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

Bản án số: 231/2025/DS-PT
Ngày: 04 – 4 - 2025
V/v tranh chấp "*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất + nhà*"

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 Lê Thanh Vân

Các Thẩm phán:Ông Võ Ngọc Giàu

Ông Võ Thanh Bình

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Vũ Tố Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*** Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 3 và ngày 04 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 543/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp "*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất + nhà*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 248/2024/DS-ST 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 592/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Hồng Thị Kim C, sinh năm: 1974; (Vắng mặt)

Địa chỉ: 1 ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

1.2. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1974; (Vắng mặt)

Địa chỉ: 4 ấp V, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Nơi ở hiện tại: 1/64 ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; (Theo giấy ủy quyền ngày 13/04/2024) (Có mặt)

Địa chỉ: 2 Đ, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông Lê Trung S; sinh năm: 1963; (Có mặt)

Địa chỉ: C T, khu phố C, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944; (Theo giấy ủy quyền ngày 21/12/2024) (Có mặt)

Địa chỉ: số F Rạch G, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phan Thị Ngọc D, sinh năm: 1967; (Vắng mặt)

3.2. Anh Lê Hải Đ, sinh năm: 2001; (Vắng mặt)

3.3. Chị Lê Hải Y, sinh năm: 2003; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: C T, khu phố C, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của Phan Thị Ngọc D: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944; (Theo giấy ủy quyền ngày 21/12/2024) (Có mặt)

Địa chỉ: số F Rạch G, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Nguyên đơn bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng A thống nhất trình bày:*

Vợ chồng bà C, ông T là chủ sử dụng hợp pháp nhà và đất tại địa chỉ số C T, khu phố C, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho vợ chồng bà C, ông T vào ngày 03/6/2021. Đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 07, diện tích: 68,2m^2 trên thửa đất có căn nhà cấp 4, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Ngày 05/10/2023, vợ chồng bà C, ông T và ông Lê Trung S có ký hợp đồng Thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2. Theo đó, các bên thỏa thuận vợ chồng bà C, ông T cho ông Lê Trung S thuê phần đất và căn nhà trên để sử dụng, thời hạn thuê là 02 tháng với giá là 2.000.000 đồng/ tháng.

Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng thuê ngày 05/10/2023 đến nay bên ông S không trả tiền thuê đất cho nguyên đơn.

Nay bà C, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang giải quyết các vấn đề sau:

1/ Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05/10/2023 được ký kết giữa bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T với ông Lê Trung S Tại văn Phòng C2 là chấm dứt do ông Lê Trung S vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

2/ Buộc ông Lê Trung S và các thành viên hộ gia đình ông phải di dời đồ đạc, tài sản để giao trả nhà và đất cho bà C, ông T.

Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn ông Lê Trung S trình bày:*

Hợp đồng thuê đất + nhà trên là giả cách. Trước đây ông S có vay của bà C, ông T số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng. Để làm tin phía ông T, bà C yêu cầu ông C làm hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên với cho vay tiền.

Nay ông không đồng ý giao lại căn nhà mà đồng ý trả số tiền trên + với tiền lãi theo thỏa thuận. Nhưng do nhà hiện đang rao bán chưa có ai mua nên ông xin cho thời gian để trả dần.

Ông không yêu cầu phản tố và cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá nhà và đất vì ông và gia đình đang rất khó khăn. Ông cam kết không có thắc mắc khiếu nại gì về sau.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Hải Đ trình bày:*

Anh thống nhất với lời trình bày của ông Lê Trung S, anh cho rằng Hợp đồng thuê trên là giả cách và không đồng ý giao lại căn nhà mà đồng ý trả số tiền trên + với tiền lãi theo thỏa thuận.

Anh không yêu cầu độc lập và cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá nhà + đất vì anh và gia đình đang rất khó khăn. Anh cam kết không có thắc mắc khiếu nại gì về sau.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc D và chị Lê Hải Y đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến trình bày.*

Bản án dân sự sơ thẩm số: 248/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Điều 91 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 119, 472, 473, 474, 477, 481, 482 của của Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 166, 167 Luật dất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T.

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất + nhà ngày 05/10/2023 được ký kết giữa bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T với ông Lê Trung S Tại văn Phòng C2;

1.2. Buộc ông Lê Trung S và các thành viên gồm bà Phan Thị Ngọc D, Lê Hải Đ và Lê Hải Y phải di dời đồ đạc, tài sản để giao trả đất và căn nhà trên đất có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch men thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 07, diện tích: 68,2 m^2 tại số C T, khu phố C, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T vào ngày 01/3/2025.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời cho ông S là 60.000.000 đồng.

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm cải sửa toàn bộ bản án sơ thẩm mà Tòa án nhân dân thành phố M xét xử giữa bà Hồ Thị Kim C1 với ông Lê Trung S trong vụ án tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà và đất" mà quý Tòa đưa ra xét xử vào ngày 26/9/2024.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05/10/2023 được ký kết giữa bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T với ông Lê Trung S Tại văn Phòng C2. Buộc ông Lê Trung S và các thành viên hộ gia đình ông phải di dời đồ đạc, tài sản để giao trả nhà và đất cho bà C, ông T.

- Người kháng cáo: bà Phan Thị Ngọc D giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 248/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05/10/2023 được ký kết giữa bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T

với ông Lê Trung S Tại văn Phòng C2. Buộc ông Lê Trung S và các thành viên hộ gia đình ông phải di dời đồ đạc, tài sản để giao trả nhà và đất cho bà C, ông T nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" là có căn cứ đúng qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T với bị đơn ông Lê Trung S là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc D là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Trung S Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất đã được công chứng ngày 05/10/2023 giữa bà Hồng Thị Kim C và ông Nguyễn Ngọc T với ông Lê Trung S thì vợ chồng bà C, ông T cho ông S thuê nhà và đất tại khu phố C, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06777 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Hồng Thị Kim C ngày 03/6/2021 trong thời gian 02 tháng kể từ ngày 04/10/2023 (bút lục 04). Đến nay hợp đồng này đã hết hạn.

- Bà Hồng Thị Kim C được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06777 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/6/2021 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/10/2020 giữa ông Lê Trung S với bà Hồng Thị Kim C đối với thửa đất số 85 tờ bản đồ số 7 diện tích 68,2 m^2 tọa lạc khu phố C, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Phía bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/10/2020 giữa ông Lê Trung S với bà Hồng Thị Kim C đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 7, diện tích 68,2 m^2 tọa lạc khu phố C, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay 500.000.000 đồng. Tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, phía bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố, người liên quan không có yêu cầu độc lập và cũng không yêu cầu định giá nhà đất đang tranh chấp (bút lục 57).

- Theo khai nhận của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa thì bà C nhận chuyển nhượng đất của ông S với giá 200.000.000 đồng đúng theo giá ghi trong hợp đồng. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/6/2021 cho đến trước khi ký hợp đồng thuê nhà đất vào ngày 05/10/2023 thì gia đình ông S vẫn quản lý, sử dụng nhà đất đã chuyển nhượng nói trên. Như vậy, sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng vì sao phía ông S vẫn không bàn giao nhà đất cho bên mua? Vì sao mãi đến hơn 02 năm sau mới giao kết hợp đồng thuê mà không xác lập hợp đồng thuê ngay sau khi nhận chuyển nhượng? Vì sao trong khi mình vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất của mình mà lại chấp nhận giao kết hợp đồng thuê? Giá chuyển nhượng chỉ 200.000.000 đồng đối với nhà đất tại phường D thành phố M đã phù hợp thực tế hay không?

- Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/10/2020 giữa ông Lê Trung S với bà Hồng Thị Kim C đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 7, diện tích 68,2 m^2 tọa lạc khu phố C, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thì hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có căn nhà trên đất nên phía bị đơn cho rằng căn nhà vẫn còn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông S, bà D nên yêu cầu tòa tuyên bố hợp đồng thuê là vô hiệu do đối tượng cho thuê chưa thuộc quyền sở hữu của người cho thuê.

- Để giải quyết toàn diện vụ án này và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên cần phải xem xét đầy đủ cả hai giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất mà các bên đã giao kết. Do còn có nhiều vấn đề chưa được làm rõ như đã nói trên và để đảm bảo 02 cấp xét xử Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định. Tại phiên tòa phía bị đơn cũng đồng ý sẽ yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của ông S.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang Hội đồng xét xử đã có xem xét khi nghị án.

[6] Về án phí: bà Phan Thị Ngọc D không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

Xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 248/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố M giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

Về án phí:

- Bà Phan Thị Ngọc D không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Án phí sơ thẩm sẽ được quyết định lại khi xét xử sơ thẩm.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 Tiền Giang;
- TAND TP M;
- Chi cục THADS TP M;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử:
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân