TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 949/2019/DS-PT
Ngày: 28/10/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Chí Sang

2. Bà Trần Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 28 tháng 10 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 403/DSPT ngày 16/8/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 194/2019/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4718/2019/QĐPT-DS ngày 13/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7941/2019/QĐPT ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thủy N, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 68/20 đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Hoài S, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: 33/1, T2 Đường R, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng 017181 lập ngày 09/10/2019 lập tại Văn phòng công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Bà Lê Thị Mộng T, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 68E lầu 1 đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1990 – Đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Địa chỉ: 1138 đường 59, phường U, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Ngọc V, sinh năm 1999 (vắng mặt)

2/ Trẻ Lê Minh H, sinh năm 2015

Người đại diện theo pháp luật của trẻ H: Bà Lê Thị Mộng T, sinh năm 1977 (vắng mặt).

3/ Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: 68E lầu 1 đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn – Bà Lê Thị Mộng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn kiện của nguyên đơn và lời khai của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Căn nhà số 68E lầu 1 đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 3490/CN-UB ngày 13/4/1994 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số công chứng 31220, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2005 tại Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh (tại thời điểm giao dịch mua bán, căn nhà trên hoàn toàn hợp lệ, nhưng chưa chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở do đang chờ chủ trương chung, vì hiện trạng căn nhà của nguyên đơn nằm trên khoảng không của hẻm 68, đường E).

Ngày 23/7/2015, nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc với Bà Lê Thị Mộng T để bán căn nhà trên với giá 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng, theo đó bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng với các lần giao tiền như sau: Ngày 23/7/2015 nguyên đơn nhận 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng; thời hạn đặt cọc được tính kể từ ngày ký hợp đồng cho đến khi thủ tục mua bán nhà hoàn tất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bị đơn có giấy chứng nhận là chủ sở hữu căn nhà trên; mục đích đặt cọc nhằm đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên; giá mua bán

cố định là 2.150.000.000 (hai tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng, nguyên đơn chịu trách nhiệm bỏ phí 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng hợp thức hóa ra sổ hồng và sang tên cho bị đơn.

Sau đó, bị đơn với lý do không có chỗ ở nên đã xin nguyên đơn vào ở căn nhà trên và cam kết bằng miệng trong vòng 10 ngày bị đơn sẽ thanh toán tiếp 1.650.000.000 (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng, hai bên công chứng ký hợp đồng mua bán nhà, bị đơn sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Nếu trong vòng 10 ngày không kịp trả 1650.000.000 (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng thì bà T sẽ trả đỡ 3.000.000 đồng/tháng (vì khi đó nguyên đơn đang cho Công ty Luật TNHH T thuê căn nhà trên với giá 7.000.000 đồng/tháng). Tin lời bị đơn, nguyên đơn đã cho bị đơn và gia đình dọn vào ở căn nhà trên từ tháng 7/2015, nhưng sau khi vào ở trong căn nhà trên, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn thanh toán tiền mua nhà và ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà thì bị đơn kiếm cớ hẹn và né tránh nhiều lần không thực hiện ký hợp đồng với nguyên đơn, đồng thời không trả tiền thuê nhà như cam kết.

Đến nay đã 03 năm, việc mua bán căn nhà trên vẫn không thực hiện được, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 68E Lầu 1 đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, buộc bị đơn trả lại căn nhà trên cho nguyên đơn và nguyên đơn không hoàn trả 400.000.000 đồng tiền cọc cho bị đơn do bị đơn vi phạm hợp đồng.

- Yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 7/2015 đến ngày thực tế nhận lại nhà, tạm tính đến ngày 08/10/2018 (39 tháng) là 117.000.000 đồng.

Tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 08/5/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Nguyên đơn rút yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 68E lầu 1 đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn không hoàn trả 400.000.000 đồng tiền cọc cho bị đơn do bị đơn vi phạm hợp đồng. Do việc chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nguyên đơn vẫn chưa làm xong, nên sau này hai bên không giải quyết được thì nguyên đơn sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

- Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn và những người đang cư trú tại căn nhà số 68E lầu 1 đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu buộc bị

đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 6/2016 đến tháng 6/2019 (36 tháng), mỗi tháng 3.000.000 đồng, tổng cộng 108.000.000 đồng.

Tại bản khai và trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn – Bà Lê Thị Mộng T và người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày như sau:

Bị đơn xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2015 với nguyên đơn. Bị đơn không vi phạm hợp đồng, bị đơn đang tuân thủ theo từng bước lộ trình hợp đồng: Giai đoạn đầu thực hiện Điều 1, bị đơn đã giao 200.000.000 đồng (Giấy nhận cọc ngày 17 và 23/7/2015), ngoài ra, vì nguyên đơn khó khăn nên hai bên thỏa thuận, thống nhất đặt cọc thêm 200.000.000 đồng (Giấy nhận cọc ngày 06/8/2015).

Vì căn nhà số 68E lầu 1, đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh chưa có giấy chủ quyền của nguyên đơn, chủ quyền vẫn là của ông Nguyễn Huy H, bà Trần Thị Hương G (chỉ có giấy trắng), nguyên đơn mua lại căn nhà trên của ông H bà G theo Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 31220, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng M, Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 22/11/2005. Chính vì vậy tại Điều 2 hợp đồng mới có điều khoản thời hạn đặt cọc, trách nhiệm làm giấy chủ quyền mới là của nguyên đơn. Đến nay, bị đơn vẫn chưa nhận được thông báo nào của nguyên đơn có đủ giấy tờ pháp lý để ra phòng công chứng thực hiện Điều 3 của hợp đồng này. Nguyên đơn khẳng định mình là chủ sở hữu hợp pháp để ra phòng công chứng ký công chứng mua bán nhà là hoàn toàn không có căn cứ (muốn hợp pháp nguyên đơn phải ra đăng bộ sang tên, đóng thuế thu nhập chủ sở hữu cũ, thuế trước bạ sang chủ sở hữu mới, đi đăng bộ và công bố công khai niêm yết trên truyền thông, báo chí và nơi phòng đăng ký nhà đất phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh xem có tranh chấp không khoảng 05 ngày theo quy định của pháp luật...). Thực tế nguyên đơn đang nộp đơn làm giấy tờ tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn luôn tuân thủ những gì đã cam kết, bởi hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã chờ nguyên đơn hoàn thành thủ tục pháp lý đứng tên trên chủ quyền nhà để ra công chứng bán căn nhà cho bị đơn. Bị đơn xác định giá mua nhà là 2.150.000.000 đồng chứ không phải 2.100.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã dọn vào nhà tháng 7/2015, sự thật vì nguyên đơn làm giấy tờ sang tên không kịp nên thỏa thuận miệng 02 tháng rồi 03 tháng... tổng cộng 11 tháng, bị đơn đã đưa tiền và hứa miệng nên không thể thanh lý hợp đồng được. Hiện bị đơn và gia đình đang sinh sống ổn định trong

căn nhà trên từ ngày 05/6/2016 đến nay (có xác nhận của tổ dân phố và 14 hộ dân trong tổ làm chứng), việc chuyển vào ở trong căn nhà trên là có sự thống nhất của bà N nhằm mục đích là để ở trong thời gian chờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật, ngoài căn nhà trên bị đơn không có căn nhà nào khác để ở, sau khi dọn vào ở bị đơn có sửa chữa với tổng chi phí là 150.000.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn hứa từ tháng 7/2015, sau 10 ngày sẽ trả 1.650.000.000 đồng và nếu không phải trả nguyên đơn 3.000.000 đồng/tháng là không đúng và không có căn cứ. Vì thực tế, bị đơn mua nhà với pháp lý như trên đã thỏa thuận tại Điều 3 hợp đồng là sau khi công chứng xong, bị đơn treo tiền vào ngân hàng và chỉ khi bàn giao nhà bị đơn mới thanh toán 100.000.000 đồng còn lại.

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

Tại bản khai đề ngày 21/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc V trình bày:

Ông là người chứng kiến toàn bộ sự việc từ đầu, từ khi đi mua nhà và đặt cọc 03 lần, kể cả cùng dọn vào nhà 68E lầu 1 đường E, phường E,Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông là người cầm tiền của bà T đi đến nhà bà N buôn bán đối diện nhà bà T mua để đặt cọc 400.000.000 đồng. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì chỉ đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng sau đó vì thủ tục giấy tờ và yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn đồng ý đặt cọc thêm 200.000.000 đồng. Ông nhận thấy theo hợp đồng có điều 2 là bà N phải ra đăng bộ sang tên và làm các thủ tục chuyển quyền từ ông H, bà H sang tên bà N, rồi sau đó mới ra ký hợp đồng công chứng như điều 3 của hợp đồng. Nhưng về pháp lý đang làm chưa xong và thời hạn hợp đồng đã quá 09 tháng nên nguyên đơn mới thỏa thuận cho ông và bị đơn vào nhà ở chờ ngày có giấy chủ quyền đứng tên nguyên đơn và ra công chứng thực hiện đúng điều 3 của hợp đồng. Do vậy, ông và bị đơn phải ở đó chờ nguyên đơn thực hiện, không ngờ nguyên đơn khởi kiện bị đơn. Ông đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện đúng những cam kết trong hợp đồng,tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: chị Lê Ngọc V, trẻ Lê Minh H sinh năm 2015 (trẻ H có mẹ là Bà Lê Thị Mộng T là người đại diện theo pháp luật) không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 194/2019/DS -ST ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Bà Lê Thị Mộng T, ông Nguyễn Ngọc V, chị Lê Ngọc V, và trẻ Lê Minh H do Bà Lê Thị Mộng T là đại diện theo pháp luật có nghĩa vụ giao trả cho bà Đỗ Thủy N căn nhà số 68E lầu 1 đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số công chứng 31220, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2005 tại Phòng công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 3490/CN-UB ngày 13/4/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

Buộc Bà Lê Thị Mộng T có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thủy N số tiền 108.000.000 đồng tương ứng với tiền thuê nhà từ tháng 6/2016 đến tháng 6/2019.

2.Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thủy N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 68E lầu 1, đường E, phường E,Quận Q,Thành phố Hồ Chí Minh và buộc Bà Lê Thị Mộng T bị mất 400.000.000 đồng tiền cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, tiền lãi chậm thi hành án, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 22/7/2019, bị đơn – Bà Lê Thị Mộng T nộp đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng giữa bà T và nguyên đơn không hề có giao kết hay thỏa thuận gì về việc thuê nhà; nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc thuê nhà như nguyên đơn trình bày; trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, phía bà T không được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích, hướng dẫn quyền phản tố cũng như thủ tục phản tố để yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc nêu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại văn bản kháng nghị số 35/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/7/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 194/2019/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận Q ngày 14/4/2019, cho rằng án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tiền thuê nhà 108.000.000 đồng là không có cơ sở vì bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn không chứng minh được việc nguyên đơn cho bị đơn thuê nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi tiền thuê nhà 108.000.000 đồng, giữ yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn

và những người đang ở tại căn nhà 68 E, lầu 1, đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh trả nhà cho nguyên đơn ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu rút quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện về phần này.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo: Án sơ thẩm xử buộc bị đơn trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn và buộc bị đơn cùng những người đang ở tại căn nhà số 68E, lầu 1, đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả nhà cho nguyên đơn là không có cơ sở, vì: Thực tế không có việc bị đơn thuê nhà hay ở nhờ nhà của nguyên đơn mà xuất phát từ việc bị đơn và nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 23/7/2015 với giá 2.150.000.000 đồng. Bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng. Nguyên đơn cam kết chịu trách nhiệm làm giấy tờ nhà xong hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán theo qui định. Việc bị đơn cùng gia đình vào ở nhà trên là do nguyên đơn tự nguyện giao nhà cho bị đơn ở trong thời gian chờ nguyên đơn làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận nhà đất. Nhưng cho đến nay phía nguyên đơn vẫn không hoàn tất tục pháp lý của căn nhà trên để tiếp tục ký hợp đồng công chứng bán nhà cho bị đơn. Nếu nguyên đơn muốn lấy lại nhà phải giải quyết theo hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn với bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút đơn kiện về việc đòi tiền thuê bị đơn cũng đồng ý nhưng không đồng ý trả nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Lý do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đòi bị đơn trả tiền thuê nhà vì nguyên đơn không cho bị đơn thuê nhà mà cho vào ở nhờ. Vì vậy, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đòi bị đơn và những người ở tại căn nhà trên phải trả nhà cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn.

Các đương sự còn lại không kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Ý kiến tranh luận của người đại diện hợp pháp bị đơn: Nếu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà thì bị đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì phía bị đơn mua nhà này chứ không phải ở thuê hay ở nhờ như

phía nguyên đơn trình bày. Trong quá trình ở tại căn nhà nêu trên phía bị đơn cũng đã bỏ tiền ra sửa chữa nhà. Nếu nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu trả nhà thì nguyên đơn phải trả tiền đặt cọc và đền cọc cho bị đơn thì bị đơn đồng ý giao nhà ngay cho nguyên đơn.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tranh luận như sau: Hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn với bị đơn vẫn được tiếp tục; nguyên đơn xác nhận đã nhận của bị đơn số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn yêu cầu bị đơn trả nhà trước. Nguyên đơn không đòi tiền thuê nhà vì chỉ là thỏa thuận miệng nên nguyên đơn không chứng minh được và bị đơn không thừa nhận.

- Người đại diện hợp pháp bị đơn đối đáp: Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa nguyên đơn với bị đơn mục đích để đảm bảo việc giao kết hợp đồng mua bán nhà và thực hiện thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Nguyên đơn đã ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền, cho bị đơn vào ở trong thời gian chờ nguyên đơn làm thủ tục giờ lại nói là bị đơn vi phạm là không đúng vì bị đơn không vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện liên quan đến phần kháng nghị của Viện kiểm sát. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần đơn kiện của nguyên đơn, hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tiền thuê nhà.

Đối với yêu cầu đòi trả nhà của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm về phần buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở tại nhà số 68E, lầu 1, đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả nhà cho nguyên đơn.

XÉT THẤY:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1].Toà án đã tống đạt: Thông báo về việc thụ lý vụ án phúc thẩm; quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm; giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa và quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Ngọc V, chị Lê Ngọc V, trẻ Lê Minh H (trẻ H do Bà Lê Thị Mộng T là người đại diện theo pháp luật) vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi bị đơn trả số tiền thuê nhà là 108.000.000 đồng. Xét việc rút đơn kiện của nguyên đơn trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bị đơn cũng đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn; do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị về phần này. Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà 108.000.000 đồng của nguyên đơn.

[1.3]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở tại nhà số 68E, lầu 1 đường E, phường E, Quận Q phải trả nhà ngay cho nguyên đơn sau khi án có hiệu lực pháp luật nguyên đơn vẫn giữ nguyên, do đó Hội đồng xét xử sẽ tiến hành xét xử đối với phần này.

[2].Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn không đồng ý giao trả nhà cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người đang cư trú tại căn nhà số 68E, lầu 1, đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh trả nhà cho nguyên đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc nguyên đơn có giao dịch cho bị đơn thuê căn nhà trên như nguyên đơn đã khai và đã yêu cầu giải quyết tại cấp sơ thẩm.

[2.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nguyên đơn rút yêu cầu đòi tiền thuê nhà vì việc cho thuê nhà chỉ là thỏa thuận miệng giữa hai bên nên nguyên đơn không chứng minh được. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nhà vì nguyên đơn đã cho bị đơn ở nhờ, nay đòi lại. Tuy nhiên, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc nguyên đơn chỉ đơn thuần cho bị đơn vào ở nhờ tại căn nhà số 68E, lầu 1, đường E, phường E, Quận Q như nguyên đơn trình bày mà không xuất phát từ giao dịch dân sự nào khác.

[2.3]. Bị đơn không thừa nhận bị đơn có thuê căn nhà trên của nguyên đơn hoặc được nguyên đơn cho ở nhờ mà xuất phát từ việc bị đơn và nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2015 về việc đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên với giá 2.150.000.000 đồng; bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 400.000.000đ; nguyên đơn cam kết chịu trách nhiệm làm giấy tờ nhà xong hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán theo qui định; việc bị đơn cùng gia đình vào ở nhà trên là do nguyên đơn giao nhà cho bị đơn ở trong thời gian chờ nguyên đơn làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận nhà đất để ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà theo qui định của pháp luật.

[2.4]. Lời khai trên của bị đơn là có cơ sở, bởi lẽ hoàn toàn phù hợp với "Hợp đồng đặt cọc" ngày 23/7/2015 và "Giấy nhận cọc"về việc mua bán căn nhà số 68E lầu 1 đường E, phường E, Quận Q giữa nguyên đơn với bị đơn và ý kiến trình bày tại đơn khởi kiện ngày17/7/2018, tại bản tự khai ngày 07/8/2018 của nguyên đơn.

[2.5]. Do đó, có cơ sở xác định việc bị đơn ở tại căn nhà số 68E lầu 1 đường E, phường E,Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh xuất phát từ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa nguyên đơn với bị đơn. Bị đơn đã giao cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng và nguyên đơn đã giao nhà cho bị đơn vào ở trong thời gian chờ nguyên đơn hoàn tất thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Do đến nay, nguyên đơn vẫn chưa hoàn tất thủ tục pháp lý của căn nhà trên nên các bên chưa thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, quan hệ tranh chấp đòi nhà (nếu có) phải được giải quyết chung với quan hệ đặt cọc mua bán nhà giữa các bên, không thể tách rời. Như vậy, việc nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người đang ở tại căn nhà số 68E lầu 1, đường E, phường E, Quận Q phải trả nhà cho nguyên đơn mà không giải quyết quan hệ đặt cọc mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là không toàn diện, triệt để và không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp giữa các bên đương sự, không có

cơ sở chấp nhận. Như vậy, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích trên.

[2.6]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm về phần buộc bị đơn và những người liên quan đang ở tại nhà số 68E lầu 1 đường E, phường E, Quận Q trả nhà cho nguyên đơn. Như đã phân tích tại mục [2.5], đề nghị trên của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có cơ sở chấp nhận.

[2.7]. Từ sự phân tích trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà 108.000.000 đồng của nguyên đơn; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 194/2019/DS- ST ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà của nguyên đơn.

[2.8]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm vì đương sự rút đơn kiện nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo bản án sơ thẩm. Cụ thể Bà Lê Thị Mộng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.400.000 đồng (năm triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Đối với yêu cầu đòi nhà của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí dân sư sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng bà N đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0023294 ngày 17/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (người ký tên nộp tiền trên biên lai là ông Vũ Hoài T).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Đỗ Thủy N là 2.925.000 (hai triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0023631 ngày 11/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn - Bà Lê Thị Mộng T được Tòa chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, cho

bị đơn theo biên lai thu của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 227, Điều 228, điểm b Khoản 1 Điều 229, Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 309, Điều 311, Điều 313, của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 255, 256 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 1 Điều 26, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận việc việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả tiền thuê nhà 108.000.000 (một trăm lẻ tám triệu) đồng và chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1.Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 194/2019/DS - ST ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh về việc buộc Bà Lê Thị Mộng T có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thủy N số tiền 108.000.000 đồng tương ứng với tiền thuê nhà từ tháng 6/2016 đến tháng 6/2019 và đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà 108.000.000 đồng của nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Bà Lê Thị Mộng T.

2.1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 194/2019/DS - ST ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Đỗ Thủy N về việc yêu cầu Tòa án buộc Bà Lê Thị Mộng T, ông Nguyễn Ngọc V, chị Lê Ngọc V và trẻ Lê Minh H do Bà Lê Thị Mộng T đại diện theo pháp luật có nghĩa vụ trả căn nhà số 68E lầu 1, đường E, phường E, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

2.1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Mộng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.400.000 (năm triệu bốn trăm nghìn) đồng .

Bà Đỗ Thủy N phải chịu án phí dân sư sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng bà N đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0023294 ngày 17/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (người ký tên nộp tiền trên biên lai là ông Vũ Hoài T).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Đỗ Thủy N là 2.925.000 (hai triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0023631 ngày 11/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn - Bà Lê Thị Mộng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 ba trăm nghìn) đồng cho bà T theo biên lai thu số AA/2018/0007862 ngày 22/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (người ký tên nộp tiền trên biên lai là ông Lê Nguyễn Hoàng D).

4. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận Q;
- Chi cục THA Quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa