tháng 4 năm 2018.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Văn Đạt

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh hiếu **Nguyễn Ngọc Thái Dũng** **Trần Văn Đạt**