

Bản án số: 73/2018/DS-PT

Ngày: 11 - 4 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Hữu

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DSST ngày 18 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bé T- sinh năm 1960 (có mặt)

Cư trú tại: Xã H, huyện C, tỉnh C.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T- sinh năm 1938 (có mặt)

Cư trú tại: Xã T, huyện C, tỉnh C.

Đại diện theo ủy quyền ông T : Ông Vương Tài H (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị A - sinh năm 1939 (có mặt)

2. Anh Nguyễn Văn N - sinh năm 1980 (có mặt)

Cư trú tại: Xã T, huyện C, tỉnh C.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T– bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T trình bày: Vào ngày 04 tháng 11 năm 2014 dl bà Nguyễn Thị Bé T có nhận chuyển nhượng 01 phần đất của ông Nguyễn Văn T có diện tích 5.244 m² thuộc tờ bản đồ số 02, thửa số 194 (trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4) tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh C, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, nhưng khi làm hợp đồng công chứng chỉ ghi giá trị là 160.000.000 đồng nhằm mục đích giảm bớt số tiền đóng thuế cho Nhà nước, bà Bé T đã giao đủ tiền

cho ông T. Sau khi chuyển nhượng xong bà Bé T đã làm giấy cho vợ chồng ông T thuê lại nhà và đất với giá 5.000.000 đồng/tháng, nhưng từ khi thuê lại nhà và đất vợ chồng ông T không trả tiền thuê nhà và đất cho bà Bé T. Nay bà Bé T yêu cầu vợ chồng ông T trả tiền thuê nhà và đất từ ngày 04 tháng 11 năm 2014 đến ngày 18 tháng 01 năm 2018 là 38 tháng 14 ngày với số tiền là 192.100.000 đồng, nếu vợ chồng ông T không thực hiện đúng hợp đồng thuê đất thì bà Bé T sẽ lấy lại nhà và đất.

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông xác định giữa ông và bà Bé T không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T xác định vào tháng 02 năm 2014 dl ông và bà Bé T có làm hợp đồng công chứng với nội dung ông thế chấp quyền sử dụng đất cho bà Bé T để vay số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm, tiền lãi và vốn đến hạn trả là 160.000.000 đồng. Sau khi vay tiền được khoảng 03 đến 04 tháng con ông là Nguyễn Hữu Tr có trả cho bà Bé T số tiền lãi là 40.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông cung cấp thêm giấy biên nhận nhận tiền do bà T ghi có nhận của con ông tên Nguyễn Văn C là 15.000.000 đồng. Nay ông đồng ý trả lại cho bà Bé T số tiền 160.000.000 đồng và yêu cầu đòi trừ số tiền mà các con ông đã trả cho bà Bé T.

Bà Huỳnh Thị A và anh Nguyễn Văn N thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T không có ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DSST ngày 18 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã quyết định:

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 147, 161, 162, 227, 232, 266, 267, 273, 278 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 357, 468, 472, 473, 481 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bé T đối với ông Nguyễn Văn Tường, bà Huỳnh Thị A và anh Nguyễn Văn N.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị A và anh Nguyễn Văn N phải trả cho bà Nguyễn Thị Bé T số tiền thuê tài sản là nhà và đất với số tiền chi phí giám định tư pháp tổng cộng là 180.540.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 30/3/2018, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Bé T buộc ông, bà A và anh N trả cho bà Bé T số tiền thuê nhà, đất và số tiền chi phí giám định tổng cộng là 180.540.000 đồng, ông T không đồng ý vì ông cho rằng ông không có ký hợp đồng thuê nhà với bà Bé T. Ông và bà T chỉ có hợp đồng thế chấp căn nhà để vay của bà T 100.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm với lãi suất 5%/ tháng.

Xét thấy tại hợp đồng thuê nhà và đất ngày 04 tháng 11 năm 2014 có chữ ký của ông T, anh N và dấu vân tay của bà A. Ông T cho rằng mình không có ký hợp đồng thuê nhà với bà Bé T nên bà Bé T có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của ông T, anh N và bà A. Tại kết luận giám định số 195-GĐ-2017 ngày 28 tháng 9 năm 2017 đã kết luận như sau:

