

Bản án số: 04/2020/DS-PT

Ngày: 13 – 01 – 2020

*V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sở hữu nhà gắn
liền với đất, trả lại nhà, đất; tranh chấp
hợp đồng vay tài sản và đòi tiền thuê nhà*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2019 về việc tranh chấp đòi tiền thuê nhà và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 257/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Bình T, sinh năm 1964 (Có mặt).

2. Bà Vương Thùy M, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 122/13, đường ĐK, khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà Vương Thùy M: Ông Trần Bình T, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 122/13, đường ĐK, khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2018). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Lưu Trí D, Luật sư

của Văn phòng luật sư NV, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 363, đường LHP, khóm N, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Quách Tùng P (Vắng mặt).
2. Bà Quách Tú Q, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 735, Quốc lộ 1, khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà Quách Tú Q: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966; địa chỉ: LK 02 – 41, đường C, khu dân cư MC, khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2018). (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Quách Tú Q là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/4/2018 của ông Trần Bình T, bà Vương Thùy M trình bày:*

Ngày 01/01/2011 vợ chồng ông T và bà M có cho vợ chồng ông P và bà Q thuê căn nhà số 333/9, đường Phú Lợi, khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng với giá là 2.500.000 đồng/tháng. Đến ngày 01/7/2011, thì vợ chồng ông T và bà M chuyển nhượng căn nhà này lại cho vợ chồng ông P và bà Q hai bên thống nhất chuyển sang thực hiện hợp đồng mua bán nhà thì hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2011 đã chấm dứt và vợ chồng ông P và bà Q đã chính thức quản lý sử dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do hai bên phát sinh tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được và vụ việc đã được giải quyết bằng hai bản án. Tại Quyết định giám đốc thẩm có nhận định Tòa án cấp sơ thẩm xác định do bên mua không thực hiện hợp đồng, do đó mất khoản tiền đặt cọc là sai vì bên mua chỉ vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chứ không phải không thực hiện hợp đồng, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn thống nhất với nhận định của Quyết định giám đốc thẩm, trường hợp này phía nguyên đơn đồng ý lỗi 50/50 dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Như vậy, từ ngày 01/7/2011, bà Q và ông P chính thức sở hữu căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại số 333/9, đường Phú Lợi, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thì vợ chồng bà Q và ông P không còn trả tiền thuê nhà cho ông T và bà M nữa.

Tại đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà tổng cộng 51 tháng 18 ngày với số tiền là 129.900.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Tuy nhiên, đến ngày 01/7/2013 hai bên thống nhất ký lại hợp đồng thuê nhà lần hai và từ ngày 01/7/2013 cho đến ngày cưỡng chế thi hành án là ngày 19/10/2015

thì vợ chồng ông P và bà Q đã ở căn nhà này nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng là thiết thời cho phía vợ chồng ông T và bà M nên buộc vợ chồng ông P và bà Q phải trả giá trị tương đương tiền thuê nhà là 2.500.000 đồng/tháng (Từ ngày 01/7/2013 đến ngày cưỡng chế thi hành án là ngày 19/10/2015 là 27 tháng 18 ngày), với tổng số tiền 67.500.000 đồng và yêu cầu tính lãi đối với số tiền 67.500.000 đồng như sau:

Từ ngày 01/7/2013 đến 31/12/2016 là: $67.500.000 \times 42 \text{ tháng} \times 9\% = 21.262.500 \text{ đồng}$.

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 16/9/2019 là: $67.500.000 \times 32 \text{ tháng} 15 \text{ ngày} \times 10\% = 18.281.250 \text{ đồng}$.

Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là 107.043.750 đồng.

- *Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 16/3/2018 của bị đơn Quách Tú Q, tại đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt đề ngày 05/9/2019 ông Trần Việt Hưng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Quách Tú Q trình bày:*

Vào năm 2009, bà Q có thuê căn nhà số 333/9 đường Phú Lợi, khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng của ông T và bà M, với giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, đến năm 2010 giá thuê nhà được nâng lên thành 2.500.000 đồng/tháng.

Đến khoảng giữa năm 2011, ông T và bà M đề nghị bán căn nhà số 333/9 cho bà Q với giá 630 triệu đồng, bà Q đồng ý mua; nhưng vì bà Q không có khả năng tài chính để trả đủ tiền mua nhà một lần nên ông T và bà M chấp nhận cho bà Q trả dần tiền mua nhà thành 3 đợt: đợt 1 đặt cọc 100.000.000 đồng (Ngày 01/7/2011), đợt 2 trả tiếp 200.000.000 đồng (Ngày 01/7/2012), đợt 3 trả số tiền còn lại 330.000.000 đồng (Ngày 01/7/2013). Đến ngày 01/7/2011, hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng được ông T và bà M soạn sẵn).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngoài việc bà Q đã trả tiền mua nhà cho ông T và bà M được 140.000.000 đồng vào các ngày 01/7/2011, 01/7/2012 (Ông T và bà M có ký tên xác nhận nhận tiền), vì tin tưởng ở ông T và bà M là ngay tình nên theo yêu cầu của ông T và bà M, hàng tháng bà Q còn đưa tiền cho ông T và bà M để ông T và bà M trả lãi cho ngân hàng (Do ông T và bà M cho rằng giấy tờ nhà đất đang thế chấp trong ngân hàng ở đường Hai Bà Trưng, phường 1, thành phố Sóc Trăng, chưa có tiền trả vốn và lãi để lấy ra làm thủ tục sang tên cho bà Q), số tiền bà Q đưa đó sẽ được tính vào khoản trả tiền mua nhà. Do trước đó căn nhà số 333/9 bà Q đang thuê nên đã được ông T và bà M chấp nhận giao cho bà Q ở luôn từ ngày 01/7/2011 cho đến khi có phát sinh tranh chấp mà không phải làm biên bản bàn giao.

Số tiền mà bà Q đã giao cho ông T và bà M để ông T và bà M trả lãi cho ngân hàng tổng cộng được 159.900.000 đồng, trong đó bao gồm các khoản như sau:

- Từ ngày 01/7/2011 đến ngày 01/7/2013: bà Q đã giao 86.400.000 đồng ($3.600.000 \text{ đồng/tháng} \times 24 \text{ tháng} = 86.400.000 \text{ đồng}$).

- Từ ngày 01/7/2013 đến ngày 01/5/2014: Bà Q đã giao 43.500.000 đồng ($7.250.000 \text{ đồng/tháng} \times 6 \text{ tháng}$). Lẽ ra, trong thời gian từ tháng 7/2013 đến tháng 5/2014 bà Q phải giao cho ông T và bà M đủ 72.500.000 đồng ($7.250.000 \text{ đồng/tháng}$

x 6 tháng), nhưng do bà Q không có đủ tiền để giao cho ông T và bà M như đã thỏa thuận nên vào ngày 20/3/2014 ông T và bà M yêu cầu bà Q viết giấy mượn tiền của ông T và bà M để nhận nợ lại với số tiền là 30.000.000 đồng (Trong đó, số tiền còn nợ do chưa giao theo thỏa thuận là 29.000.000 đồng, còn 1.000.000 đồng là lãi chậm trả).

Trước đó, vào ngày 01/7/2013 ông T và bà M yêu cầu bà Q ký tiếp hợp đồng lần 2 thì mới công chứng hợp đồng mua bán nhà được; vì không rành thủ tục mua bán nhà, phần vì nhận thấy việc trả tiền mua nhà cũng chưa đủ, bà Q cũng hoàn toàn tin tưởng ở ông T và bà M nên hai bên đã ký tiếp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lần 2 vào ngày 01/7/2013 (Cũng được bên ông T và bà M soạn sẵn) và theo Hợp đồng lần 2 thì bà Q cũng có trả thêm cho ông T và bà M được 140.000.000 đồng như ông T và bà M thừa nhận tại đơn khởi kiện ngày 30/7/2014.

Như vậy, kể từ ngày 01/7/2011 đến ngày 30/7/2014, bà Q đã trả cho ông T và bà M tiền mua căn nhà số 333/9 tổng cộng được 439.900.000 đồng (Trong đó, bao gồm cả số tiền 30.000.000 đồng đã chuyển thành nợ như đã nêu trên). Mọi giao dịch nêu trên đều được một mình bà Q đứng ra thực hiện, lúc đó chồng bà Q là ông Quách Tùng P không biết đến; nhưng trong quá trình giải quyết tranh chấp trước đây ông T và bà M chỉ thừa nhận đã nhận của bà Q có 140.000.000 đồng, còn bà Q vì tin tưởng, khi giao tiền cho ông T và bà M không làm văn bản nên bà Q không có chứng cứ nào để chứng minh.

Sau khi Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2015/DS-ST ngày 09/3/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng có hiệu lực pháp luật thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng cũng đã thi hành xong Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2015/DS-ST; nhưng về phía bà Q cũng chưa nhận bất kỳ khoản tiền nào theo bản án nêu trên.

Nay bà Quách Tú Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Quách Tú Q với ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M vào các ngày 01/7/2011, 01/7/2013 liên quan căn nhà số 333/9, đường Phú Lợi, khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu;

2. Buộc ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M liên đới trả cho bà Quách Tú Q số tiền 110.000.000 đồng (Sau khi đã khấu trừ số tiền 30.000.000 đồng tiền theo giấy mượn tiền ngày 20/3/2014) mà ông T và bà M đã nhận của bà Q;

3. Buộc ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Quách Tú Q tổng cộng là 141.870.000 đồng (Tính theo mức độ lỗi của mỗi bên là 50/50 dẫn đến hợp đồng vô hiệu) và được tính theo mức lãi suất chậm trả tiền cho bà Q theo quy định của pháp luật dựa trên số tiền 110.000.000 đồng, thời gian tính từ ngày ông T và bà M nhận của bà Q cho đến khi ông T và bà M trả đủ cho bà Q số tiền 110.000.000 đồng; lãi suất chậm trả được tạm tính như sau:

- Tiền lãi chậm trả đối với số tiền 100.000.000 đồng mà ông T và bà M đã nhận của bà Q là 29.179.000 đồng, cụ thể như sau:

+ Tính từ ngày 01/7/2013 đến ngày 31/12/2016: $(100.000.000 \text{ đồng} \times 1.279 \text{ ngày} \times 9\%/365 \text{ ngày})/2 = 15.768.000 \text{ đồng};$

+ Tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/9/2019: $(100.000.000 \text{ đồng} \times 979 \text{ ngày} \times 10\%/365 \text{ ngày})/2 = 13.411.000 \text{ đồng}.$

- Tiền lãi chậm trả đối với số tiền 10.000.000 đồng mà ông T và bà M đã nhận của bà Q là 2.691.000 đồng, cụ thể như sau:

+ Tính từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2016: $(10.000.000 \text{ đồng} \times 1.095 \text{ ngày} \times 9\%/365 \text{ ngày})/2 = 1.350.000 \text{ đồng};$

+ Tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/9/2019: $(10.000.000 \text{ đồng} \times 979 \text{ ngày} \times 10\%/365 \text{ ngày})/2 = 1.341.000 \text{ đồng}$ (Đã làm tròn số).

Như vậy, tiền gốc và tiền lãi chậm trả mà bà Q yêu cầu khởi kiện tạm tính đến ngày 06/9/2019 tổng cộng là 141.870.000 đồng.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 131; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 5 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M. Buộc bị đơn ông Quách Tùng P và bà Quách Tú Q phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M tổng số tiền 107.043.750 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Quách Tùng P và bà Quách Tú Q. Buộc nguyên đơn ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn ông Quách Tùng P và bà Quách Tú Q tổng số tiền 129.179.000 đồng. Không chấp nhận số tiền 12.691.000 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2019, bị đơn bà Quách Tú Q có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn liên quan đến phần các nguyên đơn đã rút; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông T đồng thời là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà M không rút đơn khởi kiện bổ sung và cho rằng do rút đơn khởi kiện nên không có yêu cầu định giá tài sản, sau khi Bản án sơ thẩm số 14, ngày 09/3/2015 có hiệu lực thì ông đã thi hành xong đối với số tiền 40.000.000 đồng, còn

số tiền cọc 100.000.000 đồng do án tuyên mất cọc nên không có thi hành; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Q không rút đơn phản tố, đơn kháng cáo và cho rằng bà Q kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố là đối với số tiền 12.691.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng theo Quyết định giám đốc thẩm đã xác định hợp đồng mua bán nhà vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; phía nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 100.000.000 đồng tiền cọc; nhưng do phía bị đơn chiếm dụng nhà của các nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền thuê nhà từ ngày 01/7/2013 đến ngày cưỡng chế giao nhà là ngày 19/10/2015 và tính lãi chậm trả là phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của bà Q và đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì HĐXX, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Q và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn bà Vương Thùy M và bị đơn bà Quách Tú Q vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn ông Quách Tùng P vắng mặt không rõ lý do, nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bà Quách Tú Q là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2014 (BL số 01) nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà gắn liền với đất và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền vay là 30.000.000 đồng. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/10/2014 (BL số 15) nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại căn nhà số 333/9 gắn liền với đất tọa lạc tại khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Tại đơn phản tố ngày 16/3/2018 (BL số 235) bị đơn yêu cầu buộc nguyên đơn trả lại số tiền 110.000.000 đồng (Sau khi khấu trừ số tiền 30.000.000 đồng đã mượn) và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu dẫn đến mỗi bên lỗ 50/50. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/4/2018 (BL số 260) nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả tiền thuê nhà từ ngày 01/7/2011 đến ngày cưỡng chế giao trả nhà là ngày 19/10/2015. Do đó, Tòa án

cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp đòi tiền thuê nhà và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở, QSDĐ là vô hiệu*” là chưa chính xác. Do đó, HĐXX xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà gắn liền với đất, trả lại nhà, đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi tiền thuê nhà*” theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét kháng cáo của bà Q về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn liên quan đến phần các nguyên đơn đã rút. Xét thấy, tại đơn xin rút đơn khởi kiện đề ngày 01/3/2018 của ông T và bà M (BL số 233), ông T và bà M rút đơn khởi kiện về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà gắn liền với đất, trả lại nhà, đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Tại biên bản tiếp nhận đơn xin rút đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng (BL số 234) ông T, bà M xác định việc rút đơn khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện; phía bị đơn cũng đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đề đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là chưa đúng với quy định tại khoản 4 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, HĐXX chấp nhận kháng cáo này của bà Q và sửa án sơ thẩm theo hướng đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà M đối với yêu cầu khởi kiện đã rút.

[5] Xét kháng cáo của bà Q việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn. Xét thấy, mặc dù từ ngày 01/01/2011 vợ chồng ông P và bà Q có thuê căn nhà số 333/9, đường Phú Lợi, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng của vợ chồng ông T và bà M với giá là 2.500.000 đồng/tháng; đến ngày 01/7/2011 thì vợ chồng ông T và bà M chuyển nhượng căn nhà trên cho vợ chồng ông P và bà Q, hai bên thống nhất chuyển sang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà thì hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2011 đã chấm dứt; vợ chồng ông P và bà Q đã chính thức quản lý, sử dụng nhà theo hợp đồng chuyển nhượng; việc này được vợ chồng ông T và bà M khẳng định trong nội dung đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26/4/2018 (BL số 260). Mặt khác, kể từ ngày 01/7/2011 đến ngày cơ quan Thi hành án dân sự cưỡng chế giao trả nhà là ngày 19/10/2015, giữa ông T và bà M với ông P và bà Q không có hợp đồng thuê nhà theo quy định tại các Điều 480, 481, 482, 484 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Tương ứng với các Điều 472, 473, 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2015), nên ông P và bà Q không có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông T và bà M khởi kiện yêu cầu ông P và bà Q trả tiền thuê nhà từ ngày 01/7/2011 đến ngày 19/10/2015 và tính lãi suất chậm trả 10%/năm với tổng số tiền 107.043.750 đồng là không có căn cứ để chấp nhận. Chính vì vậy, HĐXX chấp nhận kháng cáo này của bà Q và sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T và bà M đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả như vừa nhận định.

[6] Xét kháng cáo của bà Q việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Q. Nội dung kháng cáo này liên quan đến số tiền 10.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 2.691.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận. Xét thấy, theo đơn phản tố bà Q yêu cầu khấu

trừ số tiền vay 30.000.000 đồng, còn lại số tiền 110.000.000 đồng, nên yêu cầu ông T và bà M trả lại số tiền này cùng với tiền lãi chậm trả. Tuy nhiên, đối với số tiền 10.000.000 đồng, mặc dù Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2015/DS-ST, ngày 09/3/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng đã bị hủy, nhưng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng đã thi hành xong đối với số tiền này, sau khi khấu trừ đi các nghĩa vụ ông P và bà Q còn được nhận số tiền 8.300.000 đồng, do ông P và bà Q không nhận nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng lập thủ tục gửi Ngân hàng theo quy định (BL số 284). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà Q đối với số tiền 10.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 2.691.000 đồng là phù hợp. Chính vì vậy, kháng cáo này của bà Q là không có căn cứ, không được HĐXX chấp nhận, nhưng cần nêu bổ sung trong phần Quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án.

[7] Do các nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện nên không có yêu cầu định giá tài sản tranh chấp, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu như nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 90, ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp. Đồng thời, đối với số tiền lãi chậm trả 29.179.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc các nguyên đơn trả cho bị đơn là chưa phù hợp. Tuy nhiên, các nguyên đơn không có kháng cáo, nên HĐXX phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét vì giới hạn xét xử phúc thẩm được quy định tại các Điều 270, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Q và đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là không có căn cứ như nhận định ở phần trên, nên không được HĐXX chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Theo đó, yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T và bà M không được chấp nhận. Đồng thời, ông T và bà M có nghĩa vụ đối với yêu cầu phản tố của bà Q; nên ông T và bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Còn đối với yêu cầu phản tố của bà Q không được chấp nhận một phần, nên bà Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Án phí ông T và bà M cùng phải chịu (Số tiền theo đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm là 107.043.750 đồng + Số tiền có nghĩa vụ phải trả là 129.179.000 đồng) = 236.222.750 đồng x 5% = 11.811.137 đồng. Án phí bà Q phải chịu đối với số tiền không được chấp nhận là 12.691.000 đồng x 5% = 634.550 đồng.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa có liên quan đến phần kháng cáo của bà Q, nên bà Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[11] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề

ngợi HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Q và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là chưa phù hợp, nên không được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 148, khoản 4 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Quách Tú Q.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng về việc *“Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà gắn liền với đất, trả lại nhà, đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi tiền thuê nhà”*. *Án tuyên như sau:*

- *Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà gắn liền với đất, trả lại nhà, đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.*

- *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M về việc yêu cầu các bị đơn ông Quách Tùng P và bà Quách Tú Q trả tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả với số tiền 107.043.750 đồng (Một trăm linh bảy triệu không trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).*

- *Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Quách Tú Q. Buộc ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Quách Tú Q tổng số tiền là 129.179.000 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng).*

- *Về lãi suất chậm thi hành án: 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.*

- *Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Quách Tú Q về việc yêu cầu ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M trả số tiền 12.691.000 đồng (Mười hai triệu sáu trăm chín mươi một nghìn đồng).*

- *Ông Quách Tùng P và bà Quách Tú Q có quyền liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng để nhận số tiền 8.300.000 đồng (Tám triệu ba trăm nghìn đồng) theo quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.*

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Bình T và bà Vương Thùy M cùng phải chịu số tiền 11.811.137 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0001806 ngày 05/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng; như vậy, ông T và bà M còn phải nộp thêm số tiền 11.511.137 đồng (Mười một triệu năm trăm mười một nghìn một trăm ba mươi bảy đồng). Bà Quách Tú Q phải chịu số tiền 634.550 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 3.943.300 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0000349 ngày 04/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng; như vậy, bà Q được hoàn trả lại số tiền 3.308.750 đồng (Ba triệu ba trăm linh tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Tú Q không phải chịu. Bà Q được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009521 ngày 18/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (Được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn

