

Bản án số: 277/2023/DS-PT
Ngày: 20 - 6 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy;
Ông Đinh Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2023/TLPT- DS ngày 02 tháng 3 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Võ Thị H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số nhà 085, Tổ 1, Ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Văng Hoàng T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp Tân Hậu A1, xã Tân An, huyện Tân Châu, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số nhà 03, Tổ 1, Ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C, tỉnh Đồng

Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Võ Minh N, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Số nhà 085, Tổ 1, ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Anh Văng Hoàng Trầm là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Võ Thị Hồng trình bày:

Ngày 03/4/2019, bà thỏa thuận cho anh Văng Hoàng Trầm thuê căn nhà cấp 4, thuộc quyền sử dụng đất thửa số 1550, tờ bản đồ số 1, diện tích 53,0m², đất ở, tại Ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C để mở cơ sở Nha Khoa tại huyện C (Tên cơ sở là Nha Khoa Đại Việt), thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê là 40.000.000 đồng/năm, trả tiền thuê vào ngày 03/4 hàng năm. Do căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu nên bà và anh Trầm mới làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hiệp, huyện C chứng thực số 74, Quyền số 01 SCT/HĐ,GD vào ngày 04/4/2019.

Đến ngày 10/4/2019, bà và anh Trầm tiếp tục lập thêm hợp đồng thuê nhà với nội dung thỏa thuận như trước đây, nhưng do anh Trầm bận công việc nên anh Trầm có nhờ chị Văng Thị Tú Trinh là em ruột của anh Trầm ký hợp đồng với bà. Bà xác định chỉ thỏa thuận cho thuê quyền sử dụng đất và nhà với cá nhân anh Trầm, chị Trinh chỉ ký thay anh Trầm chứ chị Trinh không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án. Do đó, bà đề nghị Tòa án không đưa chị Trinh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Anh Trầm đã trả tiền thuê nhà của năm thứ nhất là 40.000.000 đồng cho bà. Từ năm thứ hai đến nay bà đã nhiều lần yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, nhưng anh Trầm vẫn không trả. Đến ngày 04/11/2020, anh Trầm đã tự ý dọn đi nơi khác mà không thông báo cho bà biết. Ngày 18/10/2020, bà có báo với chính quyền địa phương, nhưng giải quyết không thành.

Bà xác định lý do bà không thực hiện khắc phục ông nước theo Biên bản hòa giải của UBND xã Mỹ Hiệp ngày 13/5/2020 là bà Nguyễn Thị Lắng – Phó bí thư xã Mỹ Hiệp có trả lời với bà “*Khi nào bà Hồng cất nhà thì nói ống nước sinh hoạt từ phía sau ra phía trước để nói ra cống lớn, do cống nằm kiên cố trên vỉa hè nên không thể đập phá*”. Tuy nhiên, bà Lắng chỉ nói miệng với bà

và bà không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh. Sau đó, bà có ý định sẽ làm sân cao hơn mặt đường để nước không tràn vào nhà, nhưng bà chưa có tiền; bà có yêu cầu anh Trầm trả tiền thuê nhà để làm sân nhưng anh Trầm lấy tiền ném xuống gạch và lấy lại mà không có trả tiền cho bà, nên bà đi về và không xây sân, khắc phục ống nước như đã thỏa thuận.

Vì vậy, bà yêu cầu:

+ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 04/4/2019 giữa bà Võ Thị Hồng và anh Văng Hoàng Trầm đối với thửa số 1550, tờ bản đồ số 1, diện tích 53,0m² đất ở, tại Ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C.

+ Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 10/4/2019 giữa bà Võ Thị Hồng và chị Văng Thị Tú Trinh.

+ Yêu cầu anh Văng Hoàng Trầm phải trả cho bà Hồng số tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà mà anh Trầm còn nợ là 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà xin rút lại yêu cầu về việc buộc anh Văng Hoàng Trầm di dời vách ngăn bằng nhôm và kính, la phong nhựa mê ca, 06 bóng đèn Led 1,2m của anh Trầm để trả lại nhà cho bà, do hiện nay anh Trầm đã thực hiện việc di dời các tài sản nói trên xong.

Bà Hồng xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp thửa số 1550, tờ bản đồ số 1, diện tích 53,0m², tại ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C được cấp cho cá nhân bà. Hiện nay, bà đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Hiện nay bà đang quản lý, sử dụng phần đất và căn nhà cấp 4 trên đất. Do đó, bà không yêu cầu anh Trầm có nghĩa vụ giao trả đất và nhà cho bà Hồng.

- Bị đơn anh Văng Hoàng Trầm trình bày:

Ngày 03/4/2019, anh thỏa thuận thuê của bà Võ Thị Hồng căn nhà cấp 4 thuộc thửa số 1550, tờ bản đồ số 1, diện tích 53,0m² đất ở, tại Ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C (Căn nhà chưa có quyền sở hữu nhà) để mở cơ sở Nha Khoa (Tên cơ sở là Nha Khoa Đại Việt), thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê là 40.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê vào ngày 03/4 hàng năm. Do căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu nên bà Hồng và anh lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hiệp, huyện C chứng thực số 74, Quyết số 01 SCT/HĐ,GD vào ngày 04/4/2019.

Đến ngày 10/4/2019, bà Hồng và anh tiếp tục lập thêm hợp đồng thuê nhà với nội dung thỏa thuận như trước đây, nhưng do anh bận công việc nên anh có nhờ chị Văng Thị Tú Trinh là em ruột của anh ký hợp đồng với bà Hồng. Anh xác định chỉ anh thỏa thuận việc cho thuê quyền sử dụng đất và nhà với bà Hồng, chị Trinh chỉ ký thay anh chứ chị Trinh không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án. Do đó, anh đề nghị Tòa án không đưa chị Trinh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Anh đã trả tiền thuê nhà của năm thứ nhất cho bà Hồng với số tiền là 40.000.000 đồng. Sau đó, thì anh không có trả khoản tiền thuê nhà nào khác cho bà Hồng. Nguyên nhân là do khi trời mưa nước tràn vào nhà gây thiệt hại, làm hư hỏng các thiết bị, ảnh hưởng đến việc kinh doanh của anh. Anh đã nhiều lần yêu cầu bà Hồng khắc phục, nhưng bà Hồng không thực hiện. Đến ngày 04/11/2020, anh trả lại nhà cho bà Hồng. Anh thừa nhận khi trả lại nhà anh không thông báo cho bà Hồng nhưng bà Hồng biết việc anh trả lại nhà. Vì ngày 04/11/2020 bà Hồng đã kiện anh đến Công an xã Mỹ Hiệp. Anh xác định việc nước tràn vào nhà đã gây thiệt hại cho anh, nhưng anh không yêu cầu giải quyết đối với các thiệt hại này. Trường hợp có tranh chấp, anh sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Nay anh thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 04/4/2019 giữa bà Võ Thị Hồng với anh đối với thửa số 1550, tờ bản đồ số 1, diện tích 53,0m² đất ở, tại Ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 10/4/2019 giữa bà Võ Thị Hồng với chị Văng Thị Tú Trinh. Anh không đồng ý trả tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà như bà Hồng đã yêu cầu. Do bà Hồng đã không sửa chữa, khắc phục việc nước tràn vào nhà theo nội dung biên bản hòa giải tranh chấp hợp đồng thuê nhà ngày 13/5/2020 “... Sau khi vận động thì bà Hồng thống nhất khắc phục ống nước, ông Trầm đồng ý và trả số tiền thuê nhà 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) cho bà Hồng...”. Đồng thời, bà Hồng đã có yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà với anh vào ngày 18/10/2020.

Anh xác định không có việc anh ném tiền xuống đất như bà Hồng đã trình bày. Bà Hồng có trình bày với anh là bà không có tiền để khắc phục ống nước thì anh có trả cho bà Hồng 20.000.000 đồng trước để khắc phục ống nước. Còn lại 20.000.000 đồng thì sau khi khắc phục ống nước xong anh sẽ trả

đủ. Nhưng bà Hồng không đồng ý nhận trước 20.000.000 đồng, mà bà Hồng yêu cầu anh phải trả đủ 40.000.000 đồng. Anh không đồng ý nên đến nay vẫn chưa trả tiền thuê đất và nhà cho bà Hồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Minh Nhựt trình bày:

Anh là con ruột của bà Hồng. Mặc dù anh Nhựt là con ruột của bà Hồng nhưng quyền sử dụng đất thửa số 1550, tờ bản đồ số 1, diện tích 53,0m², đất ở, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà trên đất là tài sản riêng của bà Hồng, một mình bà Hồng đứng ra thỏa thuận cho anh Trầm thuê. Anh Nhựt thống nhất lời trình bày của bà Hồng, anh không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hồng.

1.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 04/4/2019 giữa bà Võ Thị Hồng và anh Văng Hoàng Trầm đối với thửa số 1550, tờ bản đồ số 1, diện tích 53,0m², đất ở, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C và hợp đồng thuê nhà ngày 10/4/2019 giữa bà Võ Thị Hồng và chị Văng Thị Tú Trinh.

1.2. Buộc anh Văng Hoàng Trầm trả cho bà Võ Thị Hồng số tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Hồng đối với việc yêu cầu anh Văng Hoàng Trầm di dời tài sản của anh Trầm ra khỏi nhà và đất của bà Hồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2022 anh Văng Hoàng Trầm làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Anh không đồng ý trả cho bà Hồng 40.000.000đ tiền thuê nhà đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh Văng Hoàng Trầm, sửa một phần bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cho thấy: Ngày 21/4/2020 bà Hồng có Tờ tường trình đến UBND và Ban Tư pháp xã Mỹ Hiệp yêu cầu anh Trầm trả tiền thuê nhà năm thứ 2 là 40.000.000đ. UBND xã Mỹ Hiệp hòa giải ngày 13/5/2020. Theo đó, bà Hồng thống nhất khắc phục ống nước, còn anh Trầm đồng ý trả tiền thuê cho bà Hồng 40.000.000đ. Sau khi hòa giải, anh Trầm có trả trước cho bà Hồng 20.000.000đ để khắc phục ống thoát nước nhưng bà Hồng không nhận mà yêu cầu trả đủ 40.000.000đ nên anh Trầm không đồng ý và bà Hồng cũng không thực hiện việc khắc phục ống thoát nước. Bà Hồng cũng thừa nhận có việc anh Trầm đưa 20.000.000đ nhưng ném xuống đất nên bà không nhận mà yêu cầu đưa đủ 40.000.000đ. Từ đó, hai bên phát sinh mâu thuẫn, anh Trầm cho rằng ngày 18/10/2020 bà Hồng yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất và làm đơn gửi Ban Tư pháp Xã yêu cầu hủy Hợp đồng nên anh Trầm tìm nơi khác thuê và di dời tài sản trả nhà đất cho bà Hồng. Bà Hồng biết việc anh Trầm di dời tài sản đi nơi khác nên đã thưa đến Công an xã Mỹ Hiệp để giải quyết.

Theo biên bản giải quyết hợp đồng thuê nhà ngày 04/11/2020 tại Công an xã Mỹ Hiệp. Bà Hồng trình bày thì anh Trầm còn thiếu 07 tháng tiền thuê nhà chưa trả mà đã di dời đi nơi khác nên bà Hồng yêu cầu anh Trầm di dời hết tài sản, sửa chữa căn nhà trả lại hiện trạng ban đầu và yêu cầu anh Trầm trả tiền thuê nhà 07 tháng với số tiền là 23.000.000đ. Từ đó cho thấy, tại thời điểm ngày 04/11/2020 khi Công an xã Mỹ Hiệp giải quyết tranh chấp thì bà Hồng và anh Trầm đã mặc nhiên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất nên bà

Hồng chỉ yêu cầu anh Trầm trả 07 tháng tiền thuê nhà còn nợ và yêu cầu trả lại hiện trạng ban đầu của căn nhà cho bà Hồng.

[2] Anh Trầm cho rằng vào ngày 18/10/2020 anh đã không còn thuê nhà của bà Hồng và đã di dời tài sản đi nơi khác nên bà Hồng mới thưa ra Công an Xã. Phần tài sản còn lại của anh trong nhà bà Hồng là anh định bỏ lại cho bà Hồng, nhưng bà Hồng buộc anh phải di dời hết và sửa chữa căn nhà trả lại hiện trạng ban đầu nên đến tháng 4/2021 anh mới thực hiện xong theo yêu cầu của bà Hồng.

Bà Hồng cho rằng mặc dù anh Trầm không còn thuê nhà nhưng vẫn còn tài sản của anh Trầm trong nhà của bà chưa di dời và trong thời gian này bà có cho người khác thuê nhà thì anh Trầm ngăn cản không cho thuê. Đến ngày 06/5/2021 anh Trầm mới di dời hết tài sản trả lại nhà cho bà nên bà yêu cầu anh Trầm phải trả tiền thuê nhà cho bà trong thời gian một năm với số tiền 40.000.000đ là không phù hợp. Bởi vì, trong thời gian anh Trầm không còn thuê nhà của bà nhưng anh Trầm vẫn để tài sản trong nhà của bà và ngăn cản việc bà cho người khác thuê nhà nếu gây thiệt hại cho bà thì bà phải yêu cầu anh Trầm bồi thường cho bà nhưng bà không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không có xem xét. Sau này nếu có yêu cầu thì sẽ xem xét giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Anh Trầm kháng cáo không đồng ý trả cho bà Hồng 40.000.000đ tiền thuê nhà là có căn cứ một phần như đã nhận định ở trên. Vì vậy, anh Trầm chỉ phải trả cho bà Hồng 07 tháng tiền thuê nhà còn nợ là 23.000.000đ.

[3] Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh Trầm, sửa một phần Bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh Trầm, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Do chấp nhận một phần kháng cáo của anh Trầm nên anh Trầm không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 119, Điều 120, Điều 121 và Điều 122 Luật Nhà ở; Điều 166 Luật đất đai; Điều 357, Điều 422, Điều 468, Điều 472, Điều 474, Điều 481 của Bộ luật dân sự; 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 kháng cáo của anh Văng Hoàng Trầm.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Hồng.
4. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 04/4/2019 giữa bà Võ Thị Hồng và anh Văng Hoàng Trầm đối với thửa số 1550, tờ bản đồ số 1, diện tích 53,0m², đất ở, tại Ấp 1, xã Mỹ Hiệp, huyện C và hợp đồng thuê nhà ngày 10/4/2019 giữa bà Võ Thị Hồng và chị Văng Thị Tú Trinh.
5. Buộc anh Văn Hoàng Trầm phải trả cho bà Võ Thị Hồng số tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà là 23.000.000 đồng (Hai mươi ba triệu đồng).
6. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Hồng đối với việc yêu cầu anh Văng Hoàng Trầm di dời tài sản của anh Trầm ra khỏi nhà và đất của bà Hồng.
7. Về án phí:

Anh Văn Hoàng Trầm phải chịu 1.150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0009989 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C. Anh Trầm còn phải nộp tiếp 850.000 đồng.
8. Về chi phí tố tụng khác:
 - + Anh Văng Hoàng Trầm phải chịu 250.000 đồng để trả lại cho bà Võ Thị Hồng. Do bà Hồng đã tạm ứng trước.
 - + Bà Võ Thị Hồng phải chịu 250.000 đồng (Đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 thi hành án được thực hiện theo quy 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 Đồng Tháp;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt