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

Bản án số: 285/2019/DS-PT
Ngày: 18/10/2019
V/v tranh chấp: "Hợp đồng thuê phòng trọ và Hủy Hợp đồng thuê phòng trọ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hằng

Ông Trần Văn Đạt

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thắm, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng thuê phòng trọ và Hủy Hợp đồng thuê phòng trọ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Bích N, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp T, xã A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Trọng K, sinh năm 1978 (có mặt);

(Theo Giấy ủy quyền số 14967, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2018);

Địa chỉ: Đường G, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Chị Lê Kim P, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Đường T, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959 (có mặt)

(Theo giấy ủy quyền ngày 02/8/2019);

Địa chỉ: Ấp A, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phan Thị H - thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1960 (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960;

3. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1981;

Ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh T ủy quyền: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Đường N, Khu phố C, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo giấy ủy quyền ngày 02/8/2019);

4. Chị Nguyễn Thị Thủy T1, sinh năm 1993 (vắng mặt);

5. Chị Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Đường T, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Bích N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Bích N – ông Võ Trọng K trình bày:

Vào tháng 01 năm 2018, bà Lê Thị Bích N và anh Nguyễn Thanh T, chị Lê Kim P có ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 3, diện tích 44,2m^2 tại đường T, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất, không ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà do chị P nói nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nhưng khi chuyển nhượng nhà có làm Giấy đặt cọc mua bán nhà đất, chưa được công chứng với giá 1.200.000.000 đồng; bà N đã giao đủ tiền cho chị P. Đến ngày 27/02/2018, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Lúc đó gần Tết Nguyên Đán nên chị P xin bà N thuê phòng trọ ở lại. Ngày 01/4/2018, bà N và chị P ký Hợp đồng thuê phòng trọ để ở trong vòng 03 tháng, giá mỗi tháng là 3.000.000 đồng, chị P đã thanh toán tiền thuê phòng trọ 03 tháng. Khi đến hạn, chị P không trả nhà và tiếp tục ở cho đến nay, đồng thời chưa thanh toán tiền thuê phòng trọ từ tháng 7/2018 cho đến nay.

Nay bà N yêu cầu chị P và những người đang ở trong nhà dọn tài sản đi nơi khác, trả lại nhà đất cho bà N và yêu cầu chị P trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2018

đến ngày xét xử sơ thẩm là 12 tháng x 3.000.000 đồng/tháng = 36.000.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Lê Kim P – bà Nguyễn Thị C trình bày:

Vào ngày 09/01/2018, chị Lê Kim P và anh Nguyễn Thanh T có ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 3, diện tích 44,2m^2 tại đường T, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà N với giá 50.000.000 đồng. Thực tế là chị P vay của bà N 1.000.000.000 đồng nhưng hai bên thỏa thuận theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng đất là để đảm bảo tiền vay. Sau đó, hai bên ký Hợp đồng thuê phòng trọ, giá thuê mỗi tháng là 3.000.000 đồng để chị P trả tiền lãi cho bà N hàng tháng. Chị P nhận của bà N số tiền 1.000.000.000 đồng. Quá trình giao dịch vay tiền và ký Hợp đồng chuyển nhượng đất là do chị P với bà N trực tiếp giao dịch, khi đến Phòng Công chứng để chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng đất thì anh Nguyễn Thanh T mới ra ký tên.

Nay qua yêu cầu của nguyên đơn, chị P không đồng ý và yêu cầu hủy Hợp đồng thuê phòng trọ giữa chị và bà N vì nhà này của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ đứng tên quyền sở hữu nhà ở.

Chị P không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh T – ông Đoàn Văn T trình bày:

Anh Nguyễn Thanh T là chồng chị Lê Kim P. Vào tháng 12/2017, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H có tặng cho anh Nguyễn Thanh T phần đất thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 3, diện tích 44,2m^2 tại đường T, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Lúc đó chị P thiếu nợ nhiều người nên chị P có kêu anh Nguyễn Thanh T chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H cho anh Nguyễn Thanh T để lấy tiền trả nợ. Vì thấy chị P nợ nhiều quá nên anh Nguyễn Thanh T đồng ý chuyển nhượng phần đất nói trên cho bà N với giá 1.200.000.000 đồng, nhưng ký Hợp đồng chuyển nhượng đất giá 50.000.000 đồng. Anh Nguyễn Thanh T không có chuyển nhượng nhà cho bà N vì nhà của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ. Bà N trực tiếp giao dịch với chị P, anh Nguyễn Thanh T không biết gì hết, đến khi ra Phòng Công chứng ký tên anh Nguyễn Thanh T mới biết.

Anh Nguyễn Thanh T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N mà đồng ý yêu cầu phản tố của chị P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị H thống nhất trình bày:

Ông bà là cha mẹ ruột của anh Nguyễn Thanh T, cha mẹ chồng của chị P. Tháng 11/2017, ông bà có tặng cho anh Nguyễn Thanh T phần đất thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 3, diện tích 44,2m^2 tại đường T, phường S, thành phố M, tỉnh

Tiền Giang, nhưng ông bà chỉ cho đất, không cho anh Nguyễn Thanh T căn nhà trên đất. Ông bà xây nhà năm 2011 với tổng diện tích là 179m^2, được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 21/6/2007 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị H đứng tên, sau đó giải tỏa còn lại 149m^2, nhưng ông bà cho các con ở. Khi chị P chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà N, ông bà không biết, đến khi bà N khóa cửa nhà thì ông bà mới biết. Lúc chị P chuyển nhượng đất, nhà cho bà N, chị P và anh Nguyễn Thanh T không có ở tại căn nhà đó (căn nhà trước đây là Số A, đường T, phường S, thành phố M; nay được điều chỉnh thành Số B, đường T, phường S, thành phố M).

Nay qua yêu cầu của bà N, ông bà không đồng ý vì nhà là của ông bà đứng tên. Ông bà đồng ý yêu cầu phản tố của chị P.

Ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T2 và chị Nguyễn Thị Thủy T1 thống nhất trình bày:

Các chị là con của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ đang ở trong nhà đường T, phường S, thành phố M. Nhà này là của cha mẹ các chị đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, trong Sổ hộ khẩu có 06 thành viên nhưng chị P chuyển nhượng nhà đất cho bà N, gia đình các chị không biết gì.

Nay qua yêu cầu của bà N, các chị không đồng ý mà đồng ý yêu cầu phản tố của chị P, hủy Hợp đồng thuê phòng trọ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 101; Điều 106; Điều 147; khoản 1, 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 407, 423, 427 và Điều 472 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bích N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lê Kim P.

Hủy Hợp đồng thuê nhà giữa bà Lê Thị Bích N và chị Lê Kim P ngày 01/4/2018.

Ghi nhận chị Lê Kim P không yêu cầu bà Lê Thị Bích N trả 9.000.000 đồng tiền thuê nhà tháng 4, 5, 6/2018.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 18/7/2019, nguyên đơn bà Lê Thị Bích N có đơn kháng cáo (đề ngày15/7/2019) với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo hướng

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị Lê Kim P phát biểu ý kiến: bà N khởi kiện yêu cầu chị P phải giao trả căn nhà đường T, phường S, thành phố M là không có cơ sở, vì nhà này thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị H chưa cho anh Nguyễn Thanh T và chị P, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2018 thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 3, diện tích 44,2m^2 tại đường T, phường S, thành phố M thực tế là việc vay nợ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy dịnh của pháp luật. Về nội dung giữa các bên đương sự khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 44,2m^2 mà không chuyển nhượng nhà, được biết nhà này có diện tích khoảng hơn 50m^2 cất trên diện tích đất khoảng 149,08m^2 của thửa đất số 279, tờ bản đồ số 3 mà trên thửa 279 có 01 căn nhà; diện tích giữa hai bên chuyển nhượng 44,2m^2 nằm trong diện tích của ngôi nhà lớn của ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H; cấp sơ thẩm chỉ giải quyết đất mà không giải quyết nhà trên đất thì không đảm bảo cho việc thi hành án sau này, vụ án giải quyết chưa triệt để, mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người hiện đang ở trong căn nhà dọn tài sản trả lại nhà và đất cho nguyên đơn; cấp sơ thẩm lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không khả thi. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bích N (đơn đề ngày 05/12/2018) bà N yêu cầu bị đơn chị Lê Kim P phải dọn đi, *giao trả lại nhà đất* tọa lạc tại khu phố H, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho nguyên đơn và *tiền thuê nhà đất cho bà N* từ ngày 01/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính là 18.000.000 đồng (BL 10).

Bị đơn Lê Kim P phản tố yêu cầu hủy *Hợp đồng thuê phòng trọ* ngày 01/4/2018 giữa bà Lê Thị Bích N và chị Lê Kim P.

Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp "Hợp đồng thuê phòng trọ và Hủy hợp đồng thuê phòng trọ" là chưa đầy đủ mà cần xác định quan hệ pháp luật tranh của vụ án là: "Đòi tài sản, Hợp đồng thuê phòng trọ và Hủy Hợp đồng thuê phòng trọ".

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: "Nay bà N yêu cầu chị P và những người ở trong nhà dọn tài sản đi *trả lại nhà đất cho bà N* và yêu cầu chị P trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 12 tháng x 3.000.000 đồng/tháng = 36.000.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật". Như vậy theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là Đòi tài sản và Hợp đồng thuê phòng trọ.

[2] Về nội dung: Qua nghiên cứu nội dung vụ án, nhận thấy bản án sơ thẩm chưa xem xét giải quyết đầy đủ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bích N, trong đó có yêu cầu Đòi tài sản của nguyên đơn đối với phần đất có diện tích 44,2m^2, địa chỉ Khu phố H, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang trong vụ án là thiếu sót, vì nguyên đơn có yêu cầu và cung cấp chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS 07610 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/02/2018 cho nguyên đơn (BL 04), nhưng yêu cầu này không được cấp sơ thẩm nhận định giải quyết trong vụ án. Nhận thấy thiếu sót của cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được và để đảm bảo hai cấp xét xử, nên cần phải hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Do án sơ thẩm có thiếu sót bị hủy, nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[4] Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Bà Lê Thị Bích N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí: Hoàn lại bà Lê Thị Bích N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000137 ngày 18/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Hiếu