TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 110/2020/DS-PT
Ngày: 31 - 8 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy xác nhận nội dung biến động.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Ông Bùi Hữu Nhân

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy xác nhận nội dung biến động"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 10/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐTr bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 260/2020/QĐ-PT ngày 07/8/2020; Thông báo hoãn phiên tòa số: 613/TB-TA ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đỗ Thị Thu H, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 13 NTĐ, tổ 10, thị trấn LNgh, huyện ĐTr, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Quốc T - Là Luật sư của Văn phòng Luật sư QT thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Phạm Đăng Q, sinh năm: 1967.

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Số 19 NLB, tổ 24, thị trấn LNgh, huyện ĐTr, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Lô e25 khu quy hoạch HD, Phường 5, thành phố ĐL.

(Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2019).

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

1/ Vợ chồng bà Lương Thị Nh, sinh năm: 1964.

Ông Phạm Minh T1, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Số 113 ĐDT, thị trấn LNgh, huyện ĐTr, tỉnh Lâm Đồng.

N*gười đại diện theo ủy quyền của bà Nh, ông T2*: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Số 11 (số mới 18) NTr, phường 10, thành phố ĐL.

(Văn bản ủy quyền ngày 02/7/2018).

2/ Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức T2.

Địa chỉ: Số 352, Quốc lộ 20, thị trấn LNgh, huyện ĐTr, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T2 – Trưởng Văn phòng.

3/ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú T3 – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L2 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr.

(Văn bản ủy quyền số: 342/VPĐKĐĐ ngày 13/5/2019).

- *Người kháng cáo*: Bà Đỗ Thị Thu H – Nguyên đơn.

(Bà L, bà V, Luật sư T có mặt; bà H, ông T2 có đơn xin xét xử vắng mặt; ông L2 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quang T tại giai đoạn sơ thẩm thì:

Vào ngày 06/3/2017, bà H có thuê nhà của vợ chồng ông Q bà H1 để kinh doanh nhà nghỉ. Ngày này bà H đã đến nhà ông Q bà H1 giao tiền 06 tháng đầu cho ông Q bà H1 là 150.000.000đồng và ông Q bà H1 cũng giao nhà cho bà H sử dụng vào ngày này. Đến ngày 29/3/2017 hai bên đến Văn phòng công chứng Phan Thị B để ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số A92, khu N, tờ bản đồ quy hoạch khu dân cư lô 90, thị trấn LNgh, diện tích 300m^2. Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm, giá

thuê là 25.000.000đồng/tháng và thanh toán 06 tháng 01 lần vào ngày đầu tiên của tháng 5 hàng năm của mỗi kỳ thanh toán. Cách sáu tháng sau là ngày 06/9/2017 bà H đến nhà ông Q bà H1 giao tiếp 150.000.000đồng tiền thuê nhà của 06 tháng tiếp theo. Tổng cộng bà H đã giao cho ông Q bà H1 01 năm tiền thuê nhà là 300.000.000đồng. Hai lần trả tiền nêu trên bà H trực tiếp đem tiền đến nhà và giao cho ông Q bà H1, do tin tưởng nhau hai bên không lập giấy tờ gì về việc giao nhận tiền này. Đến ngày 05/3/2018 bà H gặp ông Q bà H1 để giao số tiền 150.000.000đồng tiền thuê nhà của 06 tháng tiếp theo trong năm 2018 thì ông Q bà H1 không nhận. Bà H1 nói đã bán nhà nghỉ cho người khác rồi nên không nhận tiền thuê nhà của bà H nữa để tránh gây rắc rối cho người mua. Đến ngày 12/3/2018 ông Q bà H1 và bà Nh đến yêu cầu bà H giao nhà thì các bên xảy ra tranh chấp, ông Q có mời Công An đến làm việc.

Trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/3/2017 hai bên thỏa thuận là bên bà H phải có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng như vậy nhưng thực tế đối với việc đóng thuế thu nhập cá nhân thì từ khi thuê nhà ông Q có nói bà H không phải đóng thuế thu nhập cá nhân nữa mà ông Q sẽ tự đóng thuế thu nhập cá nhân vì nhà nghỉ HKT mà bà H thuê là đứng tên ông Q và bà H1. Còn thuế thu nhập doanh nghiệp thì khi nào xuất hóa đơn thì bà H trả cho ông Q bà H1 10% số tiền bà H xuất hóa đơn (việc trả tiền cho ông Q bà H1 không viết giấy tờ gì). Như vậy bà H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế. Bà H giữ nguyên hiện trạng của nhà nghỉ, không tháo dỡ và làm hư hỏng bất cứ tài sản nào của nhà nghỉ mà bà H thuê của ông Q bà H1.

Hợp đồng thuê nhà hai bên thỏa thuận là thời hạn thuê 05 năm tuy nhiên mới được 01 năm còn 04 năm mới hết thời hạn thuê mà ông Q, bà H1 đã bán nhà cho người khác. Do đó ông Q bà H1 đã vi phạm hợp đồng, đương nhiên hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt. Nay bà H yêu cầu ông Q bà H1 phải bồi thường thiệt hại về thời gian thuê còn lại là 04 năm với mức bồi thường là 150.000.000đồng/năm, tổng số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 600.000.000đồng. Đồng thời bà H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Q, bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông T2, bà Nh là vô hiệu với lý do ông Q bà H1 không thực hiện quyền ưu tiên cho bà H mua nhà trước; Yêu cầu hủy điều chỉnh sang tên tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr xác nhận thay đổi vào ngày 23/3/2018. Ngày 13/5/2019 Bà H có đơn yêu cầu bồi thường bổ sung về việc yêu cầu ông Q bà H1 có nghĩa vụ bồi thường thêm cho bà cụ thể các vật dụng, công trình bà đã trang bị để kinh doanh nhà nghỉ là 98.200.000đồng.

Đối với việc ông Q bà H1 có yêu cầu phản tố yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà cho vợ chồng ông Q bà H1 là 300.000.000đồng và tiền thuế phải nộp cho nhà nước theo quy định thì bà H không đồng ý.

Theo lời trình bày của bị đơn vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim L thì:

Bị đơn ông Q, bà H1 thống nhất đối với lời trình bày của nguyên đơn về Hợp đồng thuê, số tiền thuê, đối tượng thuê, thời hạn thuê, mục đích thuê và phương thức thanh toán. Sau khi thuê nhà kinh doanh được một thời gian, bà H có trao đổi với bà H1 là do mới kinh doanh chưa có khách nên chưa có tiền trả tiền thuê nhà. Việc bà H cho rằng bà H đã thanh toán cho ông Q, bà H1 300.000.000đồng tiền thuê nhà thì ông Q bà H1 không đồng ý vì vợ chồng ông bà chưa nhận được bất cứ số tiền thuê nhà nào từ bà H. Sau 09 tháng kể từ ngày thuê bà H không thực hiện thanh toán tiền thuê nhà theo như ký kết trong hợp đồng, vợ chồng ông bà có trao đổi với bà H nếu tình hình kinh doanh của bà H khó khăn thì vợ chồng bán nhà và khẳng định ưu tiên cho bà H mua trước, lúc đó bà H nói nếu vợ chồng ông bà bán giá 3.000.000.000đồng thì bà H mua. Ông Q bà H1 không đồng ý. Ông bà liên hệ với Công ty TNHH ĐT & PT Liên Minh để thực hiện rao bán tài sản nêu trên. Vợ chồng ông bà vẫn ưu tiên bán cho bà H với giá 6.320.000.000 đồng nhưng bà H không có tiền để mua. Ngày 22/12/2017 thì giữa vợ chồng ông bà và công ty Liên Minh đến khách sạn HKT (nơi bà H đang thuê tài sản) để đánh giá, mô tả hiện trạng tài sản trước khi giao bán, khi đến kiểm định thì có mặt của bà H, bà H đã tiến hành mở cửa, thông báo các phòng trong khách sạn để công ty Liên Minh thực hiện việc đánh giá, xem xét tại chỗ nhưng bà H không có ý kiến phản đối gì. Đến ngày 12/3/2018 đúng 01 năm bà H thuê nhà của vợ chồng ông bà nhưng vẫn chưa lấy được tiền thuê nhà nên ông bà có đến gặp bà H trao đổi với bà H về việc bà H phải trả tiền thuê nhà và nộp tiền thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập doanh nghiệp cho Chi cục thuế. Do thấy cho bà H thuê nhà nghỉ kinh doanh không đem lại lợi nhuận nên ông bà thống nhất bán nhà nhưng ông bà thỏa thuận với bên mua nhà đồng ý tạo điều kiện cho bà H tiếp tục thuê thêm 04 năm nữa, giá thuê không thay đổi nhưng bà H không đồng ý dẫn đến các bên xảy ra tranh chấp.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và ông T2 bà Nh. Vợ chồng ông bà có ưu tiên cho bà H mua nhà trước nhưng bà H không có tiền để mua. Mặt khác bà H không thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng nên vợ chồng ông bà đã tiến hành chuyển nhượng tài sản trên cho ông T2 bà Nh. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng nhưng giá thực tế là 6.320.000.000đồng. Do tài sản trên đất chưa được đăng ký vào giấy chứng nhận nên hai bên thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng là 400.000.000đồng tương đương với giá nhà nước quy định đối với giá đất của tài sản trên. Thực tế ông T2 bà Nh đã đặt cọc cho ông bà 1.000.000.000đồng, hình thức giao tiền là chuyển khoản. Do tại thời điểm chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông T2 bà Nh đã đặt cọc 1.000.000.000đồng để ông Q bà H1 thanh toán cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc tiếp tục chuyển nhượng cho ông T2 bà Nh. Hiện nay ông T2 bà Nh đã được sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T2 bà Nh vẫn chưa thanh toán số tiền 5.320.000.000đồng còn lại.

Nay bà H yêu cầu ông Q bà H1 phải bồi thường thiệt hại thời gian thuê còn lại là 150.000.000đồng/năm x 4 năm = 600.000.000đồng; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Q bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông T2 bà Nh là vô hiệu; Yêu cầu hủy điều chỉnh sang tên tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr xác nhận thay đổi vào ngày 23/3/2018 thì ông Q bà H1 không đồng ý. Đối với yêu cầu bồi thường thêm của bà H về việc yêu cầu ông Q bà H1 phải bồi thường thêm cho bà H tổng là 98.200.000 đồng thì ông Q bà H1 không đồng ý vì toàn bộ tài sản trang thiết bị nội thất bên trong khách sạn, bảng hiệu, mái vòm, vật liệu…. là do chính vợ chồng ông Q bà H1 mua sắm từ năm 2015 khi khai trương nhà nghỉ, không liên quan gì đến bà H, bà H chỉ thuê nhà và kinh doanh.

Ngày 10/4/2018 ông Q bà H1 có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu bà H phải trả tiền thuê nhà 01 năm cho vợ chồng ông bà là 300.000.000đồng và tiền thuế phải nộp cho nhà nước theo quy định, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/3/2017 mà hai bên đã ký kết và được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Thị B.

Ngày 25/6/2018 vợ chồng ông Q bà H1 có đơn yêu cầu phản tố bổ sung: Ngoài yêu phản tố trước đây ông Q bà H1 yêu cầu bổ sung buộc bà H có nghĩa vụ phải tiếp tục trả tiền thuê nhà với số tiền 25.000.000 đồng/tháng và tiền thuế phải nộp cho nhà nước đúng theo hợp đồng thuê nhà, tiếp tục tính từ 06/3/2018 cho đến ngày Tòa Án đưa ra xét xử vụ án.

Ngày 14/5/2019 ông Q bà H1 có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố với nội dụng: Hiện nay do bà H không còn kinh doanh nhà nghỉ nữa, nên ông Q bà H1 xin rút lại một phần yêu cầu phản tố là không yêu cầu bà H trả số tiền thuê nhà từ ngày 6/3/2018 cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử nữa. Ông Q bà H1 chỉ yêu cầu bà H có nghĩa vụ trả 300.000.000đồng tiền thuê nhà 01 năm và tiền thuế bà H chưa đóng cho nhà nước là 32.000.000đồng. Tổng cộng buộc bà H phải có nghĩa vụ trả cho ông Q bà H1 số tiền là 332.000.000đồng.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Lương Thị Nh, ông Phạm Minh Tl và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị V thì:

Ngày 03/3/2018 bà Nh ông T2 có nhận chuyển nhượng của ông Q bà H1 thửa đất số A92, khu N, tờ bản đồ quy hoạch khu dân cư lô 90, thị trấn LNgh, diện tích 300m^2 với giá 6.320.000.000đồng (Sáu tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng), trên diện tích đất này có xây dựng 01 căn nhà và ông Q bà H1 đang cho thuê để kinh doanh khách sạn. Ngày 04/3/2018 hai bên đã thực hiện việc bàn giao tài sản, ông Q bà H1 đã cùng bà Nh kiểm kê tài sản tại khách sạn. Ngày 05/3/2018 bà Nh ông T2 và ông Q, bà H1 đã ký hợp đồng đặt cọc tại văn phòng công chứng Nguyễn Đức T2. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận thanh toán tiền làm 03 lần, lần 01 bà Nh ông T2 sẽ thanh toán 1.000.000.000đồng ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được chứng nhận, lần 02 thanh toán 5.220.000.000đồng ngay sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lần 03 thanh toán 100.000.000đồng ngay sau khi bên ông Q bà H1 hoàn tất các thủ tục chuyển

quyền và giao thửa đất trên. Bà Nh ông T2 đã đặt cọc cho ông Q bà H1 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng). Hiện nay mọi thủ tục sang nhượng đã hoàn tất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên vợ chồng bà Nh ông T2 nhưng vợ chồng bà Nh ông T2 chưa thanh toán số tiền còn lại là 5.320.000.000đồng cho vợ chồng ông Q bà H1 vì giữa ông Q bà H1 và bên thuê nhà là bà H chưa thỏa thuận được và chưa giao nhà cho bà Nh ông T2.

Trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên thì vợ chồng ông Q bà H1 có cho vợ chồng bà Nh ông T2 biết là tài sản này đang cho bà H thuê với giá tiền 25.000.000đồng/tháng, vợ chồng bà Nh ông T2 cũng thống nhất mua và sẽ tiếp tục cho bà H thuê và làm lại Hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng bà Nh ông T2 và bà H nhưng bà H không có thiện chí thương lượng nên không thể thỏa thuận được với nhau.

Do bà H đã vi phạm Hợp đồng thuê nhà là không trả tiền thuê nhà cho ông Q bà H1, ông Q bà H1 cũng có thông báo và ưu tiên cho bà H mua nhưng bà H trả giá mua rất thấp so với giá trị tài sản nên ông Q bà H1 không thể bán cho bà H được. Sau đó ông Q bà H1 đã nhờ công ty bất động sản để bán nhà thì bà Nh ông T2 mới mua nhà. Nay bà Nh ông T2 không đồng ý đối với yêu cầu của bà H là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Q bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông T2 bà Nh là vô hiệu và không đồng ý với yêu cầu hủy điều chỉnh sang tên tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr xác nhận thay đổi vào ngày 23/3/2018.

Nếu các bên thỏa thuận được và bà H vẫn có nhu cầu thuê nhà để tiếp tục kinh doanh thì bà Nh ông T2 vẫn đồng ý cho bà H tiếp tục thuê nhà để kinh doanh khách sạn, giá thuê không thay đổi, giữ nguyên theo hợp đồng thuê nhà mà bà H đã ký với vợ chồng ông Q bà H1 ngày 29/3/2017. Trường hợp bà H không đồng ý ký hợp đồng thuê nhà với vợ chồng bà Nh ông T2 thì vợ chồng bà Nh ông T2 yêu cầu ông Q bà H1 và bà H phải tự giải quyết dứt điểm với nhau để giao tài sản cho vợ chồng bà Nh ông T2 và vợ chồng bà Nh ông T2 sẽ giao đủ số tiền còn lại là 5.320.000.000đồng cho vợ chồng ông Q bà H1.

Theo lời trình bày của Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T2- Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đức T2 thì:

Ngày 12/3/2018 văn phòng công chứng Nguyễn Đức T2 nhận được yêu cầu của ông Q yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BY 038196 do Ủy ban nhân dân huyện ĐTr cấp ngày 12/01/2015 mang tên ông Q bà H1. Sau khi nhận được yêu cầu, văn phòng đã thụ lý hồ sơ. Qua kiểm tra, đối chiếu với các quy định của pháp luật nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện để thực hiện việc công chứng. Công chứng viên cho soạn thảo hợp đồng. Tại thời điểm tiến hành giao dịch, bên mua và bên bán biết hiện quyền sử dụng đất nêu trên đang được cho thuê. Bên mua thống nhất tiếp tục cho bên thuê quyền sử dụng đất nêu trên đến hết thời hạn của hợp đồng đã được ký kết giữa bên bán với bên thuê và không thay đổi bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào giữa các bên theo nội dung hợp đồng, không làm ảnh

hưởng đến quyền lợi của bên thuê. Cùng ngày12/3/2018 văn phòng đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1942, quyển số 40 TP/CC-SCC/HĐDG. Việc văn phòng công chứng Nguyễn Đức T2 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định trình tự thủ tục quy định tại Điều 40, Điều 41 của Luật công chứng năm 2014, Bộ luật Dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan, các đương sự tham gia giao dịch đủ điều kiện theo quy định tại điều 47 luật công chứng năm 2014. Do vậy đề nghị Tòa Án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Đại diện theo ủy quyền là đại diện chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr thì:

Ngày 12/3/2018 ông Q bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số A92/300m^2(ODT) tờ bản đồ quy hoạch dân cư lô 90, thị trấn LNgh cho ông T2 bà Nh. Việc chuyển nhượng được văn phòng công chứng Nguyễn Đức T2 công chứng số 1942, quyển số 40 TP/CC-SCC/HĐDG ngày 12/3/2018. Ngày 13/3/2018, bà Nh nộp hồ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr. Sau khi tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận chuyên môn cập nhật, xử lý hồ sơ, ngày 22/3/2018 chuyển thông tin địa chính đến Chi cục thuế huyện ĐTr. Ngày 23/3/2018 bà Nh đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng đã xác nhận việc chuyển nhượng vào trang IV của giấy chứng nhận và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nh theo đúng quy trình giải quyết hồ sơ hành chính.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số A92/300m^2(ODT) tờ bản đồ quy hoạch dân cư lô 90, thị trấn LNgh không bị kê biên, không bị thu hồi đất. Việc ông Q bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho ông T2 bà Nh, đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 188 luật đất đai năm 2013. Do vậy việc giải quyết hồ sơ hành chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr là đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa Án căn cứ quy định của pháp luật giải quyết vụ án theo quy định.

Tòa án tiến hành kiểm tra thẩm định tại chỗ thửa đất số A92, khu N, tờ bản đồ quy hoạch khu dân cư lô 90, thị trấn LNgh, diện tích 300^2 và toàn bộ công trình kiến trúc xây dựng trên đất.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 10/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐTr. Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H về việc yêu cầu vợ chồng ông Phạm Đăng Q bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ bồi thường cho bà H tiền thiệt hại thuê nhà tổng cộng là 698.200.000 đồng và yêu cầu Tòa Án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Q bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông T2 bà Nh do văn phòng công chứng Nguyễn Đức T2 công chứng ngày 12/3/2018 là vô hiệu, yêu cầu hủy điều chỉnh sang tên tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 038196 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr xác nhận thay đổi vào ngày 23/3/2018.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Đăng Q bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thu H trả tiền thuê nhà từ ngày 06/3/2018 cho đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Đăng Q bà Nguyễn Thị H1. Buộc bà Đỗ Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Q bà H1 300.000.000đồng tiền thuê nhà 01 năm và tiền thuế phải nộp là 32.000.000đồng. Tổng cộng 332.000.000đồng (Ba trăm ba mươi hai triệu đồng chẵn)

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà Phạm Đăng Q, Nguyễn Thị H1 và bà Đỗ Thị Thu H do văn phòng công chứng Phan Thị B công chứng ngày 29/3/2017.

Buộc bà Đỗ Thị Thu H có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng ông Phạm Đăng Q bà Nguyễn Thị H1 quyền sử dụng thửa đất số A92/300m^2 (ODT) tờ bản đồ quy hoạch dân cư lô 90, thị trấn LNgh cùng các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ tài sản vật dụng phục vụ cho việc kinh doanh nhà nghỉ theo biên bản bàn giao tài sản giữa ông Phạm Đăng Q và bà Đỗ Thị Thu H đã ký bàn giao ngày 06/3/2017.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 19/7/2019, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 10/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐTr.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 là bà Nguyễn Thị Kim L không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Lương Thị Nh, ông Phạm Minh T1 là bà Nguyễn Thị V không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện ĐTr.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 10/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐTr.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xuất phát từ việc nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H cho rằng ngày 29/3/2017 bà có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 300m^2 tại thửa đất số A92, khu N, tờ bản đồ quy hoạch dân cư lô 90 tại thị trấn LNgh, huyện ĐTr của bị đơn vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 để kinh doanh nhà nghỉ, thời hạn thuê là 5 năm, giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng, thanh toán 06 tháng 01 lần vào ngày đầu tiên của tháng 5 hàng năm của mỗi kỳ thanh toán. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà đã thanh toán được cho vợ chồng ông Q, bà H1 01 năm tiền thuê nhà với số tiền là 300.000.000 đồng. Ngày 05/3/2018, bà giao tiếp số tiền 150.000.000 đồng tiền thuê nhà của 06 tháng tiếp theo cho vợ chồng ông Q, bà H1 nhưng vợ chồng ông Q, bà H1 từ chối nhận với lý do đã bán nhà đất trên cho vợ chồng bà Lương Thị Nh, ông Phạm Minh T1 nên bà yêu cầu vợ chồng ông Q, bà H1 phải bồi thường thiệt hại về thời gian thuê còn lại là 04 năm với mức bồi thường là 150.000.000 đồng/năm, giá trị vật dụng bà đã đầu tư, trang bị là 98.200.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 698.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà H1 với vợ chồng ông T2, bà Nh vô hiệu; yêu cầu hủy điều chỉnh biến động sang tên tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr xác nhận thay đổi vào ngày 23/3/2018.

Vợ chồng ông Q, bà H1 không đồng ý với yêu cầu của bà H, đồng thời yêu cầu bà H thanh toán số tiền của 01 năm thuê nhà là 300.000.000 đồng và tiền thuế chưa đóng là 32.000.000 đồng. Tổng cộng là 332.000.000 đồng nên các bên phát sinh tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* là thiếu sót nên Tòa án cấp phúc thẩm cần bổ sung thêm quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy xác nhận nội dung biến động"* mới đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H thì thấy rằng:

Căn cứ vào Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H với vợ chồng ông Q, bà H1 được Văn phòng công chứng Phan Thị B công chứng ngày 29/3/2017, số công chứng 1003, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD thể hiện: Vợ chồng ông Q, bà H1 là bên cho thuê (Bên A) và bà H là bên thuê (Bên B), ông Q, bà H1 cho bà H thuê thửa đất số A92/300m^2 (ODT) tờ bản đồ quy hoạch dân cư lô 90 tại thị trấn LNgh, huyện ĐTr và tài sản gắn liền với đất là nhà, thời hạn thuê là 05 năm, mục đích thuê là kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn, giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng và thanh toán 06 tháng một lần vào ngày đầu tiên của tháng năm hàng năm của mỗi kỳ thanh toán. Việc giao nhận tiền thuê hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hết thời hạn thuê (kể cả việc thanh lý hợp đồng trước thời hạn thuê do bên B), bên B có nghĩa vụ hoàn trả lại hiện trạng nhà và các vật dụng trong nhà (theo biên bản bàn giao giữa hai bên) như ban đầu cho bên A. Trong quá trình sử dụng nếu xảy ra hư hỏng hoặc thiệt hại về tài sản gắn liền với đất thì bên B có nghĩa vụ bồi thường lại cho bên A. Bên

cho thuê đã giao tài sản cho bên thuê vào ngày 06/3/2017, bên thuê phải đóng thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp là có trên thực tế và được các bên đương sự thừa nhận.

[3] Đối với việc bà H yêu cầu vợ chồng ông Q, bà H1 bồi thường thiệt hại hợp đồng thuê nhà của 04 năm còn lại với số tiền 600.000.000 đồng thì thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà H cũng như lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H tại phiên tòa hôm nay, cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà thì bà H đã thanh toán được cho vợ chồng ông Q, bà H1 01 năm tiền thuê nhà với số tiền là 300.000.000 đồng (25.000.000 đồng/tháng) nhưng bà H lại không có chứng cứ chứng minh và vợ chồng ông Q, bà H1 cũng không thừa nhận, việc thỏa thuận này theo bà H là do tin tưởng nhau nên khi bàn giao tiền thuê nhà các bên không lập giấy biên nhận. Để chứng minh cho lời trình bày của mình thì trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm bà H cung cấp cho Tòa án 01 đĩa CD (được sao từ USB gốc bà H đã giao nộp cho Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Lâm Đồng vào thời điểm lấy mẫu giám định để thực hiện việc giám định) ghi âm cuộc đàm thoại theo bà H đây là cuộc đàm thoại giữa bà với bà Nhàn, bà H1 và đã được Văn phòng Thừa phát lại Thành phố ĐL dịch thuật tại Vi bằng số: 01/2019/VB-TPLTPDL ngày 27/9/2019. Đồng thời, bà H yêu cầu Tòa án thực hiện trưng cầu giám định âm thanh theo quy định của pháp luật. Tại kết luận giám định số: 56/C09-P06 ngày 16/6/2020 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an kèm theo bản dịch nội dung ghi âm mẫu cần giám định thể hiện:

"Tiếng nói của người phụ nữ xưng là "chị" trong tập tin âm thanh "Lương Thị Nh.wav" trong mẫu cần giám định (ký hiệu là "Nh" trong Bản dịch nội dung ghi âm cần giám định) và tiếng nói Lương Thị Nh trong mẫu so sánh là của cùng một người.

Tiếng nói của người phụ nữ xưng là "em" trong mẫu cần giám định (ký hiệu là "Hà" trong Bản dịch nội dung ghi âm cần giám định) và tiếng nói của Đỗ Thị Thu H trong mẫu so sánh là của cùng một người.

Tiếng nói của người đối thoại với Đỗ Thị Thu H trong tập tin "Nguyễn Thị H1.wav" trong mẫu cần giám định có chất lượng kém nên không đủ cở sở để kết luận có tiếng nói của Nguyễn Thị H1 trong tập tin "Nguyễn Thị H1.wav""

Với kết luận giám định trên kèm theo bản dịch nội dung ghi âm mẫu cần giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an khẳng định tiếng nói của người đối thoại với bà Đỗ Thị Thu H trong tập tin "Nguyễn Thị H1.wav" là giọng nữ có chất lượng kém nên không đủ cơ sở kết luận đây là tiếng nói của bà Nguyễn Thị H1. Đồng thời, qua xem xét bản dịch nội dung ghi âm mẫu cần giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an dịch thì cuộc đàm thoại giữa bà H với người có giọng nói nữ thì không thể hiện có việc người có giọng nói nữ thừa nhận có nhận của bà H số tiền 300.000.000 đồng như bà H trình bày.

Sau khi có kết luận giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an thì bà H tiếp tục đề nghị thực hiện việc giám định lại với lý do kết luận giám định của

Viện khoa học hình sự - Bộ Công an cho rằng chất lượng mẫu cần giám định kém nên không đủ cở sở để kết luận có tiếng nói của Nguyễn Thị H1 là không đúng nhưng Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy bản dịch nội dung ghi âm mẫu cần giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an so với nội dung bản dịch của Văn phòng thừa phát lại thành phố ĐL là giống nhau và cũng không thể hiện bà H1 thừa nhận có nhận của bà H số tiền 300.000.000 đồng nên việc bà H yêu cầu thực hiện việc giám định là không đúng theo quy định tại Điều 29 Luật giám định tư pháp nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Hơn nữa, tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐTr đối với bà Hng Thị Thu Hằng thì bà Hằng khai nhận *"...Việc bà H trả tiền thuê nhà hàng tháng cho vợ chồng ông Q, bà H1 lúc nào tôi không biết và không chứng kiến....Công việc của tôi rất bận rộn, vì điều kiện công việc của tôi nên tôi không thể đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập của Tòa. Do đó, tôi xin phép vắng mặt vì thực tế tôi chỉ là người làm thuê, tôi không liên quan gì*" (BL 109). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm thì ngày 29/9/2019 bà Hằng lại có "Đơn trình báo và xác nhận" không thừa nhận lời khai của mình tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐTr và lại xác nhận nội dung có chứng kiến việc bà H giao tiền cho bà H1. Xét thấy, lời khai của bà Hng Thị Thu Hằng là không thống nhất trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không phù hợp với các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp nên Tòa án không có cơ sở để xem xét đánh giá là có căn cứ.

Mặt khác, bà H yêu cầu vợ chồng ông Q, bà H1 phải bồi thường thiệt hại của 04 năm hợp đồng với số tiền là 600.000.000 đồng do bà không được tiếp tục thuê nhà nhưng thực tế thiệt hại này chưa xảy ra và việc vợ chồng ông Q, bà H1 không tiếp tục hợp đồng là do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm nghĩa vụ nộp thuế. Do đó, Tòa án cấp sơ không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại trên của bà H là có căn cứ.

[4] Đối với việc bà H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Q, bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông T2, bà Nh vô hiệu với lý do vợ chồng ông Q, bà H1 không thực hiện quyền ưu tiên cho bà mua nhà trước; Yêu cầu hủy điều chỉnh sang tên tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr xác nhận thay đổi vào ngày 23/3/2018 thì thấy rằng:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật nhà ở thì *"... bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà cho thuê..."*.

Với quy định trên thì do bà H chỉ được quyền ưu tiên mua nhà khi bà H đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho vợ chồng ông Q, bà H1. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng lại cho rằng phải được ưu tiên mua nhà là không có căn cứ chấp nhận.

Hơn nữa, trước khi bán nhà thì vợ chồng ông Q, bà H1 đã thông báo và ưu tiên cho bà H mua trước nhưng bà H trả giá thấp nên vợ chồng ông Q, bà H1 không bán và rao bán nhà trên sàn giao dịch bất động sản Liên Minh, khi vợ chồng ông T2,

bà Nh đến kiểm tra tài sản để mua thì bà H cũng biết việc này nhưng không có ý kiến gì nên xem như mặc nhiên từ chối quyền ưu tiên.

Mặt khác, khi vợ chồng bà Nh, ông T2 thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông Q, bà H1 thì vợ chồng bà Nh, ông T2 cũng biết tài sản đang cho bà H thuê, giữa vợ chồng ông Q, bà H1 và vợ chồng ông T2, bà Nh thống nhất với nhau là phía vợ chồng bà Nh, ông T2 sau khi nhận chuyển nhượng tài sản vẫn tiếp tục cho bà H thuê hết thời hạn theo hợp đồng đã ký kết giữa vợ chồng ông Q, bà H1 với bà H, với giá thuê không thay đổi. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì vợ chồng bà Nh, ông T2 cũng có thiện chí nếu bà H có nhu cầu tiếp tục thuê nhà để kinh doanh khách sạn thì vợ chồng ông bà đồng ý cho bà H thuê tiếp, giá cả và phương thức không thay đổi nhưng bà H không đồng ý tiếp tục thuê nhà nữa.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc vợ chồng ông Q, bà H1 chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng ông T2, bà Nh không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà H là có căn cứ nên không tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Q, bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông T2, bà Nh vô hiệu; không hủy điều chỉnh sang tên tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr xác nhận thay đổi vào ngày 23/3/2018 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[5] Đối với việc bà H yêu cầu vợ chồng ông Q, bà H1 bồi thường thêm 98.200.000đ ồng tiền đầu tư mua các trang thiết bị để trang trí tài sản thuê thì thấy rằng:

Sau khi bà H có đơn yêu cầu bồi thường bổ sung thì Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo yêu cầu bà H cung cấp cho Tòa án những tài liệu, hóa đơn chứng từ mua sắm các trang thiết bị, vật liệu mà bà H yêu cầu bồi thường thêm, nhưng bà H không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào. Trong khi đó, vợ chồng ông Q, bà H1 cung cấp toàn bộ tài liệu chứng cứ là hóa đơn chứng từ để chứng minh cho việc vợ chồng ông bà chính là người đầu tư các trang thiết bị, vật liệu, bảng hiệu của nhà nghỉ để phục vụ cho việc kinh doanh nhà nghỉ và được khai trương kinh doanh từ cuối năm 2015 cho đến tháng 3/2017 mới cho bà H thuê. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên của bà H là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Q, bà H1 yêu cầu bà H có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà 01 năm (từ 06/3/2017 đến 6/3/2018) với số tiền 25.000.000 đồng x 12 tháng = 300.000.000 đồng và tiền thuế nộp cho nhà nước theo đúng hợp đồng thuê hai bên đã ký kết với số tiền là 32.000.000 đồng. Tổng cộng là 332.000.000 đồng thì thấy rằng:

Như phân tích trên thì bà H cho rằng bà đã thanh toán cho vợ chồng ông Q, bà H1 01 năm hợp đồng với số tiền là 300.000.000 đồng nhưng bà H lại không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó vợ chồng ông Q, bà H1 cũng không thừa nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Q, bà H1 số tiền thuê nhà 300.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với số tiền thuế mà vợ chồng ông Q, bà H1 nộp cho nhà nước trong thời gian bà H kinh doanh thì thấy rằng: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Q, bà H1 với bà H được ký kết vào ngày 29/3/2017. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì thể hiện vợ chồng ông Q, bà H1 đóng thuế doanh nghiệp quý 2 và quý 3 năm 2017 với số tiền 20.000.000 đồng cùng với thuế môn bài 2.000.000 đồng, tổng cộng là 22.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H thanh toán tổng số tiền 32.000.000 đồng trong đó có 10.000.000 đồng vợ chồng ông Q, bà H1 nộp thuế thu nhập doanh nghiệp của quý 4 năm 2016 là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, chỉ buộc bà H thanh toán cho vợ chồng ông Q, bà H1 số tiền 300.000.000 đồng tiền thuê nhà 01 năm và 22.000.000 đồng tiền thuế là có căn cứ.

[7] Đối với yêu cầu phản tố bổ sung của vợ chồng ông Q, bà H1 yêu cầu bà H thanh toán tiếp số tiền thuê nhà 25.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 06/3/2018 cho đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử thì thấy rằng: Ngày 14/5/2019, vợ chồng ông Q, bà H1 có đơn rút yêu cầu phản tố đối với yêu cầu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ là đúng quy định của pháp luật .

Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H để sửa một phần bán án sơ thẩm theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[8] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí giám định âm thanh tại giai đoạn phúc thẩm là 9.214.000 đồng. Do yêu cầu giám định âm thanh của bà H là không có căn cứ nên buộc bà H phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp (bà H đã quyết toán xong nên không đề cập).

[9] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2014/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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 10/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐTr về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy xác nhận nội dung biến động*" giữa nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H với bị đơn vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Lương Thị Nh, ông Phạm Minh T1, Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức T2, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng. Xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ bồi thường tiền thiệt hại thuê nhà tổng cộng là 698.200.000 đồng.

1.2- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Minh T1, bà Lương Thị Nh do văn phòng công chứng Nguyễn Đức T2 công chứng ngày 12/3/2018 vô hiệu.

1.3- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H về việc yêu cầu Tòa án hủy điều chỉnh sang tên tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 038196 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐTr xác nhận thay đổi vào ngày 23/3/2018.

2- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thu H trả tiền thuê nhà từ ngày 06/3/2018 cho đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

3- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1. Buộc bà Đỗ Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 300.000.000đồng tiền thuê nhà 01 năm và tiền thuế phải nộp là 22.000.000 đồng. Tổng cộng 322.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu đồng chẵn).

4- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc bà Đỗ Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 số tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng chẵn).

5- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà Phạm Đăng Q, Nguyễn Thị H1 và bà Đỗ Thị Thu H do Văn phòng công chứng Phan Thị B công chứng ngày 29/3/2017.

6- Buộc bà Đỗ Thị Thu H có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng ông Phạm Đăng Q bà Nguyễn Thị H1 quyền sử dụng thửa đất số A92/300m^2 (ODT) tờ bản đồ quy hoạch dân cư lô 90, thị trấn LNgh cùng các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ tài sản vật dụng phục vụ cho việc kinh doanh nhà nghỉ theo biên bản bàn giao tài sản giữa ông Phạm Đăng Q và bà Đỗ Thị Thu H đã ký bàn giao ngày 06/3/2017.

7- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đỗ Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 2.000.000đồng chi phí thẩm định tại chỗ.

- Lãi suất chậm thi hành án:

"Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự".

8- Về án phí sơ thẩm:

8.1- Buộc bà Đỗ Thị Thu H phải chịu 48.020.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 14.300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007380 ngày 20/03/2018 và biên lai số 0006097 ngày 21/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐTr. Bà Đỗ Thị Thu H còn phải nộp thêm số tiền 33.720.000đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

8.2- Buộc vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm do ông Võ Văn Thơ nộp thay theo biên lai thu số 0007456 ngày 17/04/2018 và ông Phạm Đăng Q nộp theo biên lai thu số 0005933 ngày 25/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐTr. Hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm Đăng Q, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 9.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa.

9- Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thu H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013548 ngày 17/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐTr.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Lâm Đồng;
- TAND H. ĐTr;
- CCTHADS H. ĐTr;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

Đỗ Mạnh Hùng