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

Bản án số: 42/2023/DS-PT
Ngày 13-02-2023
V/v tranh hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở

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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- 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 Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 13 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 273/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 26 tháng 07 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2022/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 233/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 30/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 13/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: số 17, tổ 25, đường H, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Bà Phạm Huỳnh N, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ 4, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1983; địa chỉ: xóm 5, xã T1, huyện T1, tỉnh Thanh Hóa là người đại diện theo ủy quyền (văn bản quyền ngày 13/4/2021).

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

3.1. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1960.

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: số nhà 007, tổ 4, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn bà Phạm Huỳnh N.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị số 25/QĐ-VKS-DS ngày 09/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/3/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/12/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Phạm Huỳnh N cho bà Nguyễn Thị H thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 đã được Văn phòng công chứng T chứng nhận số công chứng 9917, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Thời gian thuê là 02 năm tính từ ngày 01/9/2020 đến 01/9/2022, giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng, đặt cọc số tiền là 30.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê, bà N cam kết tại thời điểm giao kết hợp đồng tài sản cho thuê không có tranh chấp. Bà H đã sửa chữa nhà cụ thể: Sơn nước toàn bộ nhà, gắn kiếng và trang trí nội thất để kinh doanh với tổng số tiền là 45.000.000 đồng. Bà H đã trả tiền thuê nhà từ tháng 9/2020 đến tháng 02/2021. Từ tháng 3/2021, bà H không trả tiền thuê nhà vì bà H đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy đồng thuê do tài sản cho thuê đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị Hòa tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phạm Huỳnh N đối với diện tích đất bà H đang thuê của bà N. Bà H đã có văn bản gửi cho bà N đề nghị hủy hợp đồng thuê nhà nhưng bà N không đồng ý nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 02/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Phạm Huỳnh N;

- Yêu cầu bà Phạm Huỳnh N trả cho bà H các khoản sau: Tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng; tiền thuê nhà từ ngày 01/9/2020 đến ngày 01/02/2021 là 78.000.000 đồng; tiền chi phí sơn sửa nhà là 45.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng ngày 02/10/2020 với số tiền 145.400.000 đồng (trong đó: tiền lãi 153.000.000 đồng x 2% x 24 tháng = 73.400.000 đồng và tiền thuê người lau dọn nhà 3.000.000 đồng x 24 tháng = 72.000.000 đồng). Tổng cộng: 298.400.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà H rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 145.400.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà H thừa nhận giữa bà H và bà N thỏa thuận thuê nhà ở khu phố K, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương với giá là 13.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 01/9/2020. Bà N đã giao nhà cho bà H quản lý sử dụng và sửa chữa từ ngày 01/9/2020 đến ngày 15/9/2020 hai bên ký hợp đồng thuê nhà ở. Do bà N không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên hợp đồng thuê không công chứng được. Bà H thuê nhà để đăng ký kinh doanh nên cần có hợp đồng thuê có công chứng. Vì vậy, hai bên ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng ngày 02/10/2020. Bà H đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020.

Đối với yêu cầu khôi phục lại hiện trạng tài sản thuê như ban đầu: Bà H đồng ý thỏa thuận chi phí khôi phục lại hiện trạng tài sản thuê là 45.000.000 đồng và không yêu cầu trưng cầu định giá theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhưng bà H không đồng ý bồi thường chi phí khôi phục lại tài sản thuê vì căn nhà khi thuê đã cũ nên bà H phải thuê người sơn lại tường nhà và gắn kiếng mới sử dụng được. Việc bà H thuê người sơn, sửa chữa nhà bà H không có thông báo bằng văn bản cho bà N nhưng bà N biết và cho thời hạn bà H sửa chữa từ ngày 01/9/2020 đến ngày 15/9/2020 rồi hai bên mới ký hợp đồng thuê nhà. Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm thì bà H không đồng ý vì tài sản cho thuê đang tranh chấp.

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Huỳnh N do ông Lê Hữu T là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị L là cha mẹ của bà Phạm Huỳnh N. Vợ chồng ông T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 04 và thửa số 85, tờ bản đồ số 28, tại phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương của ông Lý Kế Hùng. Tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 03. Tuy nhiên, vợ chồng ông T1 không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cho bà Phạm Huỳnh N đứng tên. Bà Phạm Huỳnh N cho bà Nguyễn Thị H thuê nhà ở tại khu phố K,

phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương với giá 13.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 01/9/2020. Tuy nhiên, đến ngày 15/9/2020, hai bên mới ký hợp đồng thuê nhà ở nhưng trong hợp đồng vẫn ghi thời hạn thuê nhà 02 năm kể từ ngày 01/9/2020 và thời điểm giao nhà là ngày 01/9/2020. Do nhà của bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên hai bên thỏa thuận lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T công chứng số 9917, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2020.

Bà H yêu cầu Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký ngày 02/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Phạm Huỳnh N vì vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Hòa với bà N ảnh hưởng đến tài sản cho thuê là không đúng. Hiện tại, bà H vẫn là người quản lý sử dụng tài sản theo hợp đồng thuê không bị ảnh hưởng bởi vụ việc tranh chấp. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản cho thuê không tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà N đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại cho bà H số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng nhưng phải trừ vào tiền thuê nhà bà H còn nợ. Bà N đồng ý chi phí bà H sơn và sửa chữa căn nhà là 45.000.000 đồng và không yêu cầu trưng cầu định giá theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhưng bà N không đồng trả chi phí sơn, sửa chữa nhà theo yêu cầu của bà H vì bà H tự ý sơn, sửa chữa nhà không báo cho bà N biết. Đối với số tiền thuê nhà bà H đã trả 78.000.000 đồng, bà H yêu cầu bà N trả lại khi chấm dứt hợp đồng là vô lý nên bà N không đồng ý. Bà H là người thuê nhà và đang quản lý sử dụng tài sản của bà N thì bà H phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà theo hợp đồng. Từ tháng 3/2021 cho đến nay, bà H vẫn sử dụng tài sản thuê nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà và trong quá trình thuê nhà bà H tự ý sửa chữa làm thay đổi tài sản cho thuê nên bị đơn có đơn phản tố yêu cầu cụ thể:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị H khôi phục lại hiện trạng căn nhà tại tổ 1, khu phố K, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương như lúc thuê ban đầu. Trường hợp bà H không đồng ý khôi phục lại hiện trạng căn nhà thì bà H phải hoàn trả các chi phí có liên quan đến việc khôi phục lại hiện trạng căn nhà do bà Phạm Huỳnh N thực hiện.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị H bàn giao lại toàn bộ căn nhà, các tài sản, công trình, kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất như lúc ban đầu.

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 và Hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020 giữa bà Phạm Huỳnh N và bà Nguyễn Thị H.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 01/3/2021 đến ngày bà H bàn giao nhà cho bà N tạm tính số tiền là 260.000.000 đồng (20 tháng), khấu trừ số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng thì bà H còn phải thanh toán số tiền 230.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị H thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng với số tiền tạm tính là 52.000.000 đồng;

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn rút yêu cầu phản tố đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 52.000.000 đồng và thay đổi yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 và Hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020 giữa bà Phạm Huỳnh N và bà Nguyễn Thị H.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả các chi phí khôi phục lại hiện trạng căn nhà là 45.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị H bàn giao lại toàn bộ nhà, các tài sản, công trình, kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 16 tháng với số tiền là 208.000.000 đồng.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày:

Đối với đất và tài sản gắn liền với đất là do ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng và cho con là Phạm Huỳnh Ngân đứng tên chủ sở hữu. Ông T1 thống nhất với lời trình bày của đại diện bị đơn ông Lê Hữu T, không trình bày bổ sung gì thêm. Ông T1 và bà L không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu độc lập.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L vắng mặt nhưng có văn bản trình bày kiến:

Thống nhất với yêu cầu và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 26/7/2022, Tòa án nhân dân thị xã T đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 145.000.000 đồng và yêu cầu phản tố của bà Phạm Huỳnh N đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng số tiền 52.000.000 đồng.

2. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 giữa bên cho thuê bà Phạm Huỳnh N với bên thuê bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2020 giữa bên cho thuê bà Phạm Huỳnh N với bên thuê bà Nguyễn Thị H.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Huỳnh N trả cho bà Nguyễn Thị H tiền đặt cọc 30.000.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H buộc bà Phạm Huỳnh N trả chi phí sơn, sửa chữa nhà là 45.000.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H buộc bà Phạm Huỳnh N trả lại tiền thuê nhà 78.000.000 đồng.

7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Huỳnh N đối với bà Nguyễn Thị H như sau:

Buộc bà Nguyễn Thị H giao tài sản thuê là nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020.

Buộc bà Nguyễn Thị H thanh toán tiền thuê nhà 208.000.000 đồng.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Huỳnh N buộc bà Nguyễn Thị H bồi thường chi phí khôi phục lại tình trạng ban đầu tài sản cho thuê với số tiền 45.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 26/07/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 90m^2, thuộc thửa số 4, tờ bản đố số 28, tọa lạc tại số 79 đường T, khu phố K, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương; buộc bà N trả lại cho bà H số tiền 153.000.000 đồng, trong đó: số tiền cọc là 30.000.000 đồng; tiền sơn, sửa nhà và gắn kiếng thửa số 85 là 45.000.000 đồng và 06 tháng tiền thuê đất thửa số 04 là 78.000.000 đồng.

Tại đơn kháng cáo ngày 05/8/2022 và đơn kháng cáo bổ sung ngày 08/8/2022, bị đơn bà Phạm Huỳnh N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Quyết định kháng nghị số 25/QĐ-VKS-DS ngày 09/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương có nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện bị đơn xin rút yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: 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. Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã T là phù hợp về thời hạn kháng cáo. Về nội dung: Các bên đều thống nhất về việc ký hợp đồng thuê đất có công chứng ngày 02/10/2020 và hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020. Tại điều 09 của hợp đồng thuê đất thể hiện bên cho thuê cam kết đất không tranh chấp, không bị kê biên, cầm cố. Hợp đồng được công chứng đúng quy định và bên thuê là bà H đã nhận đất, nhà quản lý sử dụng từ tháng 9/2020 đến tháng 02/2021. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Hòa với bà N phát sinh sau khi các bên ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng. Việc tranh chấp đất giữa bà Hòa với bà N chưa ảnh hưởng gì đến căn nhà mà bà H đang thuê và hiện nay bà H vẫn đang sử dụng. Tuy nhiên, hợp đồng thực tế các bên thực hiện là hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2020. Hợp đồng thuê đất ngày 02/10/2020 thực chất là hình thức để bà H thực hiện thủ tục đăng ký kinh doanh nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 vô hiệu là có căn cứ. Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2020, nguyên đơn và bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng khi các bên ký hợp đồng thuê đất và thuê nhà thì đất và nhà đang tranh chấp nên buộc bà N phải trả lại tiền thuê nhà mà bà H đã trả trong 06 tháng là không có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn rút yêu cầu kháng cáo. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T liên quan đến việc bảo vệ quyền lợi cho bị đơn nên tại phiên tòa bị đơn đã rút kháng cáo do đó kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát thị xã T là không cần thiết. Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa rút toàn bộ nội dung kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 25/QĐ-VKS-DS ngày 09/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát

nhân dân thị xã T. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường thiệt hại là 145.400.000 đồng và bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền phạt vi phạm là 52.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 243, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những phần quyết định này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện bị đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút toàn bộ nội dung kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 25/QĐ-VKS-DS ngày 09/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

[2.] Về nội dung: Các đương sự thống nhất trình bày, bà Phạm Huỳnh N và bà Nguyễn Thị H cùng thỏa thuận nội dung bà N cho bà H thuê nhà, đất thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 01/9/2020, giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng; bà H đã đặt cọc số tiền là 30.000.000 đồng. Ngày 01/9/2020, bà N đã giao nhà, đất cho bà H được quyền quản lý sử dụng. Ngày 15/9/2020, hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà ở bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực. Ngày 02/10/2020, hai bên ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T công chứng số 9917, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020, bà N cho bà H thuê nhà có tổng diện tích sử dụng

137m^2; diện tích xây dựng 548m^2; kết cấu nhà: bê tông cốt thép, gồm: 01 trệt, 01 lửng, 02 lầu; thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: thiết bị điện, nước, bóng đèn, thiết bị vệ sinh, quạt; đất ở thửa số 04, 85 tờ bản đồ số 28 diện tích 137m^2. Tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020, bà N cho bà H thuê quyền sử dụng đất diện tích 90m^2 thửa 04, tờ bản đồ số 28, tại phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Bà H thuê nhà, đất của bà N đối với căn nhà cấp 03 có kết cấu 01 trệt, 01 lửng và 02 lầu gắn liền với diện tích đất 137m^2 tại số 79 tổ 1 đường T, khu phố K, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, do bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên hợp đồng thuê nhà ở không công chứng được, hai bên chỉ lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 được công chứng, còn hợp đồng thuê nhà thì chỉ lập bằng giấy viết tay. Vì vậy, nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà ở đều giống nhau về các nội dung thỏa thuận cụ thể như: Thời hạn thuê nhà là 02 năm; giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng; đã đặt cọc trước số tiền là 30.000.000 đồng. Thực tế, hai bên chỉ thực hiện theo nội dung hợp đồng thuê nhà ở bằng giấy viết tay đã giao kết ngày 15/9/2020.

[2.1] Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020: Bà N cho bà H thuê quyền sử dụng đất diện tích 90m^2 thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 28, tại phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Huỳnh N. Tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 02/10/2020 diện tích đất bà N cho bà H thuê không có tranh chấp. Sau khi hai bên giao kết hợp đồng, bà Trần Thị Hòa tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phạm Huỳnh N đối với diện tích 43,5m^2 thuộc thửa 85, tờ bản đồ số 28, tại phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Diện tích đất bà Hòa và bà N tranh chấp không thuộc diện tích đất bà N cho bà H thuê theo hợp đồng ngày 02/10/2020. Do đó, bà H yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do có tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận. Mặc khác, các đương sự đều thừa nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[2.2] Xét hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020, bà N cho bà H thuê căn nhà có diện tích 137m^2, thuộc thửa đất số 04 và thửa đất số 85, tờ bản đồ số 28, tại phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020 đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Bà N đã giao tài sản thuê là căn nhà cho bà H quản lý sử dụng từ ngày 01/9/2020. Bà H đã trả tiền thuê nhà 06 tháng từ tháng 9/2021 đến tháng 02/2021. Từ tháng 3/2021, bà H không trả tiền thuê nhà và yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà với lý do tài sản cho thuê có tranh chấp với người thứ 03. Bà N không đồng ý hủy hợp

đồng vì bà N xác định vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Hòa với bà N không ảnh hưởng đến hợp đồng thuê nhà giữa bà N với bà H. Xét thấy, bà H đã nhận nhà từ ngày 01/9/2020 và đã sử dụng nhà của bà N từ đó cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vẫn chưa bàn giao lại cho bà N. Quá trình bà H quản lý sử dụng căn nhà thuê và quá trình tòa án thụ lý giải quyết vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà N với bà bà Hòa thì bà Hòa cũng không có đơn ngăn chặn hay yêu cầu chấm dứt việc sử dụng nhà này của bà H. Vụ án cũng đã được bà Hòa rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thị xã T đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 138/2022/QĐST-DS ngày 28/12/2022. Do vậy, bà N không đồng ý trả lại 06 tháng tiền thuê nhà mà bà H đã thanh toán từ tháng 9/2020 đến tháng 02/2021 là 78.000.000 đồng và có đơn phản tố yêu cầu bà H có nghĩa vụ trả tiếp tiền thuê nhà mà bà H chưa thanh toán tính từ tháng 3 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với tổng số tiền là 208.000.000 đồng được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 481 của Bộ luật Dân sự. Bà H khởi kiện yêu cầu bà N trả lại tiền thuê nhà 06 tháng là 78.000.000 đồng và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc trả tiếp tiến thuê nhà từ tháng 3 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020 là phù hợp.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê nhà và đất: Bà H yêu cầu bà N trả lại tiền đặt cọc 30.000.000 đồng được bà N đồng ý nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ. Đối với việc bà H yêu cầu bà N bồi thường số tiền bà H đã sửa chữa, sơn lại nhà với số tiền 45.000.000 đồng được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, bị đơn kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân thị xã T đã kháng nhị về nội dung của phần quyết định này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn đã rút kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát đã rút kháng nghị, Hội đồng xét xử đã đình chỉ xét xử phúc thẩm như đã phân tích tại mục [1.3] nên phần quyết định này của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H có đơn xin miễn án phí dân sự do thuộc trường hợp người cao tuổi. Vì vậy, bà H thuộc trường hợp miễn

nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 289, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Phạm Huỳnh N.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 25/QĐ-VKS-DS ngày 09/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 145.000.000 đồng và yêu cầu phản tố của bà Phạm Huỳnh N đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng số tiền 52.000.000 đồng.

3.2. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 giữa bên cho thuê bà Phạm Huỳnh N với bên thuê bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

3.3. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2020 giữa bên cho thuê bà Phạm Huỳnh N với bên thuê bà Nguyễn Thị H.

3.4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Huỳnh N trả cho bà Nguyễn Thị H tiền đặt cọc 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

3.5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H buộc bà Phạm Huỳnh N trả chi phí sơn, sửa chữa nhà là 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng).

3.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H buộc bà Phạm Huỳnh N trả lại tiền thuê nhà 78.000.000 đồng (bảy mươi tám triệu đồng).

3.7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Huỳnh N đối với bà Nguyễn Thị H như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị H giao tài sản thuê là nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ngày 15/9/2020.

- Buộc bà Nguyễn Thị H thanh toán tiền thuê nhà 208.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng).

3.8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Huỳnh N buộc bà Nguyễn Thị H bồi thường chi phí khôi phục lại tình trạng ban đầu tài sản cho thuê với số tiền 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm Huỳnh N phải chịu án phí dân sự thẩm là 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà Phạm Huỳnh N đã nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005639 ngày 17 tháng 12 năm 2021 và số tiền 2.600.000 đồng (hai triệu sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005895 ngày 21/4/2022. Hoàn trả cho bà Phạm Huỳnh N số tiền 5.600.000 đồng (năm triệu sáu trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Phạm Huỳnh N phải chịu số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm tiền số AA/2021/0006144 ngày 16/08/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền