

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 21/2020/DS-ST
Ngày: 16-6-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

**NHÂN DÂN NH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Nhật Lam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Văn Quân;
2. Ông Võ Văn Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 500/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 về: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử số: 48/2020/QĐXXST – DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lê XuA M**, sinh năm 1960 và bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1957; Cùng địa chỉ: Số 80 (F28/4) đường Lạc Long QuA, ấp Hiệp Hòa, xã Hiệp TA, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Hồng T**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 10/38, Khu phố Hiệp Nghĩa, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Hoài A, sinh năm 1970; Nơi cư trú: 10/38 Khu phố Hiệp Nghĩa, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh (có mặt).

3.2. Anh Phan Công Đ, sinh năm 1989; Nơi cư trú: 10/38 Khu phố Hiệp Nghĩa, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16-12-2019, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê XuA M trình bày:

Ngày 18-9-2017 ông và vợ ông là Nguyễn Thị T1 có mua nhà đất, diện tích đất là 128,5 m², thửa đất số 594, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khu phố Hiệp Nghĩa, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh với giá tiền là 80.000.000 đồng/mét ngang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Ngày 07-12-2017 vợ chồng bà có cho bà T thuê lại nhà đất này để ở trong thời hạn 02 năm, tiền thuê mỗi tháng là 1.500.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bà T đã trả cho ông được số tiền 18.000.000 đồng là tiền thuê nhà đất trong vòng 1 năm. Đến nay đã hết thời hạn 02 năm nên ông khởi kiện yêu cầu bà T phải trả 12 tháng tiền thuê nhà còn thiếu, mỗi tháng 1.500.000 đồng, tổng cộng là 18.000.000 đồng và trả lại nhà đất này cho vợ chồng ông.

Nay do thấy hoàn cảnh bà T khó khăn nên ông không yêu cầu bà T trả số tiền thuê nhà đất còn thiếu là 18.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bà T và những người ở trên đất trả lại nhà đất cho vợ chồng ông.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà thống nhất với lời khai của ông M, không yêu cầu bà T trả số tiền thuê nhà đất còn thiếu là 18.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bà T và những người ở trên đất trả lại nhà đất cho vợ chồng bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 18-01-2020 và biên bản hòa giải ngày 20-5-2020: Bà thừa nhận có thuê đất như lời khai của ông M, bà T1. Lúc đó, bà xin ông M, bà T1 cho bà ở đến khi mẹ bà là bà Hà Thị Hoi qua đời. Nay bà Hoi đã chết, bà xin được miễn trả số tiền 18.000.000 đồng. Bà đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông M, bà T1. Trên đất có bà, con bà là Phan Công Đ và em trai bà là Nguyễn Hoài A sinh sống. Tại phiên tòa hôm nay, bà T trình bày chỉ có ký hợp đồng thuê đất với ông M, bà T1, không có giao số tiền 18.000.000 đồng tiền thuê đất cho ông M, bà T1. Nếu đất là của ông M, bà T1 thì bà đồng ý trả nhà đất cho ông M, bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài A trình bày: phần đất này là của ba mẹ ông, ông ở trên phần đất này từ nhỏ đến lớn; sau đó về quê vợ sinh sống. Gần 01 năm nay ông về lại đất này sinh sống, ông không biết việc mua bán đất của mẹ ông là bà Hà Thị Hoi và việc thuê đất giữa ông M và bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy Đ của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Công Đ trình bày tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 04-5-2020 : anh không biết, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy Đ của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:

+ Về việc tuA thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy Đ pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, buộc những người ở trên đất phải trả lại đất cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy Đ của pháp luật.

NHẬN Đ CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận Đ:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lê XuA M và bà Nguyễn Thị T1 khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Do bà T đang cư trú tại Khu phố Hiệp Nghĩa, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh theo quy Đ tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về người tham gia tố tụng:

Tại biên bản xác minh ngày 25-02-2020 tại Văn phòng khu phố Hiệp Nghĩa, phường Hiệp Ninh thể hiện trên đất có ông Nguyễn Hoài A và anh Phan Công Đ sinh sống nên Tòa án đưa ông A, anh Đ tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện. Những anh chị em khác của bà Nguyễn Thị Hồng T không sinh sống trên phần đất này Tòa án không đưa tham gia trong vụ kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Công Đ có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy Đ tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 07-12-2017, thể hiện bà Nguyễn Thị Hồng T có thuê 01 phần đất diện tích 128,5m² tại Khu phố Hiệp Nghĩa, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh của ông Lê XuA M và bà Nguyễn Thị T1 để ở, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 07-12-2017, giá thuê mỗi tháng là 1.500.000 đồng; ngay sau khi ký hợp đồng, bà T trả cho ông M, bà T1 số tiền 18.000.000 đồng là tiền thuê năm thứ nhất. Nay hết hợp đồng thuê nên ông M, bà T1 khởi kiện yêu cầu bà T và những người ở trên đất trả lại phần đất và nhà ở trên đất.

Nguồn gốc đất: theo tài liệu thu thập từ Văn phòng đăng kí đất đai – Chi nhánh thành phố Tây Ninh thể hiện: ngày 16-8-2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Linh, bà Hà Thị Hoi đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn Hát và bà Nguyễn Thị Sửu, có 02 người làm chứng. Ngày 31-8-2017 ông Hát và bà Sửu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18-9-2017, ông Hát, bà Sửu đã chuyển nhượng lại phần đất này cho ông M, bà T1 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn. Ngày 09-11-2017, ông M, bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh lời khai của ông Hát, bà Sửu thể hiện trước đây do bà Hà Thị Hoi có vay của vợ chồng ông bà số tiền 150.000.000 đồng, có con của bà Hoi là bà Nguyễn Thị Hồng T biết việc này. Do không có khả năng trả nợ nên bà Hoi đã bán nhà đất trên cho ông bà. Sau đó, vợ chồng ông bà bán lại nhà đất này cho ông M, bà T1.

Như vậy, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 07-12-2017 là phù hợp với lời khai của ông M, bà T1, bà T và đúng pháp luật theo quy Đ tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 472, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015. Do đó, việc ông M, bà T1 khởi kiện yêu cầu bà T và những người ở trên đất trả lại nhà đất là có căn cứ chấp nhận, theo quy Đ tại điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Điều 482 Bộ luật DÂN sự năm 2015. Lời trình bày của bà T tại phiên tòa cho rằng chỉ ký hợp đồng thuê đất, không có giao số tiền 18.000.000 đồng là không có căn cứ.

Tại biên bản xem xét thẩm Đ ngày 25-02-2020 có sự chứng kiến của các chị em của bà T, thể hiện trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 đã xuống cấp, không có tài sản có giá và có bà T, ông Nguyễn Hoài A, anh Phan Công Đ sinh sống. Các chị em bà T và ông A cho rằng phần đất này là của bà Hà Thị Hoi, không biết việc thuê đất giữa bà T và ông M, bà T1. Tại phiên tòa, bà T cho rằng nếu đất là của ông M, bà T1 thì bà đồng ý trả nhà đất lại cho ông M, bà T1. Do đó, nếu sau này ông A, bà T và các anh chị em của ông A có tranh chấp gì về quyền sở hữu của phần đất này sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Từ những nhận Đ trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T1 đối với bà T. Ghi nhận ông M, bà T1 không yêu cầu bà T trả số tiền 18.000.000 đồng.

[3] Về chi phí xem xét thẩm Đ tại chỗ: Ghi nhận ông Lê XuA M, bà Nguyễn Thị T1 tự nguyện chịu tiền xem xét thẩm Đ tại chỗ là 1.000.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy Đ về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Ông Lê XuA M, bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho ông M, bà T1 số tiền 750.000 đồng theo biên lai thu số 0002125 ngày 24-12-2019.

Bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 472, 482, 500, 501, 502 Bộ luật DÂN SỰ; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê XuA M, bà Nguyễn Thị T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị Hồng T.

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê XuA M, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị Hồng T.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Hoài A, ông Phan Công Đ phải trả lại phần đất và căn nhà trên đất tại thửa 594, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khu phố Hiệp Nghĩa, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 501453 cấp ngày 09-11-2017 cho ông Lê XuA M và bà Nguyễn Thị T1.

Ghi nhận ông Lê XuA M, bà Nguyễn Thị T1 không yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng T thanh toán số tiền thuê đất còn thiếu là 18.000.000 đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận ông Lê XuA M, bà Nguyễn Thị T1 tự nguyện chịu tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê XuA M, bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho ông M, bà T1 số tiền 750.000 đồng theo biên lai thu số 0002125 ngày 24-12-2019.

Bà Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ 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, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND. TTN;
- VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Trương Nhật Lam

Nơi nhận:

- TAND. TTN;
- VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Nhật Lam

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND. TTN;
- VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Nhật Lam

Nơi nhận:

- TAND. TTN;
- VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Lưu tập án.

Trương Nhật Lam