TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 20/2022/DS-PT
Ngày 08/4/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

***Thành phần Hội đồng xét xử P thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Việt Dũng
Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung
Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thiên Hà - Thư ký Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử P thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2021 về việc*"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"và "Tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở";*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 35/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hoàng Văn C - Sinh năm 1984 - Địa chỉ: Kxxx Nguyễn Lương B, tổ XX, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng - Hiện trú tại: Thôn Đ, xã S, huyện G, tỉnh L. (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Dư Ngọc Thiện - Luật sư của Công ty Luật TNHH Thiện Minh thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- *Bị đơn (đồng thời là người có yêu cầu phản tố)*: Bà Phan Thị P - Sinh năm 1980 - Địa chỉ: Kxxx Nguyễn Lương B, tổ XX, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị P và ông Nguyễn S: Bà Lê Thị Thúy Kiều-Luật sư của Công ty Luật TNHH một thành viên KPK thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

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

+ Bà Trần Thị H - Sinh năm 199X - Địa chỉ: Kxx Thanh V, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng - Hiện trú tại: Thôn Đ, xã S, huyện G, tỉnh L. (Có mặt).

+ Ông Nguyễn S - Sinh năm 197x - Địa chỉ: Kxx6 Nguyễn Lương B, tổ xx phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 196x - Địa chỉ: Tổ xx phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Hoàng Văn C, là Nguyên đơn và bà Trần Thị H, là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên ông Hồ Ngọc M trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H là chủ sở hữu hợp pháp đối căn nhà trên thửa đất số 171, tờ bản đồ số 120 tại địa chỉ Kxxx Nguyễn Lương B, phường H, quận L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 8498xx do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/6/2015. Ngày 26/6/2017, ông C có ký hợp đồng cho bà Phan Thị P thuê căn nhà, đất nêu trên để ở với giá 2.000.000đ/tháng trong thời hạn 06 tháng (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 01/01/2018). Tiền thuê nhà được thanh toán bằng tiền mặt vào ngày 01 đến ngày 05 tháng đầu tiên của quý.Tại hợp đồng, bà Phan Thị P cam kết không tự ý đập phá, đục tường, trổ cửa nhà thuê nếu chưa có sự đồng ý, chấp thuận của ông C.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bà Phan Thị P mới thanh toán cho ông C được ba tháng tiền thuê nhà, từ tháng 7/2017 đến tháng 9/2017. Tiền nhà từ tháng 10/2017 đến hết tháng 12/2017 bà Phan Thị P vẫn chưa thanh toán cho ông C. Ngoài ra, trong thời gian sử dụng nhà thuê, bà Phan Thị P còn có hành vi vi phạm hợp đồng, tự ý đập phá, đục tường, trổ cửa mà không có sự đồng ý, chấp thuận của ông C.

Kết thúc thời gian thuê trên, ông C đã nhiều lần yêu cầu bà Phan Thị P thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu, giao trả nhà thuê nguyên hiện trạng nhưng bà Phan Thị P vẫn cố tình không thực hiện nghĩa vụ. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, đề nghị Tòa án buộc: Bà Phan Thị P thanh toán cho ông C số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày

01/10/2017 đến ngày 01/10/2018 là: 2.000.000đ/tháng x 12 tháng = 24.000.000đ. Tại phiên tòa đại diện nguyên yêu cầu bà Phan Thị P phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2017 đến thời điểm xét xử, ngày 27/9/2021 tương ứng với số tiền 95.800.000đ. Đồng thời giao trả lại căn nhà và đất đã thuê cho ông Hoàng Văn C. Đồng thời ông Hoàng Văn C có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận 565.000.000đ sau khi trừ đi tiền thuê nhà của bà Phan Thị P, ông Nguyễn S.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau: Bà Phan Thị P và ông Nguyễn S yêu cầu vợ chồng ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 120 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác đứng liền với đất số BY 849836 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/6/2015) tọa lạc tại địa chỉ: K136/16 Nguyễn Lương Bằng, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho bà Phan Thị P và ông Nguyễn S theo Giấy đặt cọc ngày 14/4/2017, Giấy nhận tiền ngày 14/6/2017, ngày 26/6/2017, và ngày 31/7/2017 mà các bên đã thỏa thuận. Bà Trần Thị H chứng kiến việc đặt cọc và cam kết hai tháng sau kể từ ngày 14/4/2017 ông S và bà P phải giao đủ tiền và ra công chứng nhưng ông S và bà P không thực hiện như đã cam kết. Việc sau này ông C nhận tiền từ vợ chồng ông S và bà P bà H hoàn toàn không biết, bà H nghĩ việc mua bán đã chấm dứt. Nên Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận việc chuyển nhượng nêu trên.

** Bị đơn đồng thời là người có yêu cầu phản tố bà Phan Thị P trình bày*: Bà Phan Thị P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà và trả lại nhà của nguyên đơn với lý do: Ngày 14/4/2017 vợ chồng bà P và ông Hoàng Văn C có ký giấy đặt cọc mua bán nhà đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 120 tại địa chỉ K136/16 Nguyễn Lương Bằng, phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo giấy đặt cọc mua bán nhà, đất thể hiện ông Hoàng Văn C đồng ý bán và vợ chồng bà đồng ý mua nhà và đất này với giá 625.000.000đ. Tại thời điểm đặt cọc ngày 14/4/2017 ông C nhận 100.000.000đ; Sau thời điểm nhận cọc ông C tiếp tục nhận tiền với các đợt cụ thể: Ngày 14/6/2017 ông C nhận 260.000.000đ, ngày 26/6/2017 ông C nhận 125.000.000đ, ngày 31/7/2017 ông C nhận 80.000.000đ. Như vậy, tính đến ngày 31/7/2017 ông C đã nhận số tiền từ vợ chồng bà P đối với việc mua bán ngôi nhà, đất nói trên là 565.000.000đ. Số tiền còn lại 60.000.000đ, ông C thỏa thuận với vợ chồng bà P trong vòng một tháng, hai bên mua bán và làm thủ tục chuyển nhượng mua bán tại Văn phòng công chứng, bên bán giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bên mua để làm thủ tục sang tên, bên mua giao số tiền còn lại 60.000.000đ cho bên bán. Hiện tại, vợ chồng bà P đang

sinh sống tại nhà, đất nói trên.Nhiều lần vợ chồng bà P đã liên hệ yêu cầu ông C ra công chứng nhưng ông C né tránh, không thực hiện nội dung như đã cam kết ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của vợ chồng bà P.

Nay bà P yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán nhà, đất, đồng thời yêu cầu ông Hoàng Văn C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ 120 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849836 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/6/2015 cho vợ chồng bà theo giấy đặt cọc cũng như các giấy tờ nhận tiền đã thể hiện việc mua bán giữa các bên. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu phản tố để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp bà P.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H và đại diện theo ủy quyền ông Hồ Ngọc M trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày*:

Trước đây ông C có ký giấy đặt cọc và nhận cọc của ông Nguyễn S và cam kết trong thời hạn 02 tháng nên ông S không thanh toán đủ tiền cho ông C số tiền 625.000.000đ thì hai bên thống nhất ra công chứng chuyển nhượng. Thực tế khi hết thời gian hai tháng. Ông S và bà P không thực hiện việc giao tiền do đó ông S phải mất tiền cọc. Sau đó bà H được ông C thông báo vợ chồng ông S, bà P tiếp tục thuê lại nhà mỗi tháng 2.000.000đ. Sau này thỏa thuận giữa ông C và ông S và bà P bà H hoàn toàn không biết.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S và đại diện theo ủy quyền ông bà Phan Thị P trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày*:

Ông Nguyễn S thống nhất như lời trình bày của bà Phan Thị P và không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

* *Người làm chứng bà Nguyễn Thị H trình bày*: Vào ngày 14/4/2017 bà Hạnh có vào nhà ông C vàbà H thì vợ chồng ông C và bà H có trao đổi với bà P về việc mua bán nhà đất nêu trên. Lúc đầu ông C và bà H nói giá bán nhà là 650.000.000đ. Thì lúc đó bà H nói giá cao quá và bà H có trả giá giúp cho bà P giá trị nhà, đất là 625.000.000đ.Sau đó hai bên thống nhất mua nhà, đất với số tiền 625.000.000đ.

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTCVALUE ngày 22/4/2021 xác định:

Giá trị nhà, đất tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 120 tại địa chỉ K136/16 Nguyễn Lương Bằng, phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng có gía trị là: 1.229.638.702đ (trong đó giá trị đất là 1.106.680.789đ, giá trị nhà là 122.957.905đ).

Phần chi phí sửa chữa nhà của bà Phan Thị P và ông Nguyễn S có giá trị là 59.632.264đ (có phụ lục kèm theo).

Đối với nhà, đất nguyên đơn, bị đơn thống nhất giá trị với số tiền 1.229.638.702đ. Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTCVALUE ngày 22.4.2021. Phần chi phí sửa chữa bị đơn thống nhất theo Chứng thư thẩm định giá. Đại diện nguyên đơn không đồng ý từ mục 4 đến mục 8 và mục 12, 13 tại phụ lục Chứng thư thẩm định giá với số tiền 39.992.768đ, đại diện nguyên đơn chỉ đồng ý với số tiền 19.992.768đ (tương đương với ½ giá trị sửa chữa), cộng với các mục còn lại. Tổng cộng đại diện nguyên đơn chấp chấp nhận số mà bị đơn đã bỏ ra để sửa chữa nhà là 39.632.264đ.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào:Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 73, Điều 77 và điểm c khoản 2 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào: Điều 129 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 118, 119, 121 và Điều 129 Luật nhà ở;

Căn cứ 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, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở"*.

Xử:

1. Buộc ông Nguyễn S, bà Phan Thị P phải có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị P tiền thuê nhà 6.000.000đ và tiền mua nhà, đất chưa thanh toán 118.045.315đ. Tổng cộng ông Nguyễn S, bà Phan Thị P phải trả cho ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị H số tiền 124.045.*321đ (Một trăm hai mươi bốn triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn ba trăm hai mươi mốt đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành áncó đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở giữa ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễ S, bà Phan Thị P.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị H (Bên bán) phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở sang cho vợ chồng ông Nguyễn S, bà Phan Thị P (Bên mua) đúng theo quy định của pháp luật. Nhà, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849836 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03.6.2015 đứng tên ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị H thuộc thửa đất số171, tờ bản đồ 120 tại địa chỉ: K136/16 Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Trong trường hợp ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị H không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn S, bà Phan Thị P. Thì ông Nguyễn S, bà Phan Thị P được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở nêu trên. Đồng thời ông Nguyễn S, bà Phan Thị P phải chịu các khoản phí, lệ phí và thuế theo quy định của phápluật.

3. Về án dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn C phải chịu số tiền 4.490.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ do nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0006071 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng vào ngày 13/3/2021.

Bị đơn bà Phan Thị P phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ do bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0006206 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng vào ngày 29/5/2021.

4. Nguyên đơn ông Hoàng Văn C phải có nghĩa vụ trả hoàn trả số tiền chi phí thẩm định giá 9.000.000đ cho bị đơn bà Phan Thị P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự và quyền yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ông C và bà H đề nghị xét xử P thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Tại phiên tòa P thẩm ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị Hrút một phần kháng cáo về việc buộc ông S và bà P trả cho ông C và bà H số tiền thuê nhà từ tháng 10 đến hết tháng 12/2017 với số tiền 6.000.000đ và đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông S và bà P thanh toán số tiền thuê nhà từ tháng 01/2018 đến ngày 27/9/2021 là 89.800.000đ và trả nhà cho ông C và bà H; ông C và bà Hkhông chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa P thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ich hợp pháp của ông C phát biểu ý kiến và đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông S và bà P thanh toán số tiền thuê nhà từ tháng 01/2018 đến ngày 27/9/2021 là 89.800.000đ và trả nhà cho ông C và bà H.

* Tại phiên tòa P thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S và bà P phát biểu ý kiến và đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà H và giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa P thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn P thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào Điều 289 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, để Đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H về việc buộc ông S và bà P trả cho ông C và bà H số tiền thuê nhà từ tháng 10 đến hết tháng 12/2017 với số tiền 6.000.000đ; không chấp nhậnkháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai ông Nguyễn S đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng Nguyễn Scó đơn xin xét xử vắng

mặt nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng ông Nguyễn S.

[2] Tại phiên toà P thẩm, ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H rút một phần kháng cáo về việc buộc ông S và bà P trả cho ông C và bà H số tiền thuê nhà từ tháng 10 đến hết tháng 12/2017 với số tiền 6.000.000đ, HĐXX xét thấy việc rút một phần kháng cáo của ông C và bà H là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên căn cứ Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự để Đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H.

* Về nội dung: Tại phiên tòa P thẩm ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông S và bà P thanh toán số tiền thuê nhà từ tháng 01/2018 đến ngày 27/9/2021 là 89.800.000đ và trả nhà cho ông C và bà H; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn còn bà Phan Thị P không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà H và đề nghị HĐXX giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H thì thấy:

** Về yêu cầu phản tố của bà Phan Thị P:*

[3] Nhà trên đất tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 120tại địa chỉ: tổ 13, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã được Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849836 ngày 03/6/2015 đứng tên ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H.

[4] Ngày 14/4/2017 giữa ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H (Đại diện là ông C) với bà Phan Thị P và ông Nguyễn S (Đại diện là ông S) thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 120 tạiđịa chỉ: K136/16 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo thỏa thuận thì ông S và bà P đặt cọc cho ông C và bà H số tiền 100.000.000đ và hẹn trong thời gian 02 tháng phải giao đủ số tiền mua nhà là 625.000.000đ cho vợ chồng ông C, bà H và cùng nhau ra Công chứng. Tuynhiên, đến ngày 14/6/2017 vợ chồng ông Svà bà P mới giao cho ông C và bà H số tiền 260.000.000đ và ngày 26/6/2017 giao tiếp số tiền 125.000.000đ.

[5] Cùngngày 26/6/2017 ông Hoàng Văn C có ký Hợp đồng cho bà Phan Thị P thuê nhà với thời hạn là 06 tháng, tiền thuê là 2.000.000đ/tháng; ông S và bà P đã thanh toán cho ông C và bà H 03 tháng (tháng 7, 8 và 9/2017) tiền thuê nhà với số tiền 6.000.000đ và dọn vào ở từ ngày 26/6/2017.

[6] Theo thoả thuận đặt cọc ngày 14/4/2017 thì đến ngày 14/6/2017 ông S và bà P phải giao đủ cho ông C và bà H số tiền 625.000.000đ và cùng nhau làm thủ tục Công

chứng. Tuy nhiên, trên thực tế ông S và bà P đã nhiều lần giao tiền cho ông C sau thời gian thoả thuận nhưng ông C vẫn nhận và những lần nhận tiền cùng viết giấy với nội dung: *"...nhận tiền để mua căn nhà số K136/16 Nguyễn Lương Bằng"*, như vậy về mặt ý chí ông C vẫn chấp nhận chuyển nhượng nhà và đất tại K136/16 Nguyễn Lương Bằng, thành phố Đà Nẵngcho ông S và bà P.

[7] Tại phiên toà P thẩm, bà P trình bày trong thời gian ở tại căn nhà thì vợ chồng bà có sửa chữa nhà việc này ông C biết nhưng không có ý kiến gì còn ông C trình bày ông không biết việc này nhưng tại Đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án ông C cho rằng trong thời gian thuê nhà ông S và bà P tự ý đập phá, đục tường, trổ cửa, HĐXXthấy lời trình bày của ông C là mâu thuẫn và không phù hợp.

[8] Tại phiên toà P thẩm, ông C và bà H đều xác nhận vợ chồng sống bình thường, không có mâu thuẫn gì nên việc bà H cho rằng ông C chuyển nhượng nhà đất không thông báo cho bà H là mâu thuẫn, đồng thời ông C trình bày không thống nhất về việc sử dụng tiền, lúc thì cho rằng tiêu cá nhân lúc thì khai hiện còn giữ nên lời trình bày của bà H không được chấp nhận.

[9] Bà P cho rằng tại lần giao tiền sau cùng các bên đã thoả thuận miệng là sau thời gian 01 tháng ngày các bên sẽ ra làm thủ tục Công chứng và ông S, bà P sẽ thanh toán cho ông C, bà H số tiền còn lại, lời trình bày của bà P được ông C thừa nhận. Tuy nhiên,đến hạn thoả thuận bà P đã nhiều lần liên lạc bằng điện thoại với ông C nhưng không được và không biết ông C và bà H ở đâu, HĐXX thấy ông S và bà P đã thanh toán cho ông C và bà H 90,4% giá trị nhà đất nên ông S và bà P có nguyện vọng làm thủ tục giấy tờ nhà đất là cần thiết nên lời trình bày của ông S và bà P là phù hợp.

[10] Đến ngày 31/7/2017vợ chồng ông S và bà P đã giao cho ông C và bà H tổngsố tiền 565.000.000đ tương đương 90,4% giá trị nhà đất theo Chứng thư thẩm định giá và đã sử dụng nhà đất, trong quá trình sử dụng nhà đất có tiến hành sửa chữa nhà. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự thì giao dịch giữa các bên đã có hiệu lực từ thời điểm này.

[11] Do vậy, Toà án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị P. Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, sử dụng nhà đất ở cho vợ chồng ông Nguyễn S và bà Phan Thị P. Đồng thời buộc bà Phan Thị P và ông Nguyên S phải thanh toán số tiền còn lại (9,6%) theo giá trị tại thời điểm tranh chấp đã được thẩm định giá là 118.045.315đ là có cơ sở.

** Về yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C:*

[12] Như đã nhận định ở trên thì giao dịch về việc chuyển nhượng nhà đất tại K136/16 Nguyễn Lương Bằng, thành phố Đà Nẵng giữa các bên đã có hiệu lực từ thời

điểm ngày 31/7/2017 nên Hợp đồng thuê nhà ngày 26/6/2017 không còn hiệu lực, hơn nữa theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng thuê nhà chấm dứt sau khi hết hạn hợp đồng (hết tháng 12/2017)nên Toà án cấp sơ thẩm buộc ông S và bà P phải trả cho ông C và bà H 03 tháng (tháng 10, 11 và 12/2017) tiền thuê nhà với số tiền 6.000.000đ là có cơ sở.

[13] Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C và buộc ông Nguyễn S và bà Phan Thị P phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H số tiền 6.000.000đ và chấp nhận yêu cầu phản tố về việc công nhận việc chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 120 địa chỉ: K136/16 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng giữa vợ chồng ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễn S và bà Phan Thị P. Đồng thời buộc ông Nguyên S và bà Phan Thị P phải thanh toán số tiền còn lại (9,6%) theo giá trị tại thời điểm tranh chấp đã được thẩm định giá là 118.045.315đlà có căn cứ pháp luật.

Do vậy HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H và Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng như lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[14] Về chi phí tố tụng:Do chấp nhận yêu cầu phản tố nên ông Hoàng Văn C phải chịu chi phí thẩm định giá là 9.000.000đ, nhưng do bà Phan Thị P nộp tạm ứng là số tiền 9.000.000đ nên ông Hoàng Văn C phải có nghĩa vụ trả hoàn trả số tiền chi phí thẩm định giá 9.000.000đ cho bà Phan Thị P.

[15] Về án phí:

- Về án dân sự sơ thẩm:

+ Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C đối với số tiền 89.800.000đ nên ông C phải chịu án phí DSST là 4.490.000đ;

+ Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C nên bà Phan Thị P phải phịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với quan hệ "*Tranh chấphợp đồng thuê nhà";*

+ Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị P nên ông Hoàng Văn C phải chịu án phí DSST là 300.000đ.

+ Do châp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C nên bà Phan Thị P phải chịu án phí DSST là 300.000đ.nhưngđược trừ vào số tiền tạm ứng án phí

dân sự sơ thẩm 300.000đ do bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0006206ngày 29/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Án phí dân sự P thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H nên ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H mỗi người phải chịu án phí dân sự P thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 296; Điều 289 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sựcủa Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 118, 119, 121 và Điều 129 Luật nhà ở;

- Căn cứ Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1.Đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H về việc buộc ông S và bà P trả cho ông C và bà H số tiền thuê nhà từ tháng 10 đến hết tháng 12/2017 với số tiền 6.000.000đ;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở"*.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở"*.

2. Buộc ông Nguyễn S và bà Phan Thị P phải có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị P tiền thuê nhà 6.000.000đ;

Buộc ông Nguyễn S và bà Phan Thị P phải có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Văn C và bà Phan Thị P tiền chuyển nhượng nhà, đất chưa thanh toán 118.045.315đ;

Tổng cộng ông Nguyễn S, bà Phan Thị P phải trả cho ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị H số tiền 124.045.*321đ (Một trăm hai mươi bốn triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn ba trăm hai mươi mốt đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành áncó đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất nợ

quá hạn theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở giữa ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễ S và bà Phan Thị P.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H (Bên bán) phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở sang cho vợ chồng ông Nguyễn S và bà Phan Thị P (Bên mua) đúng theo quy định của pháp luật. Nhà, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849836 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/6/2015 đứng tên ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H thuộc thửa đất số171, tờ bản đồ 120 tại địa chỉ: K136/16 Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Trong trường hợp ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn S và bà Phan Thị P. Thì ông Nguyễn S và bà Phan Thị P được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở nêu trên. Đồng thời ông Nguyễn S, bà Phan Thị P phải chịu các khoản phí, lệ phí và thuế theo quy định của pháp luật.

4.Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoàng Văn C phải có nghĩa vụ trả hoàn trả cho bà Phan Thị P số tiền chi phí thẩm định giá 9.000.000đ.

5.Về án phí:

- Về án dân sự sơ thẩm:

+ Án phí DSST về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"* ông Hoàng Văn C phải chịu án là 4.490.000đ;

+ Án phí DSST về việc *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở"*ông Hoàng Văn C phải chịu là 300.000đ;

Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 600.000đ do ông Hoàng Văn C đã nộp theo biên lai thu số 0006071ngày 13/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.Ông Hoàng Văn C còn phải tiếp tục nộp số tiền 4.190.000đ.

+ Án phí DSST về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"* bà Phan Thị P phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ do bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0006206ngày 29/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Bà Phan Thị P đã nộp đủ án phí DSST.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Hoàng Văn C và bà Trần Thị H mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưngđược trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đông Hoàng Văn C đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0000063ngày 02/11/2021 và bà Trần Thị H đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0000064 ngày 02/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND quậnLiên Chiểu;
- Chi cục THADS quậnLiên Chiểu;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

(đã ký)

Vũ Việt Dũng