

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ HÒA THÀNH  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 37/2021/DS-ST  
Ngày: 30/11/2021  
V/v “Tranh chấp Hợp đồng  
thuê tài sản”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thị Ánh Nhung.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Văn Thạch.

2. Bà Nguyễn Thị Ninh Giang.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trương Thị Thảo Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Lâm Thúy Vi – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2021/QĐST-DS, ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Anh Phạm Tấn T, sinh năm 1976

Trú tại: Số 22, đường 2A, Điện Biên Ph, khu phố Ninh Ph, phường Ninh Th, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

**2. Bị đơn:** Chị Lâm Thị Bích Th, sinh năm 1979

Trú tại: Số 19, đường số 6, Lạc Long Q, khu phố Hiệp H, Phường Hiệp Tân, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chị Nguyễn Thu A, sinh năm 1979; Trú tại: Số 22, đường 2A, Điện Biên Ph, khu phố Ninh Ph, phường Ninh Th, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/01/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Phạm Tấn T trình bày:**

Anh T, chị Thu A quen biết chị Th do chị Thảo giới thiệu bán nhà đất, ngoài ra không có quan hệ gì khác.

Ngày 02/6/2019 chị Bích Th giới thiệu cho vợ chồng anh mua 01 căn nhà cấp 4 của chị Đỗ Thị Kim Th, sinh năm 1985, xây trên phần đất diện tích 343,2 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố Hiệp Hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, Tây Ninh. Ngày 04/7/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Tấn T và chị Nguyễn Thu A, theo giấy chứng nhận số GCN: CS06095.

Ngày 27/12/2019, vợ chồng anh chị cho chị Lâm Thị Bích Th thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Các bên thỏa thuận thời gian thuê 06 tháng, từ ngày 27/12/2019 đến hết ngày 26/6/2020, tiền thuê mỗi tháng là 1.000.000 đồng, phương thức thanh toán trả tiền thuê vào ngày 27 hàng tháng. Chị Th đã trả xong tiền thuê nhà đất.

Từ ngày 26/6/2020 hết hợp đồng, anh T, chị Thu A đã nhiều lần yêu cầu chị Th trả nhà nhưng chị Th không trả nhà cũng không trả tiền thuê tiếp theo cho đến nay.

Nay anh T chị Thu A yêu cầu chị Th di dời tài sản cá nhân và trả nhà đất, trả tiền thuê nhà từ ngày 26/6/2020 cho đến khi bàn giao xong tài sản cho anh chị.

**\*Bị đơn chị Th trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2021 và trong các phiên làm việc:** Chị và vợ chồng anh T chị Thu A không có quan hệ họ hàng, quen biết do có quan hệ mua bán quyền sử dụng đất như anh T trình bày.

Ngày 25/3/2021 chị Th trình bày do chị cần tiền sử dụng nhưng không tự vay ngân hàng được vì nợ xấu nên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho vợ chồng chị Kim Th để vay ngân hàng, nhưng sau đó chị không có tiền trả để lấy lại tài sản nên vợ chồng chị Kim Th đã chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T chị Thu A.

Chị Bích Thảo có ký Hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất với vợ chồng anh Tào như anh Tào trình bày.

Việc thuê nhà đất chị Th trình bày: Chị không có bán nhà đất, chị vay tiền, ký giấy vay tiền với anh T chị Thu A số tiền vay là 1,8 tỷ đồng, lãi suất thỏa thuận 4%/tháng, chị không nhớ đã đóng tiền lãi được bao nhiêu lần cũng không nhớ đóng được bao nhiêu lần. Việc chị Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhằm đảm bảo khoản tiền vay và sẽ thanh toán lại tiền vốn tiền lãi xong thì anh T chị Thu A sẽ trả lại quyền sử dụng đất cho chị. Hiện anh chị em của chị đang thống nhất mua lại tài sản thì sẽ có tiền thanh toán cho anh T chị Thu A.

Nay chị có thiện chí muốn mua lại nhà đất của vợ chồng anh T, hiện chị đang thương lượng giá mua bán, chị hẹn đến ngày 20/5/2021 sẽ thanh toán hết tiền cho anh T, chị Thu A và giữ lại nhà đất. Nếu chị không thanh toán được chị sẽ di dời tài sản và trả nhà đất cho vợ chồng anh T, theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thu A trình bày:** Chị Thu A là vợ anh T, thống nhất lời trình bày của anh T, không có ý kiến gì thêm.

**\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:**

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 472, 473, 476, 481 BLDS 2015, Điều 117 Luật nhà ở và Nghị quyết 326 của UBNTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nhân dân đề nghị hội đồng xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Tấn T đối với chị Lâm Thị Bích Th về “tranh chấp

hợp đồng thuê tài sản”. Buộc bị đơn chị Th phải di dời tài sản trả lại nhà đất và tiền thuê nhà cho anh Tào kể từ khi hết hợp đồng ngày 26/6/2020 là 17 tháng tương đương là 17 triệu đồng.

Về án phí: Chị Lâm Thị Bích Th chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:**

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Nguyên đơn anh Phạm Tấn T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn chị Lâm Thị Bích Th vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thu A có đơn xin xét xử vắng mặt; HĐXX xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[2] Nội dung vụ án:**

**[2.1]** Anh T, chị Thu A và chị Th quen biết do giới thiệu mua bán đất với nhau.

Nguồn gốc nhà đất trước đây là của chị Lâm Thị Bích Th làm chủ sở hữu, do cần tiền sử dụng nên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho vợ chồng chị Kim Th để vay tiền của ngân hàng, sau đó vẫn không có tiền nhận lại nhà đất nên vợ chồng chị Kim Th đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh T, chị Thu A. Ngày 04/7/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Tấn T và chị Nguyễn Thu A, theo giấy chứng nhận số GCN: CS06095, phần đất diện tích 343,2 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố Hiệp Hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, Tây Ninh.

Ngày 27/12/2019, anh T, chị Thu A cho chị Lâm Thị Bích Th thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, có công chứng chứng thực tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh. Các bên thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 343,2 m<sup>2</sup>, thửa 648, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại khu phố Hiệp Hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, Tây Ninh. Mục đích thuê để ở, thời gian thuê 06 tháng, từ ngày 27/12/2019 đến hết ngày 26/6/2020, tiền thuê mỗi tháng là 1.000.000 đồng, phương thức thanh toán trả tiền thuê vào ngày 27 hàng tháng. Chị Th đã trả xong tiền thuê đến ngày 26/6/2020. Từ ngày 26/6/2020 đến nay chị Th chưa trả tiền thuê và cũng không trả nhà đất như thỏa thuận hợp đồng.

Từ ngày 26/6/2020 đến nay chị Lâm Thị Bích Th vẫn chưa có biện pháp giải quyết cho anh T như đã thỏa thuận tại phiên làm việc ngày 07/4/2021, hứa đến ngày 20/5/2021 sẽ thanh toán tiền cho anh T để mua lại nhà đất, nếu không thì di dời tài sản trả nhà đất cho anh T.

Trong quá trình làm việc chị Bích Th cho rằng chị vay tiền của anh T, có đóng tiền lãi cho anh, hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hợp đồng giả tạo che dấu hợp đồng vay, chị có đóng tiền lãi nhưng không nhớ rõ đóng bao nhiêu lần, bao nhiêu tiền, tất cả chị có chứng cứ và chị đang cất giữ. Ngày 25/3/2021, Tòa án ban hành Quyết định cung cấp chứng cứ nhưng bị đơn chị Th vẫn không cung cấp chứng cứ tài liệu chứng minh lời trình bày của chị.

Ngày 25/3/2021, Tòa án tiến hành thẩm định tài sản tranh chấp thể hiện: trên phần đất cho thuê có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 69m<sup>2</sup>, hàng rào móng xây gạch, khung sắt lưới B40, diện tích 97,98m<sup>2</sup>, một hàng rào khung sắt lưới B40, diện tích 30,82m<sup>2</sup>; một nhà vệ sinh diện tích 4,62m<sup>2</sup>. Ngoài ra trên đất không còn tài sản có giá trị nào khác.

Đối chiếu quy định tại Điều 117, 118 Luật Nhà ở, điều kiện để giao dịch nhà ở phải có giấy chứng nhận. Do nhà không có giấy chứng nhận sở hữu nhà nên các bên lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy anh T, chị Thu A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/2019 đến ngày 27/12/2019 lập Hợp đồng cho chị Th thuê quyền sử dụng đất, không có chứng cứ chứng minh anh T cho chị Th vay tiền và lập hợp đồng giả tạo như Th trình bày. Nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị Thu A đối với chị Bích Th, buộc chị Bích Th phải di dời tài sản trả lại nhà đất cho anh T, chị Thu A và trả tiền thuê quyền sử dụng đất như Hợp đồng đã ký kết.

**[2.2]** Về tiền thuê nhà đất: căn cứ các Điều 472, 473, 476, 481 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Hợp đồng thuê các bên đã thỏa thuận thời gian thuê 06 tháng, từ ngày 27/12/2019 đến hết ngày 26/6/2020, tiền thuê mỗi tháng là 1.000.000 đồng, phương thức thanh toán trả tiền thuê vào ngày 27 hàng tháng, đã thanh toán tiền thuê nhà xong. Từ ngày 26/6/2020 đến nay anh T chị Thu A đã nhiều lần yêu cầu chị Th trả nhà nhưng chị Th không trả nhà đất cũng không trả tiền thuê cho đến nay.

Vậy nên, việc anh T chị Thu A yêu cầu chị Bích Th phải trả tiền thuê tài sản từ ngày 20/6/2020 đến ngày 30/11/2021 là 17 tháng, số tiền là 17.000.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê cho đến khi nào chị Th di dời tài sản trả lại nhà đất cho vợ chồng anh T là có cơ sở, đúng quy định.

**[2.3]** Về chi phí thẩm định giá: Chị Lâm Thị Bích Th phải chịu 1.400.000 đồng. Do anh Phạm Tấn T đã nộp xong nên chị Bích Th phải trả lại cho anh T số tiền 1.400.000 đồng.

**[3] Về án phí:** Chị Lâm Thị Bích Th phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Anh T, chị Thu A không phải chịu án phí.

**[4]** Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 472, 473, 476, 481 Bộ luật Dân sự; 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 anh Phạm Tấn T, chị Nguyễn Thu A đối với chị Lâm Thị Bích Th.

Buộc chị Lâm Thị Bích Th có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Tấn T, chị Nguyễn Thu A số tiền là 17.000.000 (Mười bảy triệu) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử, chị Lâm Thị Bích Th còn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà đất cho anh T, chị Thu A theo Hợp đồng thuê tài sản đã ký kết cho đến khi bàn giao tài sản cho anh T, chị Thu A xong. Bên thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Buộc chị Lâm Thị Bích Th phải di dời toàn bộ tài sản trả lại nhà đất cho anh Phạm Tấn T, chị Nguyễn Thu A theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 343,2 m<sup>2</sup>, thửa 648, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại khu phố Hiệp Hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 04/7/2019.

**2. Về chi phí thẩm định giá:** Chị Lâm Thị Bích Th phải trả cho anh Phạm Tấn T 1.400.000 đồng.

**3. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Hoàn trả cho anh Phạm Tấn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0009566, ngày 11/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Chị Lâm Thị Bích Th phải chịu 1.150.000 (Một triệu, một trăm, năm mươi ngàn) đồng.

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.

Án dân sự sơ thẩm xử công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

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

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

***Dương Thị Ánh Nhung***