

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 217/2019/DS-PT
Ngày 28-11-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Hồng Trinh Ng, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Khu phố ĐD, thị trấn HĐ, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Đồng bị đơn:* Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm: 1976 và bà Lâm Thị Thu Tr, sinh năm: 1980. Cùng địa chỉ: Ấp LH, xã LH, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

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

1. NLQ1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. NLQ2 (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Đồng bị đơn bà Lâm Thị Thu Tr và ông Huỳnh Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Hồng Trinh Ng trình bày: Vào ngày 02/8/2018 bà có cho vợ chồng ông Huỳnh Thanh T, bà Lâm Thị Thu Tr thuê phần đất chiều ngang 10m, dài 20m tọa lạc tại tổ 2, ấp LH, xã LH, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 048465 do Ủy ban nhân dân huyện HĐ cấp ngày 09/02/2015, trên đất có hai căn nhà cấp 4. Hai bên có lập Hợp đồng kinh tế về việc cho thuê đất ở, nhà ở được Ban lãnh đạo ấp LH xác nhận. Giá thỏa thuận thuê là 5.000.000 đồng/tháng. Thời hạn hợp đồng là 05 năm tính từ ngày 02/8/2018 đến ngày 02/8/2023, ông T, bà Tr phải trả tiền mặt vào ngày mùng 02 hàng tháng, nếu quá hạn mà không thanh toán thì bà có quyền khóa cửa nhà và buộc di dời đi nơi khác.

Sau khi lập hợp đồng thuê, bà đã giao nhà đất cho vợ chồng ông T, bà Tr quản lý, sử dụng và đã trả tiền thuê được 03 tháng (tháng 8, 9 và 10/2018), từ đó về sau không trả nữa. Do vợ chồng ông T, bà Tr vi phạm hợp đồng nên bà đã nhiều lần yêu cầu giao trả nhà đất, nhưng vẫn không thực hiện.

Nay bà yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất giữa bà với vợ chồng ông T, bà Tr. Buộc ông T, bà Tr phải giao trả lại nhà đất và yêu cầu phải trả tiền thuê từ tháng 11/2018 đến tháng 7/2019 là 09 tháng x 5.000.000 đồng/tháng = 45.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lâm Thị Thu Tr và ông Huỳnh Thanh T trình bày: Ông bà không có thuê nhà của bà Ng, mà thuê nhà của NLQ2 (là em của bà Ng). Vì NLQ2 có nhà ở chợ LH nên thuê để buôn bán với giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, đã trả tiền thuê trước 03 tháng là 15.000.000 đồng, nhưng sau đó ông bà chưa ở ngày nào do NLQ2 chỉ nhà cho thuê là nhà ông bà đang ở và nói là NLQ1 đã bán lại cho bà Ng rồi. Ông bà không đồng ý vì đây là nhà ông bà có giấy tờ đầy đủ, còn bà Ng nói đã nhận sang nhượng nhà, đất từ NLQ1 như thế nào thì ông bà không biết nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Ng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. *NLQ1 trình bày:* Vào khoảng năm 2008-2009 bà Tr có thiếu nợ bà số tiền hơn 66.000.000 đồng nên có khởi kiện ra Tòa án. Sau khi có Bản án của Tòa án có hiệu lực, thì bà làm đơn yêu cầu thi hành án. Mãi đến năm 2011 Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ mới tiến hành phát mãi tài sản là nhà, đất của vợ chồng bà Tr, ông T để thi hành án và bà là người đăng ký mua tài sản cưỡng chế này của Cơ quan Thi hành án với giá hơn 110.000.000 đồng. Bà đã được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Cơ quan Thi hành án đã bàn giao nhà đất cho bà, nhưng sau đó mấy ngày bà Tr phá khóa tiếp tục vào ở, bà lại tiếp tục gửi đơn đến Cơ quan Thi hành án. Đến năm 2018, bà Tr đến thỏa thuận với bà xin mua lại nhà đất này với giá 300.000.000 đồng, nhưng lại xin trả dần nên bà không đồng ý.

Do vợ chồng bà Tr không có đủ tiền để mua lại nhà đất nên bà thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Hồng Trinh Ng. Khi bà Tr biết tin bà bán cho bà Ng thì vợ chồng bà Tr, ông T tiếp tục đến thỏa thuận thuê lại nhà, đất của bà Ng.

Nay bà không có liên quan gì trong vụ án này và cũng không có tranh chấp gì với bà Ng và vợ chồng bà Tr, ông T.

2. NLQ2 trình bày trong Biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2019 như sau: Bà là người chứng kiến việc thỏa thuận thuê nhà, đất giữa bà Ng với bà Tr. Vợ chồng bà Tr, ông T thuê nhà của bà Ng, chứ không phải thuê nhà của bà. Bà không có nhà cho bà Tr thuê. Nay bà không có liên quan gì, nên yêu cầu Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện HD, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu đơn phương hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà, đất lập ngày 02/8/2018 giữa bà Ng và ông T, bà Tr. Hợp đồng chấm dứt từ ngày 05/8/2019.

- Buộc ông T, bà Tr phải bàn giao toàn bộ nhà đất cho bà Ng theo hợp đồng ngày 02/8/2018.

Buộc ông T, bà Tr phải thanh toán cho bà Ng tiền thuê nhà đất từ tháng 11/2018 đến ngày 05/8/2019 là 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 23/8/2019, đồng bị đơn bà Lâm Thị Thu Tr, ông Huỳnh Thanh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Ông bà không có mua bán chuyển nhượng nhà đất đối với bà Ng, nên bà Ng không có quyền sở hữu nhà của ông bà, ông bà chỉ nợ NLQ1. Yêu cầu xem xét trả lại nhà đất cho gia đình ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tr ông T giữ nguyên nội dung như đơn kháng cáo. Bà Ng yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Tr, ông T; nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà Ng tự nguyện cho bà Tr, ông T được lưu cư 01 tháng để di dời thu dọn đồ đạc trả nhà, nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm về quyền lưu cư.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: NLQ1 có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành giải quyết vụ án.

[2] về nội dung: Tài sản cho thuê là căn nhà và đất, tọa lạc tại tổ 2, ấp LH, xã LH, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 048465 do Ủy ban nhân dân huyện HĐ cấp ngày 09/02/2015 cho NLQ1. Ngày 26/7/2018 giữa vợ chồng NLQ1 với bà Nguyễn Hồng Trinh Ng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến ngày 24/8/2018 bà Ng đã được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định đây là tài sản hợp pháp của bà Ng.

Vào ngày 02/8/2018 giữa bà Ng với ông T, bà Tr ký hợp đồng cho thuê nhà đất có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp LH, nội dung hợp đồng thỏa thuận như sau: *Bà Ng (là chủ nhà) cho ông T, bà Tr thuê đất và nhà ở, thời hạn hợp đồng thuê là 05 năm, được tính từ ngày 02/8/2018 đến ngày 02/8/2023, tiền thuê là 5.000.000 đồng/tháng, trả bằng tiền mặt vào ngày 02 hàng tháng, nếu quá hạn mà không thanh toán thì bà Ng có quyền khóa cửa và buộc di dời đi nơi khác.* Theo đó, ông T bà Tr đã trả tiền thuê được 03 tháng (tháng 8, 9, 10) là 15.000.000 đồng. Do bà Tr, ông T không tiếp tục trả tiền thuê như cam kết, nên bà Ng khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng để đòi lại tài sản cho thuê và đòi tiền thuê.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng, chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất, đồng thời buộc bà Tr, ông T phải có nghĩa vụ trả lại tài sản thuê và trả tiền thuê cho bà Ng còn nợ lại 09 tháng với số tiền 45.000.000 đồng là có cơ sở và phù hợp với quy định tại các Điều 481, 482 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, ông T bà Tr không có chỗ ở khác, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên cho bà Tr ông T được quyền lưu cư để thu dọn di dời trả nhà là có thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Ng tự nguyện cho bà Tr, ông T thời hạn ở lại căn nhà là 01 tháng kể từ ngày cấp phúc thẩm tuyên án, Hội đồng xét xử xét thấy thời hạn như trên là hợp lý nên ghi nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông T, bà Tr là không có cơ sở, bởi lẽ: Ông T, bà Tr đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà đất ngày 02/8/2018, theo đó ông T bà Tr thuê nhà của bà Ng nhưng lại không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê hàng tháng là vi phạm sự thỏa thuận trong hợp đồng thuê. Đối với việc ông T, bà Tr kháng cáo cho rằng bà Ng không có quyền sở hữu căn nhà nêu trên và yêu cầu xem xét trả lại đất cho gia đình ông T, bà Tr là không có căn cứ, bởi vì bà Ng đang là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người đứng tên trên hợp đồng cho thuê nhà với ông T, bà Tr. Hơn nữa, trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết ông T, bà Tr không có yêu cầu phản tố và tại phiên tòa phúc thẩm không cung cấp được chứng cứ, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Tr.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí sao lục hồ sơ với số tiền 250.000 đồng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Bà Nguyễn Hồng Trinh Ng tự nguyện nộp và đã nộp xong, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng là có căn cứ; Thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của ông T bà Tr, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Thanh T bà Lâm Thị Thu Tr phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 5% trên số tiền 45.000.000 đồng buộc phải trả tiền thuê nhà cho bà Ng là 2.250.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng Trinh Ng được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Ng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T, bà Tr không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên phải nộp án phí 600.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 428, 472, 481, 482 Bộ luật dân sự 2015;

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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn bà Lâm Thị Thu Tr và ông Huỳnh Thanh T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng thuê nhà, đất lập ngày 02/8/2018 giữa bà Nguyễn Hồng Trinh Ng với ông Huỳnh Thanh T, bà Lâm Thị Thu Tr được chấm dứt từ ngày 05/8/2019.

2. Buộc ông Huỳnh Thanh T, bà Lâm Thị Thu Tr phải di dời giao trả lại tài sản thuê là nhà đất, tọa lạc tại tổ 2, ấp LH, xã LH, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang cho

bà Nguyễn Hồng Trinh Ng (tài sản thuê các bên thỏa thuận tại hợp đồng ngày 02/8/2018).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Hồng Trinh Ng về việc cho ông Huỳnh Thanh T, bà Lâm Thị Thu Tr được quyền lưu cư (ở lại căn nhà thuê) thời hạn là 01 tháng kể từ ngày án có hiệu lực.

3. Buộc ông Huỳnh Thanh T, bà Lâm Thị Thu Tr phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Hồng Trinh Ng tiền thuê nhà đất từ tháng 11/2018 đến tháng 8/2019 là 45.000.000đ (*Bốn mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

“Mức lãi suất hai bên thỏa thuận” là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

4. Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Huỳnh Thanh T, bà Lâm Thị Thu Tr phải nộp án phí với số tiền là 2.250.000đ (*Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng Trinh Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000đ (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng, án phí lệ phí Tòa án số 0002335 ngày 08/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Huỳnh Thanh T, bà Lâm Thị Thu Tr phải nộp án phí với số tiền 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008970 ngày 03/8/2019 và 0008969 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Ông T, bà Tr không phải nộp thêm.

3.Trường hợp bản án, quyết định 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 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện HĐ;
- THA dân sự huyện HĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đặng Thị Bích Vân