

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 181/2019/DS-PT
Ngày: 01-8-2019
V/v tranh chấp dân sự hợp đồng
cho thuê quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Văn Be.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;
Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp dân sự hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị Q, sinh năm 1965; địa chỉ: B10/7B ấp HA xã HT, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Dương Lê T, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 493 B, khu phố NT, phường NS, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 12 năm 2017); có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Hoàng Anh Th, sinh năm 1990; địa chỉ: B10/7B ấp HA, xã HT, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 06, tổ 02 đường S, ấp P, xã SĐ, Huyện D, tỉnh Tây Ninh là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 7 năm 2018; có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Dương Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – anh Dương Lê T trình bày:

Ngày 12-7-2016 chị Nguyễn Hoàng Anh Th có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 20 m² với bà Dương Thị Q phần đất thuộc thửa số 49 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp HA, xã HT, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Bà Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất cho thuê. 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 Th 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 Th 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 Th 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 Th tự ý xây dựng gồm dàn cửa và đóng la phong, 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.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn – anh Nguyễn Hoàng L trình bày:

Chị Th thống nhất với lời trình bày của bà Q về việc hai bên có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tuy nhiên về thời gian cho thuê quyền sử dụng đất đã có ghi rõ trong hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân 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 Th 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 vậy, chị Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Q.

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 có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường tổng số tiền 328.988.000 đồng. Anh L là người đại diện hợp pháp chị Th có yêu cầu xin rút yêu cầu phản tố về bồi thường thiệt hại đối với bà Q.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2019
Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh đã 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 Th.

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

Đình chỉ yêu cầu phản tố của chị Th 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 phí sơ thẩm dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0019283 ngày 08-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh. Bà Quý đã nộp đủ án phí sơ thẩm dân sự.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Hoàng Anh Th 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 H, tỉnh Tây Ninh.

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

Ngoài ra, bản án còn quyết định về quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự theo quy định pháp luật.

Ngày 03 tháng 5 năm 2019 bà Dương Thị Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà giữ nguyên bản hợp đồng 05 năm giữa bà và chị Th đã ký kết.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp

hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Q. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Dương Lê T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Giữa bà Dương Thị Q và chị Nguyễn Hoàng Anh Th có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 20 m² tại thửa 49, tờ bản đồ số 19 tọa lạc ấp HA, xã HT, huyện H, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Q vào ngày 21-8-2006, hợp đồng lập ngày 12-7-2016, được chứng thực tại Ủy ban nhân xã HT, huyện H, tỉnh Tây Ninh số 136, quyền số 01/2016 (5)-SCT/CK,ĐC. Bà Q cho chị Th thuê phần đất bà Q đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định tại khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013.

[3] Hợp đồng thuê quyền sử dụng giữa bà Q và chị Th được lập 03 bản chính giống nhau: Bên A (bà Q); bên B (chị Th); Ủy ban nhân dân xã HT, mỗi bên giữ 01 bản chính. Bà Q và chị Th đều thừa nhận có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hai bên đã thực hiện hợp đồng. Thời điểm ký kết hợp đồng, bà Q có năng lực hành vi dân sự, giao dịch dân sự giữa bà Q và chị Th là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16-02-2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch thì chỉ trường hợp bà Q không ký tên được mới phải điền chỉ hợp đồng thể hiện bà Q có ký tên và ghi họ tên, bà Q cũng thừa nhận có ký tên hợp đồng, do đó bà Q cho rằng bà 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 là không đúng.

[4] Bà Q cho rằng chị Th gian dối về thời hạn thuê ghi trong hợp đồng, hợp đồng không có mộc dấu giáp lai từng trang của Ủy ban nhân dân xã HT. Tuy nhiên, qua so sánh bản hợp đồng bà Q cung cấp, bản hợp đồng do chị Th cung cấp và bản hợp đồng được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã HT thì thấy rằng bản hợp đồng chị Th cung cấp và bản hợp đồng được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã HT là giống nhau về hình thức và nội dung, có chữ ký của bà Q và chị Th ở từng trang, có thực hiện chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã HT là phù hợp với quy định tại điểm b, đ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, khoản 4 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16-02-2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ

sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Riêng bản hợp đồng bà Q cung cấp khác 02 bản hợp đồng trên cụ thể khác về thời hạn cho thuê, hình thức và thể thức văn bản, không có chữ ký từng trang của chị Th và dấu mộc giáp lai của Ủy ban nhân dân xã HT. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng mà bà Q cung cấp có dấu hiệu bị chỉnh sửa không phù hợp với hợp đồng bà Q và chị Th ký kết vào ngày 12-7-2016 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã HT.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Q; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Do Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, bà Dương Thị Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Q; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 168; Luật Đất đai 2013. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về 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 Th.

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

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

3. Về chi phí tố tụng: Bà Q phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng. Ghi nhận bà Q đã nộp xong.

4. Về án phí:

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

Hoàn trả cho chị Nguyễn Hoàng Anh Th số tiền đã nộp tạm ứng án phí về yêu cầu phản tố 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0012431, ngày 31-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H tỉnh Tây Ninh.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013354 ngày 03-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh; bà Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện H;
- THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(đã ký)

Lâm Văn Be

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Hòa Thành;
- Chi cục THADS huyện Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Lâm Văn Be