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

Bản án số: **37** /2018/DS-PT
Ngày: 19 - 01 - 2018
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thế Xương
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Võ Thị Thanh Huệ - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa*:** Bà Võ Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 312/2017/TLPT-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2017/DS-ST, ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 307/2017/QĐPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Đào Thị Kim H, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Anh Đinh Nguyễn Trung H1, sinh năm: 1979 (chết);

Chị Nguyễn Thị Oanh K, sinh năm: 1978.

3. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (anh H1):

3.1. Chị Nguyễn Thị Oanh K, sinh năm: 1978;

3.2. Đinh Nguyễn Thanh T, sinh năm: 2000.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Đinh Nguyễn Thanh T1, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Người kháng cáo: Chị Đào Thị Kim H.

(Tại phiên tòa nguyên đơn có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn chị Đào Thị Kim H trình bày:

Ngày 22/9/2010, chị H có làm hợp đồng thuê của anh Đinh Nguyễn Trung H1 căn nhà cặp lộ bà Cả, có sân trước ngang 8,5 m, dài 10 m, giá thuê là: 14.400.000 đồng, thời hạn thuê là 36 tháng tính từ ngày ký hợp đồng, tiền thuê chị H đưa trước là 9.600.000 đồng, phần còn lại sẽ thanh toán sau. Ngoài ra, anh H1 còn thỏa thuận nếu trong thời hạn thuê mà có ai ngăn cản thì chủ nhà phải bồi thường gấp ba số tiền thuê nhà trên. Hai bên ký hợp đồng trước sự xác nhận của ông Đinh Văn M là cha anh H1, có anh Huỳnh Văn N làm chứng. Chị H đã giao cho anh H1 9.600.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chị H đến nhận mặt bằng và mở quán bán cà phê, nước giải khát, mua sắm tủ lạnh, tủ kiếng, bàn ghế để kinh doanh ăn uống. Đến ngày 14/01/2011, con ông M là chị Đinh Nguyễn Thanh T1 cùng chồng là anh Khánh đến quậy phá quán, dọn toàn bộ đồ đạc của chị H sang một bên và chở ông Đinh Văn M đang bị thương do tai nạn giao thông về nằm giữa căn nhà chị thuê, không cho chị mua bán nữa. Khi đó có anh H1 ở đó và nói đồng ý theo ý của chị anh là chị T1 lấy nhà lại không cho chị thuê, để cho cha anh H1 là ông M nằm dưỡng bệnh. Chị H có báo công an xã đến giải quyết nhưng chị T1 cho rằng đang cần lấy nhà lại để cho cha nằm dưỡng bệnh, công an xã lập biên bản chị T1, anh Khánh thừa nhận có dọn đồ đạc của chị H.

Chị T1, anh H1 đồng ý trả lại cho chị số tiền là 9.600.000 đồng, không chấp nhận bồi thường hợp đồng theo thỏa thuận nên chị H không đồng ý. Chị K thì vẫn cho chị ở căn nhà thuê tại đó, chỉ có anh H1, chị T1 là không đồng ý cho chị H ở tại nhà thuê và muốn lấy lại căn nhà này.

Nay do ông Đinh Văn M đã chết ông M cũng không liên quan đến vụ án vì nhà đất của anh H1, chị K nên chị làm đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Đinh Văn M, chỉ khởi kiện anh H1, chị K, chị T1 bồi thường thiệt hại cho chị số tiền là 50.090.000 đồng, trong đó gồm:

- Bồi thường hợp đồng thuê nhà là: 14.400.000đ x 3 = 43.200.000đồng;

- Một tủ lạnh hiệu Sanaky 401k giá 6.890.000đồng hoặc mua lại 01 tủ lạnh như của chị đã mua trả lại cho chị Hường.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Oanh K đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh H1 và là người đại diện hợp pháp của cháu T trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 2010, anh H1 và cha chồng chị K là ông M có làm hợp đồng cho chị H thuê căn nhà và ký tên. Sau đó khi chị H phát sinh tranh chấp với chị T1 thì chị K yêu cầu chị K ký tên vào hợp đồng cho hợp lệ thì chị mới ký tên sau. Về nội dung hợp đồng chị thống nhất như lời trình bày của chị H.

Khi chị H đang thuê nhà thì chị chồng chị K là chị Đinh Nguyễn Thanh T1 và chồng chị T1 là anh Khánh đến nhà chị quăng đồ của chị H ra ngoài, chồng chị không có ngăn cản chị H thuê nhà, phía chị và anh H1 vẫn giữ nguyên hợp đồng thuê nhà với chị H, anh H1 không có nói đòi căn nhà lại cho ông M dưỡng bệnh như chị H trình bày. Năm 2011, khi chị H không vào ở trong căn nhà này nữa nên chị mới vào ở và mua bán quán cà phê cho đến nay.

Chị đồng ý với kết quả định giá đề ngày 27/7/2017 của Hội đồng định giá

huyện C với giá trị tủ lạnh làm mát hiệu Sanaky 401k (do chị H mua vào năm 2010) là 2.067.000đồng.

Đối với yêu cầu của chị H thì chị K chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận từ hợp đồng thuê nhà do anh H1 đã nhận là 9.600.000 đồng và giá trị tủ lạnh theo phân nửa giá trị khi chị H mua là 3.500.000đồng vì tủ lạnh này chị H cũng đã có sử dụng rồi, sau này do chị H không mang về nên chị K mới sử dụng đến nay. Tổng số tiền là 13.100.000đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đinh Nguyễn Thanh T1 trong quá trình tố tụng trình bày:

Vào thời điểm năm 2010, cha chị là ông M bệnh nằm ở Bệnh viện Chợ Rẫy được đưa về nhà. Chị T1 có yêu cầu chị H dọn đồ đạc ra khỏi nhà anh H1 nhưng chị H không dọn nên chị đã dọn bánh, nước ngọt ra khỏi nhà để cha chị vào nằm. Chị H sau đó đem về nhà và bán hết số tài sản này. Chị không biết lý do gì mà chị H yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 50.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2017/DS-ST ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số:10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009. Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà lập ngày 22/9/2010 giữa anh Đinh Nguyễn Trung H1, chị Nguyễn Thị Oanh K với chị Đào Thị Kim H vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Đào Thị Kim H đối với anh Đinh Nguyễn Trung H1, chị Nguyễn Thị Oanh K. Buộc chị Nguyễn Thị Oanh K, Đinh Nguyễn Thanh T liên đới bồi thường cho chị Đào Thị Kim H số tiền 16.490.000đồng. Chị Nguyễn Thị Oanh K, Đinh Nguyễn Thanh T được quyền sở hữu tủ lạnh hiệu Sanaky.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí định giá, phần lãi suất chậm trả, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 25/9/2017, nguyên đơn chị Đào Thị Kim H kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm số 122/2017/DSST, ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Chị H kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm là về tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa chị với vợ chồng anh H1. Lý do kháng cáo là Tòa cấp sơ thẩm nhận định do hợp đồng thuê nhà trên 36 tháng đã áp dụng Điều 492 Bộ luật dân sự 2005 để tuyên hợp đồng thuê nhà giữa chị với vợ chồng anh H1 vô hiệu là không khách quan vì đây là hợp đồng thuê nhà thì Tòa án phải áp dụng luật chuyên ngành là Luật nhà ở năm 2014 để xem xét. Căn cứ khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 thì hợp đồng thuê nhà này được ký vẫn có hiệu luật pháp luật. Chị có yêu cầu bồi thường như hợp đồng đã thỏa thuận gấp 3 lần số tiền 9.600.000 đồng là 28.800.000 đồng.

- Ngoài ra, chị còn yêu cầu tính lãi suất theo lãi suất quá hạn của ngân hàng nhà nước đối với số tiền là 9.600.000 đồng từ ngày khởi kiện đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 72, 73, 74 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 122/2017/DSST, ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, xét kháng cáo của nguyên đơn chị Đào Thị Kim H và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về sự vắng mặt của các đương sự chị Nguyễn Thị Oanh K, chị Đinh Nguyễn Thanh T1, Đinh Nguyễn Thanh T; Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Đối với hợp đồng thuê nhà giữa anh Đinh Nguyễn Trung H1, chị Nguyễn Thị Oanh K với chị Đào Thị Kim H xác lập ngày 22/9/2010, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Hợp đồng thuê nhà được xác lập ngày 22/9/2010 nên khi xem xét giải quyết phải áp dụng các quy định của pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch, cụ thể áp dụng Luật nhà ở năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2005, còn việc chị H kháng cáo cho rằng áp dụng Luật nhà ở 2014 để giải quyết đối với hợp đồng của chị với anh H1, chị K là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

- Nhà và đất là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của anh H1, chị K nên anh H1, chị K có đủ điều kiện ký hợp đồng cho chị H thuê nhà theo quy định tại Điều 92 Luật nhà ở năm 2005.

- Về trình tự thủ tục trong giao dịch nhà ở thì phải chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ trường hợp cá nhân cho thuê dưới 06 tháng theo quy định tại Điều 93 Luật nhà ở 2005 quy định này phù hợp với quy định Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì đối với hợp đồng thuê nhà trên 06 tháng phải được công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới có giá trị pháp lý.

- Xét thấy hợp đồng thuê nhà giữa anh H1, chị K với chị H có thời hạn là 36 tháng mà không có công chứng, chứng thực nên chưa đủ giá trị pháp lý, cho nên hợp đồng này bị vô hiệu, buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 22/9/2010 giữa anh Nguyễn Trung H1, chị Nguyễn Thị Oanh K với chị Đào Thị Kim H vô hiệu, trong quá trình giải quyết anh H1 chết nên buộc chị K là vợ và con của anh H1 là Đinh Nguyễn Thanh T có trách nhiệm hoàn trả cho chị H số tiền mà trước đây anh H1 đã nhận từ hợp đồng cho thuê nhà 9.600.000 đồng là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những nhận định nêu trên: Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham

gia phiên tòa là có căn cứ đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cho rằng hợp đồng thuê nhà nêu trên là có giá trị pháp lý buộc phía bị đơn phải hoàn trả gấp ba lần số tiền đã nhận theo hợp đồng yêu cầu tính lãi suất theo lãi suất quá hạn của ngân hàng nhà nước đối với số tiền 9.600.000 đồng từ ngày khởi kiện đến khi bản án có hiệu lực pháp luật là không có cơ sở nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 92, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Đào Thị Kim H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 122/2017/DS-ST, ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

1. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà lập ngày 22/9/2010 giữa anh Đinh Nguyễn Trung H1, chị Nguyễn Thị Oanh K với chị Đào Thị Kim H vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Đào Thị Kim H đối với anh Đinh Nguyễn Trung H1, chị Nguyễn Thị Oanh K. Buộc chị Nguyễn Thị Oanh K, Đinh Nguyễn Thanh T liên đới bồi thường cho chị Đào Thị Kim H số tiền 16.490.000đồng (mười sáu triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng). Chị Nguyễn Thị Oanh K, Đinh Nguyễn Thanh T được quyền sở hữu tủ lạnh hiệu Sanaky.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chí phí định giá: 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), ghi nhận chị H đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Oanh K, Đinh Nguyễn Thanh T liên đới phải nộp 824.500 đồng (tám trăm hai mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

- Chị Đào Thị Kim H phải nộp 1.680.000 đồng (một triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.252.000 đồng, theo biên lai thu số 0007694 ngày 04/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Chị H có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền 428.000 đồng (bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Chị Đào Thị Kim H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị H đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm

nghìn đồng) theo biên lai thu số 0023782, ngày 25/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C, tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu H.S, V.P, phòng KTNV&THA.

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

Bùi Thế Xương