TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 297/2020/DS-PT
Ngày 03-12-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 275/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2020/QĐPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Võ Hồng K, sinh năm 1948; địa chỉ: Căn hộ B3.04, Khu dân cư Green Valley, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vũ Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 820 trệt + gác lửng N, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 13/7/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Ngọc T, là Luật sư của Văn phòng Luật sư T và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Phương L, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 41/14 (số mới 176/9), đường P, tổ 35, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 17 đường N1, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 30/10/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Phi L1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 41/14 (số mới 176/9), đường P, tổ 35, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Phi C, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 41/14 (số mới 176/9), đường P, tổ 35, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 128B, ấp A, xã A1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Hồng K (do ông Nguyễn Vũ Đ đại diện).

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/7/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tháng 4 năm 2018, ông Võ Hồng K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà (biệt thự) của ông Nguyễn Phi L1 con trai của bà Lê Thị Phương L đối với nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 342, tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Võ Hồng K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 790862, số vào sổ cấp GCN: CS 07580 ngày 04/6/2018.

Cùng là chỗ quen biết với bà Lê Thị Phương L nên theo đề nghị của bà L, ông K đã cho bà L thuê lại căn nhà tại địa chỉ số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 342, tờ bản đồ số 59 với giá thuê nhà là 55.000.000/tháng; thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 01/5/2018 đến ngày 01/5/2020. Do bà L xin ông K ở không tính tiền thuê nhà 06 tháng nhưng ông K chỉ đồng ý 04 tháng nên thời gian bắt đầu tính tiền thuê nhà từ ngày 01/9/2018. Việc thỏa thuận thuê nhà giữa ông Võ Hồng K và bà Lê Thị Phương L được lập thành văn bản là Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018.

Trong nội dung của Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018 có một số nội dung bị sửa chữa là do ông K sửa chữa, cụ thể: Từ "C" thành từ "L1" là do ghi nhầm tên của ông L1. Có ghi thêm từ "nhà trống" là do khi ông K mua nhà trong nhà không có tài sản, từ "anh" sửa thành từ "em" là do ông C1 là em của ông L1, không phải là anh ruột. Khi sửa chữa bổ sung những nội dung này đều có mặt của ông L1, bà L và các bên thống nhất việc sửa chữa và đồng ý ký tên vào hợp đồng.

Từ thời điểm phải trả tiền thuê nhà đến nay, bà Lê Thị Phương L cố tình không trả tiền thuê nhà. Điều này vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của người thuê nhà theo quy định tại Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014. Ông K đã nhiều lần yêu cầu bà L thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nhưng bà L vẫn cố tình tránh né. Hiện nay hợp đồng thuê nhà giữa ông K và bà L đã hết hạn từ ngày 01/5/2020.

Hiện nay, bà L và các con của bà L là ông Nguyễn Phi C, Nguyễn Phi L1, bà Nguyễn Thị Mỹ H đang sinh sống tại căn nhà ông K cho bà L thuê tại địa chỉ số 578

N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà L là người nộp tiền điện nước, internet đối với nhà thuê của ông K. Bà L là người ký hợp đồng thuê nhà của ông K nên việc bà L có giao cho ai sử dụng hoặc bà L cho người khác thuê lại hay không thì ông K không biết và ông K không đồng ý.

Tại thời điểm các bên ký Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018 thì căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 342, tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là nhà trống. Nên việc bà L cho rằng bà L có tài sản tại căn nhà này thì bà L phải chứng minh và tự chịu trách nhiệm dọn đi để giao trả nhà cho ông K.

Ông K chỉ khởi kiện bà L và những người con của bà L đang ở trong căn nhà ông K cho bà L thuê, ông K không tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 342, tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vì ông K đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Phi L1. Bà H và ông L1 đồng ý bàn giao nhà đất cho ông K thì ông K mới cho bà L thuê, ông L1 cũng thống nhất vấn đề cho bà L thuê lại căn nhà này và ký tên trong Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018.

Vì vậy, nay ông Võ Hồng K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Lê Thị Phương L phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho ông Võ Hồng K từ ngày 01/9/2018 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, tính đến ngày 02/7/2020 là 22 tháng x 55.000.000 đồng/tháng = 1.210.000.000 đồng.

2. Buộc bà Lê Thị Phương L, ông Nguyễn Phi L1, ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị Mỹ H có trách nhiệm giao trả lại cho ông Võ Hồng K căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 342, tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Buộc bà Lê Thị Phương L, ông Nguyễn Phi L1, ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị Mỹ H có trách nhiệm di dời các tài sản không gắn liền với tường nhà để giao trả nhà đất cho ông Võ Hồng K.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nếu các bên có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Tại bản tự khai ngày 13/11/2019, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thu T1 trình bày:

Bà Lê Thị Phương L thống nhất vào ngày 24/4/2018, bà Lê Thị Phương L cùng với con là ông Nguyễn Phi L1 có ký kết Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24 tháng 4 năm 2018 với ông Võ Hồng K. Theo nội dung thỏa thuận thì bà L đồng ý với nội dung ông L1 thỏa thuận về việc mua bán căn nhà số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương với số tiền 32.335.000.000 đồng, được ông K thanh toán như sau:

+ Số tiền 16.835.000.000 đồng ông K giao lại hai căn biệt thự ở phường Chánh M, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Nguyễn Phi C là em ruột của ông Nguyễn Phi L1.

+ Số tiền 12.500.000.000 đồng được trừ vào số tiền mà bà Lê Thị Phương L nợ ông Võ Hồng K vào ngày 17/4/2017.

+ Số tiền 3.000.000.000 đồng, ông K chuyển vào tài khoản cho ông Nguyễn Phi L1 qua số tài khoản ngân hàng.

Với điều kiện sau khi ký hợp đồng công chứng ông Võ Hồng K phải hủy bỏ hợp đồng mua bán hai căn biệt thự vườn ở phường Chánh M với ông Nguyễn Phi C.

Tại nội dung của Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018, ông K chấp thuận cho bà L thuê lại căn biệt thự số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá thuê 55.000.000 đồng/tháng; thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 01/5/2018 đến ngày 01/5/2020; tiền thuê nhà tính từ ngày 01/9/2018. Đây là ý kiến của ông K chứ không phải của bà L. Bởi bà L không đề nghị thuê nhà, nếu bà L có thuê nhà thì giữa bà L và ông K phải lập hợp đồng thuê nhà theo đúng quy định tại Điều 121 Luật Nhà ở. Bà L chỉ ký tên và lăn tay xác nhận đối với số tiền nợ 12.500.000.000 đồng của ông K được thỏa thuận trong Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018.

Trong nội dung của Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018 có một số nội dung bị sửa chữa là do ông K sửa chữa, bà L và ông L1 đều biết và thống nhất đồng ý khi ký hợp đồng.

Vì bà L không thuê nhà và không ký hợp đồng thuê nhà với ông K nên bà L không có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và giao trả nhà cho ông K. Bà L không thuê nhà nên cũng không cho ai thuê nhà, không giao cho ai sử dụng. Thực tế bà L đã không ở tại căn nhà này từ tháng 5/2018. Ông Nguyễn Phi C, ông Nguyễn Phi L1, bà Nguyễn Thị Mỹ H cũng không ở tại đây.

Khi ông L1 và ông K ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì trước đó bà L đã sinh sống tại căn nhà số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, bà L còn một số tài sản vật dụng sinh hoạt trong nhà, do giữa ông K và ông L1 chưa thực hiện việc bàn giao nhà, ông L1 chưa yêu cầu bà L thu dọn tài sản để giao nhà đất cho ông K nên bà L chưa thu dọn tài sản của mình. Bà L còn một số tài sản chủ yếu là các vật dụng sinh hoạt trong nhà (bà T1 không rõ số lượng nên không cung cấp cho Tòa án được). Hiện nay người giữ chìa khóa đối với căn này là ông Nguyễn Phi L1. Do còn có một số đồ dùng của bà L nên bà L đã thuê 01 bảo vệ giữ tài sản vào ban đêm, còn ban ngày thì không có ai bảo vệ, trông giữ.

Bà L thừa nhận bà L là người nộp tiền điện nước, internet. Vì trong nhà còn đồ dùng của bà L. Bà L nộp tiền là mục đích duy trì các tiện ích sinh hoạt trong nhà để nếu sau này ông L1 có mua lại căn nhà này thì không phải làm thủ tục xin cấp lại.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng K thì bà Lê Thị Phương L không đồng ý. Vì bà L không thuê nhà của ông K nên không có trách nhiệm trả tiền thuê nhà và giao trả nhà cho ông K. Việc ông K chưa nhận được nhà đất là do giữa ông K và ông L1 chưa thực hiện việc bàn giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông K và ông L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi L1 trình bày:

Ngày 24/4/2018, ông L1 và ông K có ký kết thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương với số tiền 32.335.000.000 đồng, trong đó số tiền 16.835.000.000 đồng là 02 căn biệt thự của Nguyễn Phi C mà không có ý kiến của Công. Vì thế sau khi ký hợp đồng công chứng thì phát sinh tranh chấp nên ông L1 chưa bàn giao căn nhà số 578 N2 nêu trên cho ông

K. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng K yêu cầu bà Lê Thị Phương L trả tiền thuê nhà cho ông K cũng như buộc bà L phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trả lại cho ông K căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa số 342, tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương không liên quan gì đến ông L1. Cho nên ông L1 không có ý kiến gì đối với nội dung vụ kiện của ông K và xin được vắng mặt trong các buổi làm việc cũng như trong các lần xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi C trình bày:

Ông K tranh chấp với bà L về việc thuê căn nhà số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, không liên quan gì đến ông C1, nên ông C1 không có ý kiến gì và yêu cầu được vắng mặt trong các phiên tòa xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Trước đây bà H và chồng là ông Nguyễn Phi L1, sinh năm 1984 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Võ Hồng K căn nhà số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nay ông K tranh chấp với bà L về hợp đồng thuê nhà thì không liên quan gì đến bà H, nên bà H không có ý kiến gì và yêu cầu được vắng mặt trong các phiên tòa xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hồng K về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" đối với bị đơn bà Lê Thị Phương L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi L1, ông Nguyễn Phi C, bà Nguyễn Thị Mỹ H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Võ Hồng K.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/7/2020 nguyên đơn ông Võ Hồng K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15/7/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 18/QĐKNPT-VKS-DS theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Xác định giữa nguyên đơn và bị đơn thực tế có giao dịch hợp đồng thuê nhà, chính bà L đã thừa nhận việc thuê nhà của ông K tại biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2019 của cơ quan điều tra – Bộ Công an.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định không có hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm: Ông K có hai yêu cầu khởi kiện là yêu cầu trả tiền thuê nhà và di dời tài sản trả lại nhà cho ông K nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà mà

không giải quyết yêu cầu trả nhà là không đúng. Nhận thấy, hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2029 có hai nội dung là hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và hợp đồng thuê nhà. Bà L thừa nhận ký vào văn bản này và khẳng định tại biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2019 tại Cơ quan điều tra của Bộ Công an. Đây là chứng cứ chứng minh trực tiếp có hợp đồng thuê nhà. Ngoài ra, còn nhiều chứng cứ trực tiếp khác chứng minh như bà L thuê bảo vệ giữ tài sản trong nhà, trả tiền điện, tiền internet,… Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018 vẫn có hiệu lực, chưa có thỏa thuận khác thay thế và các bên đang thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng này. Từ đó khẳng định bà L có thuê nhà của ông K. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T đề nghị hủy án là không cần thiết. Trường hợp Hội đồng xét xử nhận thấy không đủ căn cứ để quyết định thì đề nghị tạm dừng phiên tòa để nguyên đơn bổ sung chứng cứ; trường hợp đủ căn cứ để đánh giá quyết định, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 18/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/7/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hết các yêu cầu khởi kiện của ông K đã vi phạm Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định tư cách tố tụng của ông L1, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa đúng. Bà L thừa nhận có ký Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018, Tòa án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ, khách quan, toàn diện các tài liệu chứng cứ xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông K. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi L1, ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị Mỹ H vắng mặt tại phiên tòa, do có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Nguyên đơn ông Võ Hồng K xác định vào ngày 24/4/2018 giữa ông K và bà Lê Thị Phương L xác lập giao dịch là hợp đồng thuê nhà với thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê 55.000.000 đồng/tháng; từ thời điểm thuê nhà cho đến nay, bà L không trả tiền thuê nhà cho ông K nên ông K khởi kiện bà Lê Thị Phương L yêu cầu bà L thanh toán tiền thuê nhà cho ông Võ Hồng K số tiền 1.210.000.000 đồng và buộc bà L, ông Nguyễn Phi L1, ông Nguyễn Phi C và bà Nguyễn Thị Mỹ H có trách nhiệm di dời các tài sản không gắn liền với tường nhà để giao trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 342, tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ số 578 N2, khu phố 9, phường C,

thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông K. Bị đơn bà L xác định không thuê nhà của ông K nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K.

[3] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

[3.1] Theo "Hợp đồng ký kết thỏa thuận" ngày 24/4/2018 (bút lục 12-13) giữa bên A: Ông Nguyễn Phi L1 và bên B: Ông Võ Hồng K về việc bán và nhận tiền căn biệt thự 578 N2, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nội dung: "…*Bên B chấp thuận cho bà Lê Thị Phương L thuê lại căn biệt thự 578 N2, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 55.000.000 VNĐ/tháng, trong vòng hai năm từ ngày 01/05/2018 đến ngày 01/05/2020. Tiền thuê nhà tháng đầu tiên phải trả 01/09/2018… Bên A nhận đủ số tiền: 32.335.000.000 VNĐ bao gồm: 16.835.000.000 VNĐ (hai căn biệt thự Chánh M, Tp. T, Tỉnh Bình Dương; 12.500.000.000 VNĐ (Số nợ của bà Lê Thị Phương L)…".* Phần cuối hợp đồng thỏa thuận trên có chữ ký, dấu lăn tay của ông L1, ông K và bà L. Quá trình giải quyết vụ án, ông K cho rằng nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018 là hình thức của thỏa thuận hợp đồng thuê nhà giữa bà L và ông K, việc ông K cho bà L thuê nhà là có thật. Bị đơn bà L cho rằng không có việc thuê nhà của ông K, bà L thừa nhận có ký vào hợp đồng ký kết thỏa thuận nêu trên nhưng mục đích để xác nhận nợ ông K 12.500.000.000 đồng. Ông K không còn giao nộp chứng cứ nào khác chứng minh giao dịch thuê nhà giữa ông K và bà L.

[3.2] "Hợp đồng ký kết thỏa thuận" ngày 24/4/2018 có nội dung: "*Hợp đồng này chỉ có hiệu lực trước pháp luật với điều kiện là Bên A phải ký tên trước công chứng vào ngày 25/04/2018"*. Tuy nhiên, theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà số 578 N2, thành phố T, tỉnh Bình Dương được ký kết ngày 27/4/2018, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G công chứng số 6858, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018. Tức sau ngày 25/4/2018 là ngày mà hai bên thỏa thuận hiệu lực của Hợp đồng ký kết thỏa thuận ngày 24/4/2018 nêu trên.

[3.3] Mặt khác, tại Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/4/2018 (bút lục 37-43) giữa bên chuyển nhượng (Bên A): Ông Nguyễn Phi L1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ H với bên nhận chuyển nhượng (Bên B): Ông Võ Hồng K có nội dung: *"Thời gian giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất: Bên A giao thửa đất trên cho bên B ngay khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất… Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền cho bên B vào thời điểm hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái, tỉnh Bình Dương chứng nhận…".* Như vậy, tại thời điểm thỏa thuận ngày 24/4/2018, ông K chưa được giao nhà, đất nên ông K chưa phải là chủ sở hữu nhà nên không có quyền cho thuê nhà.

[3.4] Căn cứ các Biên bản xác minh ngày 23/10/2019 tại trụ sở Công an phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì bà Lê Thị Phương L không thường xuyên sinh sống tại địa chỉ số 578 N2, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của ông L1 thì ông L1 cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông K thì ông L1 vẫn chưa bàn giao nhà, đất cho ông K và ông L1 vẫn đang quản lý nhà, đất, đồng thời có cơi nới, cải tạo, xây dựng thêm căn nhà. Ông K không đồng ý lời trình bày của ông L1 nhưng ông K không chứng minh được việc ông K đã được bàn

giao nhà, đất và cấu trúc của căn nhà tại thời điểm nhận nhà ra sao. Mặt khác, "Hợp đồng ký kết thỏa thuận" ngày 24/4/2018 (bút lục 12-13) còn có nội dung: "… *Và người thuê có thể mua lại căn biệt thự này với giá 32.335.000.000 VNĐ với điều kiện là phải báo trước cho bên B bằng thư bảo đảm bưu điện trước ngày 01/09/2019…".* Điều này chứng tỏ nhà, đất vẫn thuộc quyền quản lý của ông L1.

[4] Với những cơ sở nêu trên, nhận thấy việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông L1, bà H và ông K đã hoàn thành về giấy tờ (ông K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 790862, số vào sổ cấp GCN: CS 07580, ngày 04/6/2018) nhưng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng chưa hoàn thành, bên bán (vợ chồng ông L1, bà H) chưa giao nhà cho bên mua (ông K); đồng thời, bà L là mẹ của ông L1 (bên bán) nợ ông K (bên mua) số tiền 12.500.000.000 đồng được cấn trừ vào tiền mua nhà của ông K; bà L không trực tiếp ở căn nhà nêu trên, chủ nhà (vợ chồng ông L1, bà H) chưa giao nhà cho ông K. Từ đó có căn cứ xác định hợp đồng thuê nhà là không có thật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bà L là có căn cứ. Trong trường hợp này, do ông L1 và bà H chưa bàn giao nhà, đất cho ông K nên ông K có quyền khởi kiện ông L1, bà H yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/4/2018.

[5] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn là chưa phù hợp. Bởi lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định không có hợp đồng thuê nhà, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà là đã giải quyết toàn diện tất cả yêu cầu của nguyên đơn.

[6] Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Hồng K. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là chưa phù hợp. Hội đồng xét xử có căn cứ giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do ông K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/7/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Hồng K.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Hồng K được miễn nộp.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Trúc