TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BÀNG** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc.**

Bản án số: 22/2019/DS-ST.
Ngày: 28-8-2019.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản gắn liền với đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Cao Hoài Hiêm;

Ông Ngô Minh Lý.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Văn Hảnh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thướng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2019/TLST- DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất*"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Kim C, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp LT, xã LH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

- *Người đại diện hợp pháp của bà C*: Ông Hà Văn T, sinh năm 1980; cư trú tại: Ấp BM, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh (là đại diện theo ủy quyền tại Văn bản ủy quyền ngày 04-01-2019), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1984; cư trú tại: Số 5/31 NCĐ, phường TTN, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi làm việc: Khu phố GH, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26-12-2018, bản tự khai và đơn trình bày ngày 10-01-2019, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim C, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hà Văn T trình bày:

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2017, bà C có cho bà H thuê phần đất diện tích 264,8m^2 tại thửa số 133, tờ bản đồ số 28 và nhà kho trên đất, tọa lạc tại khu phố

GH, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. Thời hạn thuê 03 năm (kể từ ngày 20-7-2017 đến ngày 20-7-2020). Giá thuê như sau: năm đầu là 8.000.000 đồng/tháng; năm thứ hai là 9.000.000 đồng/tháng; năm thứ ba là 10.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng thuê nhà kho và có chứng thực tại Ủy ban thi trấn thị trấn Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh nhưng không có đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi ký hợp đồng, bà C đã giao phần đất và nhà kho cho bà H kinh doanh buôn bán. Bà C có nhận số tiền đặt cọc là 24.000.000 đồng của bà H. Phương thức thanh toán là vào ngày 20 hàng tháng. Trong quá trình thuê, bà H không trả tiền thuê như thỏa thuận. Cụ thể bà H còn nợ số tiền 27.000.000 đồng. Bà C có gởi đến Ủy ban nhân dân thị trấn Trảng Bàng yêu cầu giải quyết, bà H có cam kết sẽ trả hết tiền thuê vào ngày 06-12-2018 nhưng không thực hiện như cam kết. Vào ngày 28-12-2018, bà H có chuyển trả được số tiền 9.000.000 đồng. Đến ngày 22-01-2019, bà H tiếp tục chuyển trả số tiền 9.000.000 đồng.

Do bà H vi phạm hợp đồng không trả tiền thuê như thỏa thuận. Nay bà C khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đối với bà H, yêu cầu bà H trả lại quyền sử dụng đất và nhà kho; yêu cầu bà H trả tiền thuê đến ngày Tòa xét xử số tiền 93.000.000 đồng. Do bà H đã vi phạm khoản 6 của hợp đồng thuê nên bà C không đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 24.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị H đã được Tòa án tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án không ghi nhận được lời khai cũng như ý kiến của bà H.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, 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. Bà C, ông T đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Riêng bà H sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án lại vắng mặt suốt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án không có lý do, gây khó khăn cho quá trình giải quyết kéo dài thời gian.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 122, 129, 130, 131, 132, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" của bà Huỳnh Thị Kim C đối với bà Lê Thị H.

Tuyên bố: Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim C và bà Lê Thị H được Ủy ban nhân dân thị trấn Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng chứng thực số 174, quyển 01/2017 ngày 10-7-2017 là vô hiệu. Đồng thời xử lý hậu

quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật và buộc bà Lê Thị H có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị Kim C tiền thuê còn nợ đến ngày xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Bị đơn bà Lê Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung hợp đồng: bà C có cho bà H thuê phần đất diện tích 264,8m^2 tại thửa số 133, tờ bản đồ số 28 và nhà kho trên đất diện tích khoảng 220m^2, tọa lạc tại khu phố Gia Huỳnh, thị trấn Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Sau khi giao kết hợp đồng, bà C đã giao phần đất diện tích 264,8m^2 tại thửa số 133, tờ bản đồ số 28 và nhà kho trên đất diện tích khoảng 220m^2, tọa lạc tại khu phố Gia Huỳnh, thị trấn Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho bà H quản lý sử dụng. Bà H đã tiến hành lắp đặt máy móc để sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã chậm thanh toán tiền thuê cho bà C cụ thể là trễ 03 tháng tính đến ngày 07-12-2018. Vì vậy, bà C khởi kiện yêu cầu bà H trả lại đất và nhà đã thuê, trả tiếp tiền thuê đến khi Tòa xét xử, chấm dứt hợp đồng thuê giữa bà C và bà H.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà C và bà H giao kết vào ngày 10-7-2017, được Ủy ban nhân dân thị trấn Trảng Bàng chứng thực nhưng không được đăng ký tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai: "Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính". Do đó, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà C và bà H không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm khoản 3 Điều 188 Luật đất đai nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 129, 131, 132, 472, 482 Bộ luật Dân sự.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì

phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường

Do đó, bà H có nghĩa vụ trả lại bà C phần đất diện tích 264,8m^2 tại thửa số 133, tờ bản đồ số 28 và nhà kho trên đất, tọa lạc tại khu phố Gia Huỳnh, thị trấn Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đối với số tiền cọc 24.000.000 đồng, bà C không đồng ý trả lại cho bà H vì cho rằng bà H vi phạm hợp đồng thuê. Như phân tích trên, do hợp đồng vô hiệu nên bà C có nghĩa vụ trả lại bà H 24.000.000 đồng tiền cọc.

Các tài sản trên đất thuê mà bà H đã tiến hành lắp đặt như:

- 01 nhà gác lửng sườn sắt, ván ép diện tích 2,8m x 7,8m;
- 01 máy cắt bằng sắt 0,7m x 6m x 0,6m;
- 01 máy cắt than bằng sắt 0,8m x 0,4m x 01m;
- 01 máy cắt than bằng sắt 1,4m x 0,5m x 0,8m;
- 02 máy trộn than bằng sắt 1,4m x 0,8m x 1,2m;
- 01 máy xay than bằng sắt 0,6m x 01,4m x 1m;
- 01 máy trộn bột than bằng sắt 1,3m x 0,4m x 0,8m;
- 01 máy xay than bằng sắt 0,8m x 1,2m x 0,8m;
- 01 máy ép than bằng sắt 01m x 01m x 01m;
- 01 máy ép than bằng sắt 1,7m x 0,8m x 1,7m;

Bà H phải có nghĩa vụ tự di dời ra khỏi phần đất diện tích 264,8m^2 tại thửa số 133, tờ bản đồ số 28 và nhà kho khung sắt mái lợp tole nền xi măng xây tường cao 03m diện tích 9,8m x 20,3m trên đất, tọa lạc tại khu phố Gia Huỳnh, thị trấn Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để trả lại đất và nhà cho bà C.

Đối với các tài sản khác gồm: 01 nhà cấp 4 nền gạch men, có la phong diện tích 2,8 x 4m; 01 mái che diện tích 9,8m x3,7m; 01 bức tường xây tô 9,8m x 2,5m do bà C xây dựng. Do đó, bà H có nghĩa vụ trả lại tài sản thuê cho bà C theo quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự.

[3] Đối với tiền thuê bà H còn nợ bà C tính đến ngày 20-8-2019 là 93.000.000 đồng; khấu trừ vào số tiền đặt cọc là 24.000.000 đồng. Bà H có nghĩa vụ trả tiền thuê cho bà C số tiền là 69.000.000 đồng theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự.

[4] Về bồi thường thiệt hại do bà H không tham gia trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, do đó, về thiệt hại do các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí: Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Do yêu cầu khởi kiện của bà C được Hội đồng xét xử chấp nhận nên C phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.500.000 đồng, bà H phải chịu. Do bà C đã nộp nên bà H có nghĩa vụ trả lại bà C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 129, 131, 132, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; ; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim C tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Lê Thị H.

1.1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao kết ngày 10-7-2017 giữa bà Huỳnh Thị Kim C và bà Lê Thị H đối với phần đất diện tích 264,8m^2 tại thửa số 133, tờ bản đồ số 28 và nhà kho trên đất, tọa lạc tại khu phố Gia Huỳnh, thị trấn Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2 Bà Lê Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ, thu dọn, di dời các tài sản sau:

- 01 nhà gác lửng sườn sắt, ván ép diện tích 2,8m x 7,8m;
- 01 máy cắt bằng sắt 0,7m x 6m x 0,6m;
- 01 máy cắt than bằng sắt 0,8m x 0,4m x 01m;
- 01 máy cắt than bằng sắt 1,4m x 0,5m x 0,8m;
- 02 máy trộn than bằng sắt 1,4m x 0,8m x 1,2m;
- 01 máy xay than bằng sắt 0,6m x 01,4m x 1m;
- 01 máy trộn bột than bằng sắt 1,3m x 0,4m x 0,8m;
- 01 máy xay than bằng sắt 0,8m x 1,2m x 0,8m;
- 01 máy ép than bằng sắt 01m x 01m x 01m;
- 01 máy ép than bằng sắt 1,7m x 0,8m x 1,7m;

Chuyển đi nơi khác trả lại bà C phần đất diện tích 264,8m^2 tại thửa số 133, tờ bản đồ số 28 và nhà kho trên đất, tọa lạc tại khu phố Gia Huỳnh, thị trấn Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và nhà kho khung sắt mái lợp tole nền xi măng xây tường cao 03m diện tích 9,8m x 20,3m; 01 nhà cấp 4 nền gạch men, có la phong diện tích 2,8 x 4m; 01 mái che diện tích 9,8m x3,7m; 01 bức tường xây tô 9,8m x 2,5m, đất có tứ cận:

Đông giáp đường nhựa dài 10m;

Tây giáp đất bà Kiều dài 10m;

Nam giáp đất bà Mai dài 27,3m;

Bắc giáp đất bà Hoa dài 26,5m.

1.3. Bà H có nghĩa vụ trả tiền thuê cho bà C là 69.000.000 (sáu mươi chín triệu) đồng.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí:

- Bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà C số tiền 950.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0016730 ngày 11-01-2019 của C cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

- Bà H phải chịu 3.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Bà H có nghĩa phải trả lại bà C 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng bà H vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật

5. 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Trảng Bàng;
- C cục THADS huyện Trảng Bàng;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Cẩm