TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2020/DS-PT
Ngày 09-7-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thuyên

Ông K'Tiêng.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trần Thị Thu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 09-7-2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 20-01-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2020/QĐ-PT, ngày 15-6-2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2020/QĐ-PT ngày 25/6/20202 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H; địa chỉ: Thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn H thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Thiên H, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị Bảo T; địa chỉ:Thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trương Ngọc T; địa chỉ: Thôn T, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Tuấn K; địa chỉ: Thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Võ Tấn H; địa chỉ: Thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

- Anh Nguyễn Thành L, địa chính xã Đ1– Vắng mặt.

- Bà Châu Thị Luyến – Tư pháp xã Đ1– Có mặt.

- Ông Đặng Xuân T, bà Nguyễn Thị Kim T, bà La Thị Thu H, bà Nguyễn Thị H, ông Đỗ Văn B; cùng địa chỉ: Thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kim A, ông Trần Văn P; cùng địa chỉ: Thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn H, ông Trần Văn T; cùng địa chỉ: Thôn C, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Do có kháng cáo của*: Nguyên đơn bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Tháng 9/2017, bà H có nhờ bà Trần Thị Bảo T đứng ra xây dựng một căn nhà cấp bốn tại đường vào nhà thờ Thuận Hòa thuộc thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông. Việc thuê bà T xây nhà có lập hợp đồng viết tay nhưng sau khi xây nhà xong thì đã xé bỏ. Quá trình xây nhà bà có giao tiền cho bà T nhiều lần, lần cuối cùng sợ bà T trở mặt nên bà đã làm hợp đồng vay tiền để bà T ký nhận. Tổng cộng bà đưa bà T 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*) cộng với 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* bà T nợ bà trước đó để xây nhà. Như vậy, căn nhà bà nhờ bà T xây có giá trị là 450.000.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi triệu đồng)*. Nhà được xây trên thửa đất 346 tờ bản đồ 31 tọa lạc tại thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông, thửa đất đã được Uỷ ban nhân dân (*Viết tắt là UBND*) huyện Đ2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Viết tắt là GCNQSDĐ)* số CN 304184 ngày 04/7/2018 đứng tên Phạm Thị H.

Sau khi xây nhà xong, ngày 04/01/2018 bà cho bà T thuê lại căn nhà cấp 4 trên để ở, việc thuê nhà có lập hợp đồng viết tay và hai bên cùng ký nhưng không có chứng thực hay công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn cho thuê là 12 tháng kể từ ngày 04/01/2018. Hết thời hạn thuê bà đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà T không chịu trả nhà. Bà T đã vi phạm thỏa thuận khi thuê nhà ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà T trả lại căn nhà xây cấp bốn nằm trên thửa đất 346 tờ bản đồ 31 tọa lạc tại thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn bà Trần Thị Bảo T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trương Ngọc T trình bày:

Căn nhà được xây trên thửa đất 346 tờ bản đồ 31 tọa lạc tại thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông là do bà T đứng ra xây dựng trên diện tích đất bà T mua của bà H năm 2017. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay, bà T đã đưa cho bà H giấy sang nhượng này để làm GCNQSDĐ. Bà H có đưa cho bà T một tờ giấy khác và nói bà T ký tên vào để làm GCNQSDĐ. Khi đó có rất đông khách mua thịt heo nên bà T đã ký mà không đọc nội dung. Sau mấy ngày bà T mới biết tờ giấy bà ký là hợp đồng thuê nhà.

Khi viết giấy tay sang nhượng đất bà T và bà H có đến gặp ông T là trưởng thôn để xác nhận việc mua bán đất thì ông T có ghi lại toàn bộ nội dung tờ giấy mua bán đất vào sổ lưu của ông T. Sau khi ông T xác nhận xong thì bà T và bà H có cầm tờ giấy mua bán đất đến gặp ông L là cán bộ địa chính xã Đ1 để tiến hành thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà T thì được ông L giải thích là đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên trên bản đồ đứng tên bà H thì phải cấp GCNQSDĐ cho bà H rồi mới chuyển nhượng lại cho bà T, Vì vậy, GCNQSDĐ mới đứng tên bà H.

Căn nhà đang tranh chấp là do bà T xây hết số tiền 775.822.250 đồng (*Bảy trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm hai mươi hai ngàn hai trăm năm mươi đồng*) chứ không phải 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng)* như bà H nói, không có việc bà H thuê bà T xây nhà, cũng không có hợp đồng thuê xây nhà. Bà T xác nhận có nợ bà H số tiền 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*) do cộng dồn nhiều khoản nợ lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Tuấn K trình bày:

Ông và bà T chung sống như vợ chồng từ năm 2015 nhưng không đăng ký kết hôn. Cuối năm 2017 ông và bà T cùng nhau xây dựng căn nhà ở thôn 6, xã Đ1 trên diện tích đất mà bà T đã mua của bà H. Ông đã góp 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) để xây nhà cùng bà T, không có việc thuê nhà như lời bà H nói. Nay ông không đồng ý trả nhà theo yêu cầu của bà H, nhà là do ông cùng bà T xây, không phải nhà của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Tấn H trình bày:

Việc tranh chấp căn nhà cấp 4 giữa bà T và bà H là tài sản riêng của bà H, không liên quan gì đến ông, ông không yêu cầu gì đối với tài sản này.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông Đặng Xuân T: Ông là trưởng thôn và là hàng xóm của bà T và bà H. Vào khoảng tháng 9/2017 bà H và bà T có đến gặp ông để nhờ xác nhận việc mua bán đất đối với lô đất ở trên đường đi vào nhà thờ T (diện tích đất mà bà H

đã bán cho bà T hiện nay bà T đã xây nhà), xác nhận tại nhà ông, lúc xác nhận có ông, bà T, bà H và vợ ông.

- Ông Nguyễn Thành L, bà Châu Thị L: Vào khoảng đầu năm 2018, bà Phạm Thị H và bà Trần Thị Bảo T có đến gặp ông L – Cán bộ địa chính xã Đ1 để hỏi thủ tục xác nhận vào giấy sang nhượng viết tay. Vì thửa đất này chưa được cấp sổ nên ông L đã hướng dẫn làm sổ mới cho bà H rồi mới bán cho bà T.

- Bà Nguyễn Thị Kim T, bà La Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Kim A: Các bà có biết việc bà T mua đất của bà H nhưng giấy tờ mua bán như thế nào thì không biết. Vào một buổi sáng tầm khoảng 08 đến 09 giờ sáng, bà H, bà T, bà A đang ăn sáng thì thấy bà H bảo bà T đưa giấy mua bán đất để bà H làm sổ đỏ. Sau đó, bà T đã đưa bà H giấy mua bán đất và bà H còn đưa cho bà T ký vào một tờ giấy khác nói là ký để làm GCNQSDĐ.

Bà Nguyễn Thị H: Bà có nghe bà T nói đang chuẩn bị xây nhà trên diện tích đất mua của bà H, bà không chứng kiến việc việc mua bán đất giữa bà T và bà H. Nhưng có một ngày (cụ thể bà không nhớ) sau khi bà T đã xây nhà xong thì trong lúc bà đang mua thịt heo của bà T thì bà H có mang tới một tờ giấy và bà H đã yêu cầu bà T ký vào tờ giấy này, bà H nói với bà T là ký vào tờ giấy để bà H đi làm sổ đỏ cho bà T.

- Ông Nguyễn Văn H: Ông là người được bà T trực tiếp thuê xây căn nhà ở thôn 6, xã Đ1 (căn nhà đang tranh chấp). Bà T là người trả tiền xây nhà cho ông. Ông chỉ nghe bà T nói là đất này bà T mua của bà H, còn việc mua bán đất giữa các bên không biết, hợp đồng thuê nhà giữa bà T và bà H ông không biết.

- Ông Trần Văn P: Ông có biết việc bà T đứng ra xây dựng căn nhà hiện nay tại thôn 6, xã Đ1 (căn nhà hiện đang tranh chấp giữa bà T và bà H). Các vật liệu xây dựng xây căn nhà như gạch men, sơn nước, thiết bị điện nước, thiết bị vệ sinh,… bà T đều mua tại cửa hàng nhà ông để xây căn nhà này.

- Ông Đỗ Văn B: Ông là người mua lại căn nhà gỗ của bà T (căn nhà gỗ nằm trên đất mà hiện nay bà T và bà H đang tranh chấp) ở thôn 6, xã Đ1. Bà T gọi ông để bán nhà gỗ lấy mặt bằng xây nhà mới, ông có nghe bà T nói là bà T mua đất của bà H để xây nhà.

- Ông Trần Văn T: Ông có biết việc bà T đứng ra xây dựng căn nhà hiện nay tại thôn 6, xã Đ1 (căn nhà hiện đang tranh chấp giữa bà T và bà H). Các vật liệu đồ gỗ trong nhà bà T như cửa và khung bao là do ông làm cho bà T. Vào thời điểm bà T khai móng nhà, bà T có cho ông xem giấy mua bán đất giữa bà T và bà H, giấy mua bán đất ông xem là bản gốc viết giấy tay giữa các bên, ông nhớ nội dung tờ giấy mua bán đất là "bà H bán đất cho bà T và cho trả dần trong

03 năm, có vị trí, tứ cận cụ thể của lô đất mua bán giữa các bên", ông không biết gì về hợp đồng thuê nhà giữa bà T và bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc bà T trả lại căn nhà cấp 4 tọa lạc tại thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông cho bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà phát biểu ý kiến với các nội dung:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H kháng cáo làm trong hạn và đóng tạm ứng án phí theo đúng quy định pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 20/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ2.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của các đương sự, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Bà H yêu cầu bà T trả lại căn nhà xây cấp 4, diện tích 7m x 30m nằm trên diện tích 535,6m2, thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 31, đã được cấp GCNQSDĐ số CN 304184, đứng tên bà Phạm Thị H, tọa lạc tại: Thôn 6, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng mình là người đứng ra thuê bà T xây nhà, sau đó bà T đã ký hợp đồng thuê lại căn nhà nói trên. Tuy nhiên, bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà thuê bà T xây nhà.

[2.2]. Hợp đồng thuê nhà ngày 04/01/2019 không nêu cụ thể vị trí căn nhà cho thuê là nhà nào, vì khu vực thôn 6, xã Đ1 bà H có hai căn nhà. Mặt khác, theo chứng thư Thẩm định giá số 069/19/TĐG-BTA ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá BTA Việt Nam đã ra kết quả thẩm định giá là: 1.095.019.000 đồng (*Một tỷ không trăm chín mươi lăm triệu không trăm mười chín ngàn đồng*). Trong đó giá trị Quyền sử dụng đất là 319.196.540 đồng

(*Ba trăm mười chín triệu một trăm chín mươi sáu ngàn năm trăm bốn mươi đồng*), tài sản gắn liền trên đất là 775.822.250 đồng (*Bảy trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm hai mươi hai ngàn hai trăm năm mươi đồng)*. Bà H cho rằng căn nhà cấp 4 được xây dựng có giá trị 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) nhưng lại không đưa ra được các chứng cứ để chứng minh hay phản đối.

[2.3]. Theo lời khai của người chủ thầu xây nhà ông Nguyễn Văn H, người làm cửa gỗ ông Trần Văn T, người bán vật liệu xây dựng ông Trần Văn P đều xác định bà T là người đứng ra xây nhà và mua vật tư để hoàn thành căn nhà cấp 4 trên, trong quá trình xây dựng không có sự có mặt của bà H. Việc mua bán vật tư, vật liệu xây dựng đều có hóa đơn cụ thể.

[2.4]. Về lời khai của ông Đặng Xuân T, ông Nguyễn Thành L, bà Châu Thị L, bà Nguyễn Thị Kim T, bà La Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Kim A, bà Nguyễn Thị H về việc bà T mua đất của bà H thì không liên quan tới việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà T, bà H, bà A, bà H khai nhìn thấy bà H đưa tờ giấy cho bà T ký để làm GCNQSDĐ nhưng không khẳng định tờ giấy đó là hợp đồng thuê nhà.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận; quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 20-01-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ2.

[5]. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Phạm Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của của bà Phạm Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST, ngày 20/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ2.

2. Về án phí: Bà Phạm Thị H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000164 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông.

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

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đ2;
- Chi cục THADS huyện Đ2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Chương