

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 13/2019/DS-PT

Ngày: 25-01-2019

“V/v tranh chấp hợp đồng 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 **Nguyễn Quốc Tuấn**.

Các Thẩm phán:

1. Bà **Phạm Thị Thanh Giang**;

2. Bà **Đặng Thị Đồng**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Thái Công Hậu**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông **Trương Thái Hồng** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 233/2018/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2018, về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 121/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị V**, sinh năm 1968; cư trú tại: Đường Đ, khu phố N, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; *vắng mặt*.

Người đại diện hợp pháp của bà Hoàng Thị V: Chị **Lê Thị Kiều D**, sinh năm 1981; cư trú tại: Ấp Ninh A, xã B, huyện M, tỉnh Tây Ninh (*theo Văn bản ủy quyền ngày 08-3-2018 và ngày 25-7-2018*); *có mặt*.

Bị đơn: Anh **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú tại: Khu phố E, Phường F, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cư trú hiện nay: Đường Đ, khu phố N, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; *vắng mặt*.

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C: Ông **Huỳnh Văn A**, sinh năm 1969; cư trú tại: Hẻm 81, đường G, khu phố H, phường H1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 30-11-2018); có mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Vũ Thị Hồng L**, sinh năm 1981; hộ khẩu thường trú tại: Khu phố E, Phường F, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cư trú hiện nay: Số 46, đường Đ, khu phố N, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; *vắng mặt.*

*Người đại diện hợp pháp của chị Vũ Thị Hồng L: Ông **Huỳnh Văn A**, sinh năm 1969; cư trú tại: Số 10/15B, hẻm 81, đường G, khu phố H, phường H1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 30-11-2018); có mặt.*

2. Ông **Châu Văn T1**, sinh năm 1966; cư trú tại: Số 50, đường Đ, khu phố N, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; *vắng mặt.*

*Người đại diện hợp pháp của ông Châu Văn T1: Chị **Lê Thị Kiều D**, sinh năm 1981; cư trú tại: Ấp Ninh A, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 25-7-2018); có mặt.*

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hoàng Thị V và chị Lê Thị Kiều D là người đại diện hợp pháp của bà V trình bày:

Ngày 12-7-2017, bà V ký hợp đồng cho anh Nguyễn Văn C thuê phần đất có diện tích 30 m², thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại đường Đ, khu phố N, Phường B, thành phố T (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BD 733061, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH000711 do Ủy ban nhân dân thị xã T, nay là thành phố T cấp ngày 06-01-2011, do ông Châu Văn T1 và bà Hoàng Thị V đứng tên); thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 12-7-2017; giá thuê trong 30 tháng đầu là 500.000 đồng/tháng, 30 tháng tiếp theo là 1.000.000 đồng/tháng; trả tiền thuê đất trước 06 tháng/lần; mục đích thuê: Bán tạp hóa.

Anh C đã đóng tiền thuê đất 06 tháng (từ ngày 12-7-2017 đến ngày 12-01-2018), với số tiền 3.000.000 đồng. Do từ ngày 13-01-2018 đến nay, anh C không thanh toán tiền thuê đất; không thanh toán tiền điện và sử dụng đất không đúng mục đích thuê đất bán tạp hóa mà kinh doanh sửa chữa điện tử gia dụng nên bà V đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố T giải quyết, chấm dứt hợp đồng thuê đất nhưng anh C không đồng ý trả lại đất.

Nay bà V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, giữa bà V với anh C được lập ngày 12-7-2017; buộc anh C, chị L tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho bà V. Buộc anh C thanh toán tiền điện 753.487 đồng, tiền thuê đất 500.000 đồng/tháng (tính từ ngày 13-01-2018 cho đến ngày Tòa án xét xử). Vì bà V cho rằng: Anh C, chị L sử dụng đất không đúng mục đích thuê đất; không trả tiền thuê đất theo thỏa thuận; không trả tiền điện; hợp

đồng thuê đất không được công chứng, chứng thực và ông T1 (*chồng bà V*) không ký tên trong hợp đồng thuê đất.

Tại bản tự khai ngày 24-10-2018 của bà V và lời trình bày của chị D là người đại diện hợp pháp của bà V trình bày tại phiên tòa sơ thẩm: Bà V xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh C, chị L trả tiền điện 753.487 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Văn C trình bày: Ngày 12-7-2017, anh có ký hợp đồng thuê đất của bà V; nội dung hợp đồng do bà V tự soạn thảo và không công chứng, chứng thực. Phần đất bà V cho thuê chỉ là đất trống; sau đó anh lợp tole, lát nền gạch; những tài sản này di dời được nên anh không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Anh sử dụng đất thuê đúng mục đích theo thỏa thuận là thuê đất bán tạp hóa; không kinh doanh bán, sửa chữa điện tử gia dụng như lời khai của bà V.

Anh trả tiền thuê đất từ ngày 12-7-2017 đến ngày 12-01-2018 là 3.000.000 đồng. Từ tháng 01-2018 anh trả tiền thuê đất cho bà V nhưng bà V không nhận nên ngày 16-5-2018 anh gửi tiền qua đường bưu điện. Bưu điện thông báo chuyển tiền anh C thuê đất nhưng bà V từ chối nhận tiền.

Đối với tiền điện: Khi thuê đất, anh với bà V thỏa thuận miệng việc bà V đứng tên đồng hồ điện, anh sử dụng điện và trả tiền điện cho Công ty Điện lực. Anh đã trả tiền điện từ tháng 6-2016 đến tháng 02-2018. Tháng 3-2018 bà V ngắt điện không cho sử dụng nên từ tháng 3-2018 anh sử dụng nguồn điện từ gia đình khác.

Nay anh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V. Cụ thể: Anh không chấp nhận trả cho bà V tiền sử dụng điện là 753.487 đồng; anh yêu cầu bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 12-7-2017, với thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị Hồng L trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của anh C. Chị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V; vì vợ chồng chị không bán đồ điện gia dụng trên phần đất thuê như lời trình bày của bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn T1 và người đại diện hợp pháp của ông T1 trình bày: Phần đất cho anh C thuê là tài sản chung của vợ chồng ông. Nay ông T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của bà V.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 121/2018/DS-ST ngày 01-11-2018, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ các điều 423, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 147, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 đối với anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L về việc “ Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12-7-2017, được ký kết giữa bà Hoàng Thị V và anh Nguyễn Văn C.

Buộc anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích 16,87 m² có kết cấu khung sắt tiền chế, mái tole, không vách, nền gạch men, để trả lại phần đất 30 m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại đường Đ, khu phố N, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1.

Buộc anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L trả tiền thuê đất cho bà V, ông T1 tính từ ngày 13-01-2018 đến 01-11-2018 là 4.500.000 (*bốn triệu, năm trăm nghìn*) đồng.

2. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 đối với anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L về việc buộc anh C, chị L trả tiền điện 756.487 (*bảy trăm năm mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi bảy*) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác; nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13-11-2018, anh Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V; anh C yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất của bà V, với thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất thỏa thuận cụ thể như sau:

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12-7-2017, được ký kết giữa bà Hoàng Thị V và anh Nguyễn Văn C.

Buộc anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L có nghĩa vụ tự di dời toàn bộ tài sản trên đất thuê, tháo dỡ công trình xây dựng tạm có diện tích 16,87 m², kết

cấu khung sắt tiền chế, mái tole, không vách để trả lại cho bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 phần đất đã thuê có diện tích 30 m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại đường Đ, khu phố N, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (*anh C, chị L phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ và trả đất thuê cho bà V phải được thực hiện xong trước ngày 02-02-2019, nhằm ngày 28-12 Âm lịch*).

Bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 được sở hữu nền gạch do anh C, chị L xây dựng trên phần đất đã thuê của bà V.

Anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L có nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 (tính từ ngày 13-01-2018 đến ngày xét xử phúc thẩm 25-01-2019) là 6.000.000 đồng.

Bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 tự nguyện hỗ trợ cho anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L 6.000.000 đồng tiền chi phí di dời tài sản trên đất thuê để trả lại đất cho bà V, ông T1.

Ghi nhận bà V, ông T1 và anh C, chị L đều đồng ý được tự khấu trừ cho nhau nên không phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên.

Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 đối với anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L về việc buộc anh C, chị L trả tiền điện 756.487 đồng.

Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Thị V số tiền 700.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh C, chị L không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng, anh C, chị L còn phải trả cho bà V số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà V 1.550.000 (*một triệu, năm trăm năm mươi nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005135 ngày 14-3-2018 và Biên lai thu số 0005633 ngày 19-6-2018, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh C đã nộp theo Biên lai thu số 0006169 ngày 13-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.
3. Công nhận sự thỏa giữa các đương sự, cụ thể như sau:

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12-7-2017, được ký kết giữa bà Hoàng Thị V và anh Nguyễn Văn C.

Buộc anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L có nghĩa vụ tự di dời toàn bộ tài sản trên đất thuê, tháo dỡ công trình xây dựng tạm có diện tích 16,87 m², kết cấu khung sắt tiền chế, mái tole, không vách để trả lại cho bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 phần đất đã thuê có diện tích 30 m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại đường Đ, khu phố N, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (*anh C, chị L tự tháo dỡ và trả đất thuê cho bà V phải được thực hiện xong trước ngày 02-02-2019, nhằm ngày 28-12 Âm lịch*).

Bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 được sở hữu nền gạch do anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L đã xây dựng trên phần đất thuê của bà V, ông T1.

Anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L có nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 (tính từ ngày 13-01-2018 đến ngày xét xử phúc thẩm 25-01-2019) là 6.000.000 đồng.

Bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 tự nguyện hỗ trợ cho anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L 6.000.000 đồng tiền chi phí di dời tài sản trên đất thuê để trả lại đất cho bà V, ông T1.

Bà V, ông T1 và anh C, chị L đều đồng ý được tự khấu trừ cho nhau nên không phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nhau số tiền 6.000.000 (*sáu triệu*) đồng nêu trên.

Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V, ông Châu Văn T1 đối với anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L về việc buộc anh C, chị L trả tiền điện 756.487 (*bảy trăm năm mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi bảy*) đồng.

Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Thị V số tiền 700.000 (*bảy trăm nghìn*) đồng tiền chi phí thẩm định, định giá.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh C, chị L không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng, anh C, chị L còn phải trả cho bà V số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Hoàng Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà V 1.550.000 (*một triệu, năm trăm năm mươi nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005135 ngày 14-3-2018 và Biên lai thu số 0005633 ngày 19-6-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

+ Anh Nguyễn Văn C, chị Vũ Thị Hồng L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh C đã nộp theo Biên lai thu số 0006169 ngày 13-11-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh TN;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn