TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:141/2023/DS-PT
Ngày 12 tháng 6 năm 2023
V/v tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà; hợp chuyển nhượng QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hoàng, bà Nguyễn Thị Thúy Hồng.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 59/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023; về việc "Hợp đồng thuê nhà; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, của Toà án nhân dân huyện CM bị kháng cáo;

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông B, sinh năm 1959; (có mặt)

1.2 Bà H, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng nơi cư trú: Số 93, tổ 4, ấp LH, xã LĐB, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lại Văn Giang, thuộc Công ty luật TNHH MTV Tấn Thành tham gia tố tụng;

Địa chỉ: Số 32, Bạch Đàn, phường Mỹ Long, thành phố LX, tỉnh An Giang;

2. Bị đơn:

2.1 Ông G, sinh năm 1966; (có mặt)

2.2 Bà Đ, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng nơi cư trú: Số 144, tổ 9, ấp LT1, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông G, bà Đ: Ông L, sinh năm 1982; nơi cư trú: số 119/2, tổ 11, đường BVD, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang theo

Văn bản ủy quyền ngày 18/6/2021 được Văn phòng Công chứng Huỳnh Minh Hoàng chứng nhận, (có mặt).

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

3.1 Bà Y (Thu), sinh năm 1986; nơi cư trú: Ấp LT1, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

3.2 Ông K, sinh năm 1986; nơi cư trú: Ấp LT1, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

3.3 Cháu B1, sinh năm 2009 do ông K là người giám hộ; nơi cư trú: Ấp LT1, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông B, bà *H trình bày*:

Ngày 19/8/2019, ông B, bà H có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 74,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05568 ngày 12/9/2019; diện tích 246,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0020cB ngày 12/9/2019 và quyền sở hữu nhà ở số 284/NƠ ngày 23/10/2006, diện tích sàn 148,28m^2 (theo đo đạc thực tế 255m^2, trừ 1,1m^2 thuộc hành lang lộ giới), của ông G, bà Đ với số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu); việc chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất đã làm thủ tục sang tên, đã trả đủ tiền.

Sau khi thực hiện chuyển nhượng, ông B, bà H cho ông G, bà Đ thuê lại diện tích đất và nhà trên, có làm hợp đồng thuê nhà ngày 19/8/2019, giá thuê 50.000.000 đồng/tháng. Sau khi thuê nhà thì phía ông G, bà Đ vi phạm nghĩa vụ, không trả tiền thuê nhà với số tiền thuê 05 tháng, tương ứng 250.000.000 đồng.

Vì vậy, ông B, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông G, bà Đ giao trả tài sản là các diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 919145, số AB 277285 và căn nhà theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 89899906460011 cho ông B, bà H sử dụng và sở hữu theo thỏa thuận của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/8/2019 và quyết định công nhận hòa giải thành số 64/2020/QĐST–DS ngày 24/09/2020 (gọi tắt là Quyết định số 64) của Tòa án nhân dân huyện CM, tỉnh An Giang; Nhà và đất tọa lạc tại ấp Long Tân, xã LĐB, huyện CM, tỉnh An Giang.

Yêu cầu Tòa án buộc ông G, bà Đ trả cho ông B, bà H số tiền thuê nhà là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu) theo thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà ngày 19/8/2019 và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà H có đơn rút lại yêu cầu khởi kiện tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2019 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05568 ngày 27/4/2017, điều chỉnh sang tên 12/9/2019, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0020cB ngày 07/02/2005 điều chỉnh sang tên 12/9/2019 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số

89899906460011; ông B, bà H không còn tranh chấp về quyền sở hữu, ông, bà đã thực hiện việc sang tên theo quy định; chỉ giữ yêu cầu ông G, bà Đ giao trả nhà theo hợp đồng thuê đã ký kết.

Nay ông B, bà H yêu cầu ông G, bà Đ, các thành viên trong gia đình Y, K, B1 di dời các đồ vật trả lại cho ông, bà các phần đất diện tích đất 246,7m^2 theo GCN QSDĐ số CH 919145 (H0020cB) và diện tích 74,5m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH05568; giao trả căn nhà trên đất theo đo đạc thực tế là 255m^2 và số tiền 250.000.000 đồng là tiền thuê nhà và tính lãi suất từ thời điểm nộp đơn khởi kiện đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Bị đơn Đ trình bày: Bà thừa nhận có nợ ông B, bà H số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu) và số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu) là tiền lãi phát sinh chứ không phải là tiền thuê nhà, tổng cộng 2.750.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu), bà Đ thống nhất với toàn bộ nội dung trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 64 ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện CM, tỉnh An Giang, xin được trả nợ dần vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn; không đồng ý giao nhà, vì đây là việc vay tiền và cầm cố tài sản; đất đang tranh chấp giữa bà Đ và ông B, bà H hiện trạng không thay đổi. Khi bà thực hiện việc "cầm cố" với ông B, bà H diện tích phần nhà diện tích đúng theo đo đạc thực tế là 255m^2 chứ không phải theo giấy cấp quyền sử dụng cho vợ chồng bà. Bà có nguyện vọng trả số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu) và tiền lãi 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) để được tiếp tục sử dụng phần đất và nhà như trên. Bà Đ vẫn chấp nhận các nội dung trong Quyết định 64/2020/QĐST–DS ngày 24/09/2020 của Tòa án nhân dân huyện CM, tỉnh An Giang;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:149/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân huyện CM đã xử:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 5, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, 217, 244, 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 156, 472, 481 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 119, 120, 121, khoản 2 Điều122của Luật Nhà ở;

Căn cứ Điều 26, 27 và 48Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B, bà H đối với ông G, bà Đ.

1.1 Công nhận hợp đồng thuê nhà, đất giữa ông B, bà H đối với ông G, bà Đ.

Buộc ông G, bà Đ, bà Y (Thu), ông K, cháu B1 di dời toàn bộ đồ vật trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất diện tích 74,5m^2, thửa 102, tờ bản đồ 44 tại các điểm 4, 5, 6, 7, 9 theo giấy CNQSDĐ số CH05568 UBND huyện CM cấp ngày 12/9/2019 và quyền sử dụng đất diện tích 246,7m2, thửa số 76, tờ bản đồ 44 tại các điểm 1, 2, 3, 4, 9, 7, 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0020cB do

UBND huyện CM cấp ngày 07/02/2005 đã điều chỉnh sang tên ông B, bà H và giao trả căn nhà thuê gắn liền với phần đất nêu trên có diện tích đo đạc thực tế 255m^2 tại các điểm 10,11, 3, 5, 12 (trừ 1,1m^2) hành lang giao thông cho ông B, bà H.

(Kèm theo là Sơ đồ hiện trạng khu đất được Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Chợ Mới lập ngày 18/8/2020 là phần không thể tách rời của bản án).

1.2 Buộc ông G, bà Đ có nghĩa vụ trả cho ông B, bà H số tiền thuê nhà 250.000.000 đồng (hai trăm triệu).

1.3 Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2019 của ông B, bà H đối với ông G, bà Đ.

1.4 Đình chỉ đối với yêu cầu tính lãi suất của ông B, bà H đối với ông G, bà Đ trên số tiền thuê nhà còn nợ 250.000.000 đồng.

Kể từ ngày 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: do nguyên đơn ông B, bà H được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn ông G, bà Đ phải có nghĩa vụ hoàn lại ông B, bà H số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn) chi phí thẩm định, định giá.

3. Về án phí:

Hoàn lại cho bà H số tiền 6.550.000 đồng (sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007630 ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang.

Bị đơn ông G, bà Đ phải chịu 12.800.000 đồng (mười hai triệu tám trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo; thời hạn thi hành án dân sự của các đương sự.

Ngày 04/10/2022, bị đơn kháng cáo yêu cầu xem xét hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn; bị đơn cam kết không cung cấp chứng cứ mới tại giai đoạn phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn đồng ý rút đơn khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn rút toàn bộ đơn

kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử hủy đình chỉ xét xử vụ án; án phí phải chịu theo quy định của pháp luật;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: ông G, bà Đ nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ trong hạn luật định; được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ Luật tố tụng Dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, việc rút khởi kiện của nguyên đơn được bị đơn đồng ý và bị đơn xin rút toàn bộ đơn kháng cáo; các đương sự rút khởi kiện và rút đơn kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận hủy Bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

[4] Tiền án phí dân sự sơ thẩm đương sự vẫn phải chịu theo Quyết định bản án sơ thẩm và phải chịu ½ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 308; Điều 148; điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2022/DSSP ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CM, tỉnh An Giang và đình chỉ giải quyết vụ án giữa nguyên đơn B, H với bị đơn G, Đ.

Về chi phí tố tụng: do nguyên đơn ông B, bà H được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn ông G, bà Đ phải có nghĩa vụ hoàn lại ông B, bà H số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn) chi phí thẩm định, định giá.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông G, bà Đ phải chịu 12.800.000 đồng (mười hai triệu tám trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà H số tiền 6.550.000 đồng (sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007630 ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông G, bà Đ phải chịu ½ tiền án phí phúc thẩm là 300.000đ; được trừ vào 600.000đ tiên tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012516

ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang; được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí.

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

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

Nơi nhận:
- TANDTC (1)
- VKSND. AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đương sự " Để thi hành"
- Lưu: HS.

Nguyễn Văn Sơn