5.1 Chữ ký “tường”, chữ viết “nguyễn văn Tường”, ký và viết dưới, phía bên phải cụm từ: “nguyễn thị bé t” trên “Hợp đồng cho thuê nhà và đất”, ngày 04/11/2014 dl, đứng tên Nguyễn Thị Bé T (Ký hiệu A) so với chữ ký “t”, chữ viết “nguyễn văn t”; “nguyễn văn t”, ký và viết dưới mục: “Bên A”; “CÁC ĐƯƠNG SỰ THAM PHIÊN HỢP”; “Chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn T”; “Đương sự” trên các tài liệu:

“HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” ngày 04/11/2014;

02 (hai) “BIÊN BẢN HÒA GIẢI” ngày 16/5/2017; Ngày 08/6/2017;

“BIÊN BẢN (V/v lấy mẫu chữ ký, chữ viết của đương sự)” ngày 25/8/2017 (Ký hiệu từ M1 đến M4) là do cùng một người viết ra.

5.2 Chữ viết “Nguyễn Văn N”, viết dưới cụm từ “nguyễn văn t” trên “Hợp đồng cho thuê nhà và đất”, ngày 04/11/2014 dl, đứng tên Nguyễn Thị Bé T (Ký hiệu A) so với chữ viết “Nguyễn Văn N”, viết dưới mục “Chữ ký, chữ viết anh Nguyễn Văn N”; “Đương sự” trên “BIÊN BẢN (V/v lấy mẫu chữ ký, chữ viết của đương sự)” ngày 25/8/2017 (Ký hiệu M4) là do cùng một người viết ra.

5.3 không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng đọc được “Nhỏ”, dưới chữ ký có ghi họ tên “Nguyễn Văn N”, ký dưới cụm từ: “nguyễn văn t” trên “Hợp đồng cho thuê nhà và đất”, ngày 04/11/2014 dl, đứng tên Nguyễn Thị Bé T (Ký hiệu A) so với chữ ký dạng đọc được “N”, phía dưới chữ ký có ghi họ tên “Nguyễn Văn N”, ký dưới mục: “Chữ ký, chữ viết anh Nguyễn Văn N”; “Đương sự” trên “BIÊN BẢN (V/v lấy mẫu chữ ký, chữ viết của đương sự)” ngày 25/8/2017 (Ký hiệu M4) có phải do cùng một người viết ra hay không.

5.4 Dấu vân tay màu đỏ, phía dưới có ghi họ tên Huỳnh Thị A trên “Hợp đồng cho thuê nhà và đất”, ngày 04/11/2014 dl, đứng tên Nguyễn Thị Bé T (Ký hiệu A) do đường vân mờ nhòe, không thể hiện rõ đặc điểm chung và đặc điểm riêng nên không tiến hành giám định.

Theo kết luận giám định trên thì ông T , anh N có ký và viết vào Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 04/11/2014 dl. Hơn nữa, tại biên nhận ngày 04/02/2015 dl do ông T cung cấp cho Tòa án có nội dung anh C (con ông T) trực tiếp trả tiền cho bà Bé T cũng thể hiện nội dung trả tiền là tiền thuê nhà và viết thêm chữ “Phán” với số tiền 15.000.000 đồng là 03 tháng tiền thuê nhà. Bà Bé T thừa nhận biên nhận do ông T cung cấp số tiền 15.000.000 đồng do anh C trả tiền thuê nhà được 03 tháng và bà đồng ý đối trừ số tiền này cho ông T trên tổng số tiền bà yêu cầu. Ông T xác định ông chỉ vay tiền của bà Bé T chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bé T , nhưng ông không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình về việc ông có vay nợ của bà Bé T bằng hình thức thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Bé T đối với ông T , bà A và anh N. Buộc ông T , bà A và anh N phải trả cho bà Bé T số tiền thuê nhà, đất và số tiền chi phí giám định tổng cộng 180.540.000 đồng là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm ông T phải chịu theo quy định pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông T chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bé T đối với ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị A và anh Nguyễn Văn N .

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị A và anh Nguyễn Văn N phải trả cho bà Nguyễn Thị Bé T số tiền thuê tài sản (nhà và đất) và số tiền chi phí giám định tư pháp tổng cộng là 180.540.000 đồng.

Số tiền nêu trên kể từ ngày bà Bé T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T , bà A và anh N không thi hành xong thì còn phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc ông T , bà A và anh N phải nộp 8.855.000 đồng. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Bé T không phải chịu án phí. Bà Bé T đã dự nộp 3.625.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011194 ngày 17 tháng 4 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu là 300.000 đồng. Ông T có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0004131, ngày 31/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được chuyển thu.

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

Thành viên hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Hải Hà Hồ Minh Tấn

Trần Trọng Hữu