TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÒA THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2019/DS-ST
Ngày: 26/4/2019
V/v "T/chấp về HĐ thuê QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Kim Lành**

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Đỗ Thành Ngọc**;

2. Bà **Võ Thị Son**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Trúc Đào** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa*:** Ông **Võ Hoàng Nhân** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2019/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2019, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2019/QĐST-DS, ngày 10 tháng 04 năm 2019 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà **Dương Thị Q,** sinh năm 1965. Địa chỉ: B10/7B ấp HA, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh - vắng mặt.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Dương Lê T**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 493 Bời Lời, khu phố A, phường B, thành phố Y, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 08.12.2017 - Có mặt.

2. Bị đơn: Chị **Nguyễn Hoàng Anh T**, sinh năm 1990; Địa chỉ: B10/7B ấp HT, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh - Vắng mặt.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh **Nguyễn Hoàng L**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 06, tổ 02 đường Suối Đá-Khedon, ấp X, xã N, huyện D, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 25.7.2018 - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 07/12/2018 của nguyên đơn bà Dương Thị Q, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp nguyên đơn anh Dương Lê T trình bày:

Ngày 12.7.2016 chị Nguyễn Hoàng Anh T có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (QSDĐ) với bà Dương Thị Q đối với phần đất thửa số 49, tờ bản đồ số 19, diện tích thuê 20 m^2 tọa lạc tại ấp HA, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Nội dung hợp đồng thỏa thuận thời hạn cho thuê là 05 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng, giá thuê 02 năm đầu là 2.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ 03 đến năm thứ 05 tăng thêm 10%/tháng, trước khi ký kết hợp đồng hai bên cũng có thỏa thuận miệng là thời hạn cho thuê chỉ 05 năm. Nhưng chị T đã gian dối sửa thời hạn hợp đồng là 10 năm. Nay bà Q yêu cầu hủy một phần hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thời hạn là 05 năm đối với bản hợp đồng chị T cung cấp, vì các lý do sau đây:

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa hai bên có dấu hiệu gian dối vì chị T tự ý sửa nội dung thỏa thuận thời hạn cho thuê thành 10 năm, trong khi hai bên chỉ thống nhất là 05 năm.

- Khi ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất bà Q bị mất bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cán bộ tư pháp xã HT vẫn chứng thực vào hợp đồng thuê giữa hai bên là không đúng.

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết giữa hai bên không có dấu giáp lai là sai về mặt hình thức.

- Bà Q không biết chữ nhưng không có dấu vân tay của bà Q trong hợp đồng, không có cán bộ tư pháp đọc lại nội dung cho bà Q nghe.

Riêng phần nhà thuốc xây dựng trên đất thuê là do chị T tự ý xây dựng gồm dàn cửa và đóng la phông, nhà vệ sinh không hỏi ý kiến bà Q, một phần công trình nhà thuốc là do bà Q xây dựng từ lâu bao gồm mái che, 03 tấm vách, bà Q không còn lưu giữ chứng từ nên không cung cấp hồ sơ.

Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất cho thuê và không có chứng cứ thể hiện có việc đứng tên giùm người khác nên nay nguyên đơn xác định tài sản cho thuê không liên quan đến tài sản của người khác (bà Dương Thị C) theo bản tự khai trước đây có trong hồ sơ.

- Tại biên bản lấy lời khai bị đơn chị Nguyễn Hoàng Anh T ngày 05/3/2018, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp bị đơn anh Nguyễn Hoàng L trình bày:

Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về việc hai bên có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như lời trình bày của nguyên đơn, tuy nhiên về thời gian cho thuê quyền sử dụng đất đã có ghi rõ trong hợp đồng có chứng thực của UBND xã HT và có đóng dấu giáp lai từng trang thời hạn cho thuê là 10 năm, bà Q có chữ ký giáp lai xác nhận của bà Q, bà Q là

người có đủ năng lực hành vi, nếu không ai thông qua cho bà Q rõ nội dung thì bà Q không thể ký tên, hợp đồng trên có chứng thực là hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác chị T không vi phạm hợp đồng, vẫn trả tiền thuê hàng tháng, không có hành vi gì ảnh hưởng đến bà Q trong khoảng thời gian thuê đất. Do vây, chị T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà .

Bị đơn đã tiến hành xây dựng nhà thuốc tây trên diện tích thuê để thực hiện việc bán thuốc tây. Trong quá trình thu thập chứng cứ, bị đơn chị T có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi Tòng tổng số tiền 328.988.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, anh L là người đại diện hợp pháp chị T có yêu cầu xin rút yêu cầu phản tố về bồi thường thiệt hại đối với bà Q.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Thành phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật; tuy nhiên Tòa án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, cần khắc phục. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, và lời trình bày của các đương sự tại Tòa án cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Q về việc hủy một phần hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 500 Bộ luật dân sự tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cho lưu thông hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2016. Đình chỉ yêu cầu phản tố bị đơn về bồi thường thiệt hại đối với nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Bà Dương Thị Q có đơn khởi kiện chị Nguyễn Hoàng Anh T thuê đất tọa lạc tại ấp HT, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh kinh doanh Nhà thuốc tây. Nên căn cứ vào khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 12/7/2016 bà Dương Thị Q ký hợp đồng thuê đất với chị Nguyễn Hoàng Anh T, bà cho chị T thuê diện tích đất 20,0m^2 (nằm tại mặt tiền đường Âu Cơ), tại thửa số 49, tờ bản đồ số 19 tọa lạc ấp HA, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Mục đích chị T thuê đất bà để mở nhà thuốc tây, hai bên ký kết hợp đồng có thỏa thuận điều khoản cụ thể về giá thuê, tiền thế chân, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ các bên, cam đoan của các bên, điều khoản cuối cùng của hợp đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã

H, huyện C chứng thực số 136, quyển số 01/2016(5) - SCT/CK,ĐC, ngày 12/7/2016. Riêng về thời hạn thuê hợp đồng hai bên trình bày không thống nhất, nguyên đơn cho rằng thời hạn cho thuê là 05 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng (có cung cấp hợp đồng bản chính kèm theo). Riêng bị đơn cho rằng thời hạn cho thuê là 10 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng (có cung cấp hợp đồng bản chính kèm theo).

Quá trình thu thập chứng, Tòa án tiến hành lập biên bản đối chất nội dung vụ án tranh chấp, nhưng nguyên đơn bà Q cố tình vắng mặt không có lý do, nên Tòa án không tiến hành lập biên bản đối chất giữa các bên.

Tại bản tự khai ngày 20/3/2018 (BL số 63) nguyên đơn bà Q trình bày: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết giữa bà và chị T, phần đất thuê trên thuộc quyền quản lý của bà Dương Thị C; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Dương Thị C giữ. Cũng tại bản tự khai ngày 06/02/2018 bà lại trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của bà Q bị mất từ nhiều năm trước đó. Kèm theo bản tự khai bà có cung cấp Tòa án giấy ủy quyền của bà C ủy quyền bà tham gia tố tụng trong vụ hiện tranh chấp di sản thừa kế và địa chỉ bà C ở nước ngoài. Nhưng tại biên bản hòa giải ngày 13/11/2018, ngày 10/01/2019 người đại diện hợp pháp nguyên đơn là anh T xác nhận diện tích đất bà cho chị T thuê đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên chủ sử dụng đất, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ tài sản bà đứng tên chủ sử dụng đất có liên quan đến tài sản của người khác. Cho thấy lời trình bày nguyên đơn không thống nhất nhau ngay từ việc đưa chứng cứ chứng minh chủ tài sản là quyền sử dụng đất cho thuê. Hơn nữa tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện Hòa Thành thể hiện bà Dương Thị Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H theo qui định (Phần đất bà Q cho chị T thuê) vào ngày 21/8/2006, bà được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số H01539/02, ngày 21/8/2006, tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 19, diện tích sử dụng 210m^2. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện bà Dương Thị Q là chủ sử dụng đất có đầy đủ năng lực hành vi và quyền để thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho theo qui định.

Xét yêu cầu của nguyên đơn cho thấy:

Giữa bà Q và chị T đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 20m^2 tại thửa 49, tờ bản đổ số 19, tọa lạc ấp HA, xã H, huyện C, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp giấy nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Q đứng tên, hợp đồng lập ngày 12/7/2016, được chứng thực tại Ủy ban nhân xã H số 136, quyển số 01/2016 (5) - SCT/CK,ĐC. Hợp đồng được lập 03 bản chính giống nhau: Bên A(bà Q); bên B (chị T); UNND xã H, mỗi bên giữ 01 bản chính. Nhìn chung 03 bản hợp đồng chính về mặt hình thức cũng như nội dung ở trang thứ 2,3,4 giống nhau về phong chữ, cở chữ, màu mực,

mẫu giấy, canh lề trái - phải, trên - dưới. Quan trọng có đầy đủ chữ ký xác nhận của bà Q, chị T trang thứ 2,3.

Riêng bản hợp đồng chính do bà Q cung cấp khác so bản hợp đồng chính do chị T cung cấp và bản hợp đồng đối chiếu bản chính lưu tại UBND xã H. Sự khác nhau về hình thức: bản hợp đồng bà Q không có đóng dấu giáp lai, quan trọng ở trang đầu hợp đồng không có chữ ký xác nhận của chị T; phong chữ, cỡ chữ, màu mực, mẫu giấy, canh lề trái - phải, trên - dưới, cách khoảng khi xuống dòng. Sự khác nhau về nội dung: Dòng cuối cùng của trang đầu bản hợp đồng bà ghi: "Từ năm thứ 3 đến năm thứ 5 giá thuê tăng 10% (2.200.000đ/1 tháng)" khác 02 bản hợp chính chị T nộp và đối chiếu bản hợp đồng tại UBND xã H thể hiện: "Từ năm thứ 3 đến năm thứ 6 giá thuê tăng 10% (2.200.000đ/1 tháng); "Từ năm thứ 7 đến năm thứ 10 giá thuê tăng 23% (2.500.000đ/1 tháng)" . Về nội dung bản hợp đồng bà Q cung cấp thời hạn thuê là 05 năm, khác thời hạn thuê ghi trong 02 bản hợp đồng chính do chị T nộp, đối chiếu bản hợp đồng tại UBND xã H là 10 năm.

Nay bà Q cho rằng chị T sửa đổi nội dung thỏa thuận thời hạn cho thuê thành 10 năm, nhưng bản hợp đồng của bà Q thể hiện thời hạn thuê là 05 năm, nội dung thỏa thuận này chỉ có chữ ký xác nhận của bà Q, không có chữ ký xác nhận của chị T. Khi đó tại 02 bản hợp đồng chính của chị T cung cấp, đối chiếu bản hợp đồng tại UBND xã H thì thời hạn thuê là 10 năm được bà Q, chị T ký tên xác nhận. Hơn nữa khi lập hợp đồng các bên đã thỏa thuận thực hiện cam kết từng điều khoản của hợp đồng và cam kết hợp đồng lập thành 03 bản chính, mỗi bên giữ một bản, nơi chứng thực hợp đồng giữ một bản. Nay trong 03 bản hợp đồng chính đã ký kết, chỉ có bản hợp đồng bà Q cung cấp là khác ở trang đầu về nội dung và hình thức nhưng không có chữ ký xác nhận chị T. Trong khi 02 bản hợp đồng còn lại bà Q, thị T đã ký tên xác nhận thời hạn thuê là 10 năm và cùng giống nhau về nội dung và hình thức. Nên việc bà Q cho rằng chị T sửa thời hạn thuê là không có cơ sở.

Bà Q ký hợp đồng cho chị T thuê diện tích 20m^2 vào ngày 12/7/2016, trong khi bà được UBND huyện Hòa Thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2006. Bà cho rằng bà bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng, nhưng bà Q không làm thủ tục cớ mất giấy để được cấp giấy lại theo qui định. Đồng thời căn cứ vào bản hợp đồng đã ký kết, lời trình bày của bà Q là trái với qui định Điểm 1.2 Khoản 1 Điều 8, điểm 2.2 Khoản 2 Điều 8 của hợp đồng và không có cơ sở.

Bà Q cho rằng hợp đồng bà Q cung cấp không có đóng dấu giáp lai là không đúng với 02 bản hợp đồng còn lại là bản hợp đồng chính do chị T cung cấp và bản hợp đồng do UBND xã H đang lưu giữ. Cho thấy việc chứng thực hợp đồng thuê, UBND xã H đã thực hiện đúng về mặt hình thức.

Bà Q là người đủ năng lực trách nhiệm dân sự, nên bà tự chịu trách nhiệm về chữ ký trong 03 bản hợp đồng, đồng thời các bên cam đoan đã hiểu, tự chịu trách nhiệm và đã ký tên văn bản trước mặt công chứng tiếp nhận hồ sơ. Hơn nữa, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị Q tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh-Chi nhánh huyện Hòa Thành, bà Q cũng chỉ ký tên. Nên lý do bà Q đưa ra bản hợp đồng không có dấu vân tay, không đọc lại bà nghe là không có căn cứ.

Nhìn chung, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết ngày 12/7/2016, được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực đúng theo qui định, nên có giá trị pháp lý, các bên phải thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng. Hiện bà đang giữ số tiền 10.000.000 đồng của chị T; Hơn nữa, việc trả tiền thuê hàng tháng từ khi chị T thuê đến nay, chị T vẫn trả đầy đủ hàng tháng cho bà Q đúng theo thỏa thuận của hợp đồng. Nên yêu cầu khởi kiện của bà Q không có cơ sở chấp nhận; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2016 vẫn còn hiệu lực thi hành.

[3.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Hoàng Anh T ngày 30/8/2018 yêu cầu bà Q bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng số tiền 328.988.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp bị đơn có yêu cầu xin rút yêu cầu phản tố. Xét thấy yêu cầu xin rút đơn phản tố là tự nguyện và không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, cần được chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố của chị T đối với bà Q về bồi thường thiệt hại tài sản là phù hợp.

[4] Về chi phí thẩm định: bà Q phải chịu chi phí thẩm định là 1.000.000 đồng. Ghi nhận bà đã nộp xong.

[5] Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14; Bà phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho chị T 8.250.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 500 Bộ luật dân sự; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Q về việc "Hủy một phần hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" đối với chị Nguyễn Hoàng Anh T.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị Q và chị Nguyễn Hoàng Anh T lập ngày 12/7/2016 vẫn còn hiệu lực thi hành.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của chị T đối với bà Q về bồi thường thiệt hại tài sản.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Thị Q phải chịu 300.000 đồng án sơ thẩm dân sự, nhưng được trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0019283 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Bà đã nộp đủ án phí sơ thẩm dân sự.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Hoàng Anh T số tiền đã nộp tạm ứng án phí về yêu cầu phản tố 8.250.000 đồng theo biên lai thu số 0012431, ngày 31/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Về chi phí thẩm định: bà Q phải chịu chi phí thẩm định là 1.000.000 đồng. Ghi nhận bà đã nộp xong.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho đương sự có mặt phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 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 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 .

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Huỳnh Thị Kim Lành

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh
- VKSND huyện Hòa Thành;
- Chi cục THADS huyện Hòa Thành;
- Các đương sự
- Lưu tập án (L).