TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2021/DS-PT
Ngày 06/04/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh;

Ông Lưu Toàn Nghĩa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình*** tham gia phiên toà**:** Ông Đỗ Hải Bằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 4 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2021/QĐPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955; **Bà Vũ Thị N**, sinh năm 1963; Đều cư trú: Tổ 01, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị N: Luật sư Nguyễn Văn N - Văn phòng Luật sư N, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thái Bình. Địa chỉ: Số 154, đường T, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

2. Bị đơn: Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Số nhà 59, đường P, tổ 16 (tổ 36 cũ), phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

3. Người làm chứng:

3.1 Anh Nguyễn Trường G, sinh năm 1962; Nơi cư trú: Số nhà 06/01, ngõ 958, đường L, tổ 27, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

3.2 Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Số nhà 149, đường P, tổ 38, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

4. Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị T - bị đơn.

(Luật sư N, bà N, bà T có mặt, ông H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 20/9/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị N nhận chuyển nhượng ngôi nhà số 59, đường P, tổ 16 (tổ 36 cũ), phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình của vợ chồng bà Đoàn Thị T, ông Mai Văn S với giá 1.200.000.000 đồng. Ngày 10/10/2016, ông H, bà N đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) đối với nhà đất nói trên. Ngày 21/9/2016 ông bà cho bà Đoàn Thị T thuê lại nhà để ở và kinh doanh với giá 04 triệu đồng/tháng, thời hạn thuê 3 năm tính từ ngày 21/9/2016 đến ngày 21/9/2019. Khi hết hạn hợp đồng thuê nhà, bà T xin thuê tiếp để có chỗ cưới con gái nên ông bà đồng ý cho bà T thuê tiếp nhiều lần, mỗi lần thuê từ 02 tháng đến 03 tháng, lần cuối cùng bà T xin thuê đến ngày 15/01/2020 (âm lịch) tức ngày 08/02/2020, giao dịch thuê nhà những lần sau đều chỉ thỏa thuận miệng. Đến thời hạn phải trả nhà cho ông bà, bà T không trả nhà và không trả tiền thuê nhà của 4 tháng cuối, tổng là 12 triệu đồng. Ông bà nhiều lần đòi bà T trả nhà và trả tiền thuê nhà nhưng bà T không trả nên ngày ngày 14/02/2020 ông H, bà N đến ngôi nhà số 59, đường P cắt khoá cửa đại, hàn xì cửa lại không cho bà T ở nữa nhưng bà T vẫn mở cửa sau của ngôi nhà để vào ở, hiện vẫn còn đồ dùng sinh hoạt của bà T trong nhà ông bà. Vì thế ông H, bà N khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại căn nhà số 59, đường P cho ông H, bà N và có nghĩa vụ trả cho ông bà tiền thuê nhà còn thiếu là 12 triệu đồng. Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu về việc đòi bà T trả số tiền 12 triệu đồng tiền thuê nhà.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp: Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04331 do UBND thành phố T cấp ngày 10/10/2016 mang tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị N; Hợp đồng thuê nhà ngày 20/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị N và bà Đoàn Thị T.

**** Bị đơn bà Đoàn Thị T trình bày như sau:*** Tháng 8/2015 bà vay của vợ chồng ông H, bà N 600 triệu đồng để trả nợ ngân hàng. Sau khi trả nợ xong cho Ngân hàng, bà được Ngân hàng trả lại GCNQSD đất của ngôi nhà số 59, đường P, tổ 16, Kỳ Bá, thành phố T, bà đã thế chấp GCNQSD đất này cho ông H, bà N. Bà trả lãi cho ông H, bà N được 01 năm thì chồng bà ốm nặng phải điều trị tại bệnh viện Việt Đức, Hà Nội dẫn đến kinh tế gia đình khó khăn nên bà không có

khả năng trả nợ. Lúc này vợ chồng ông H ép bà bán nhà cho vợ chồng ông H để trừ nợ và hứa sau này bà có điều kiện thì vợ chồng ông H cho chuộc lại nhà. Vì vậy bà đồng ý bán ngôi nhà số 59, đường P cho vợ chồng ông H với giá 1.250.000.000 đồng, bà đã trả hết nợ gốc và nợ lãi cho vợ chồng ông H, còn lại 185 triệu đồng, vợ chồng ông H đã thanh toán xong cho bà. Năm 2016, vợ chồng ông H đã được cấp GCNQSD đất đối với ngôi nhà đó. Về hợp đồng thuê nhà của vợ chồng ông H với thời hạn 03 năm, bà xác nhận nội dung và hình thức như nguyên đơn trình bày. Bà đã trả đủ tiền thuê nhà. Khi gần hết hạn hợp đồng thuê nhà thì chồng bà (ông Mai Văn S) bị mất nên bà đề nghị ông H cho bà thuê tiếp 06 tháng nữa để bà có chỗ thờ cùng chồng, vợ chồng ông H đồng ý. Lần hợp đồng thuê nhà này, hai bên chỉ giao dịch miệng, không lập văn bản. Bà đã trả tiền thuê nhà cho vợ chồng ông H nhiều lần, khi trả tiền có viết giấy biên nhận, lần trả cuối cùng là giáp Tết Canh Tý năm 2020, trả tại nhà anh Nguyễn Trường G, bà đã mượn anh G 12 triệu đồng để trả tiền thuê nhà đến ngày 30/01/2020 (âm lịch) cho vợ chồng ông H, bà có viết 1 giấy biên nhận có nội dung bà đã trả xong tiền thuê nhà cho ông H đến ngày 30/01/2020 (âm lịch) và đề nghị ông H cho ở thêm 15 ngày để thu dọn đồ đạc, hẹn đến ngày 15/02/2020 (âm lịch) sẽ trả nhà cho ông H. Ông H, anh G đều đã đọc Giấy biên nhận bà viết, sau đó ông H hay anh G quản lý giấy biên nhận này thì bà không rõ. Tuy nhiên chưa đến ngày 30/01/2020 (âm lịch) thì ngày 21/01/2020 (âm lịch) tức ngày 14/02/2020, khi bà không có nhà, vợ chồng ông H đưa người đến cắt khoá cửa, vất đồ đạc của bà ra đường, làm cho bà bị mất 350 triệu đồng để trong tủ quần áo. Bà đã báo cáo Công an phường K, Công an thành phố T, yêu cầu giải quyết việc bà bị mất số tiền trên nhưng đến nay Công an thành phố chưa giải quyết xong. Từ ngày 21/01/2020 (âm lịch) đến nay bà không ở tại căn nhà số 59 đường P, nhưng đồ dùng sinh hoạt hàng ngày của bà vẫn để trong nhà và thỉnh thoảng bà có vào nhà qua cửa sau để thắp hương. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T có quan điểm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bà đã trả hết tiền thuê nhà cho vợ chồng ông H, bà xin chuộc lại căn nhà số nhà 59, đường P và yêu cầu vợ chồng ông H trả lại cho bà số tiền 350 triệu đồng bà bị mất ngày 21/01/2020 (âm lịch). Sau đó, bà T thay đổi quan điểm, bà đồng ý trả lại nhà cho vợ chồng ông H nhưng chỉ trả khi cơ quan Công an giải quyết xong việc bà bị mất 350 triệu đồng; Tiếp đó bà lại có quan điểm: không đồng ý trả lại nhà cho vợ chồng ông H vì khi chưa hết thời hạn thuê nhà, vợ chồng ông H đã tự ý đến phá cửa nhà, vất đồ đạc của bà ra ngoài đường. Bà T không yêu cầu phản tố đối với ông H, bà N về số tiền 350 triệu đồng bà bị mất trong vụ án này, khi nào cơ quan Công an thành phố T giải quyết xong đơn đề nghị của bà, bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác; bà không yêu cầu vợ chồng ông H trả lại số tiền thuê nhà của 09 ngày (từ ngày 21/01/2020 âm lịch đến ngày 30/01/2020 âm lịch) bà đã trả tiền thuê nhà nhưng không được ở. Bà

không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 59, đường P giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông H.

** Những người làm chứng trình bày:*

- Anh Nguyễn Trường G trình bày: Năm 2015, anh có chứng kiến bà T vay của vợ chồng ông H số tiền 600 triệu đồng để trả nợ ngân hàng, bà T thế chấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông H. Anh không chứng kiến việc mua bán căn nhà số nhà 59, đường P giữa vợ chồng ông H với bà T. Anh chỉ được nghe ông H, bà T nói lại là bà T đã bán nhà cho vợ chồng ông H giá 1,2 tỷ đồng hoặc 1,3 tỷ đồng. Anh có biết việc bà T thuê lại căn nhà số 59, đường P của vợ chồng ông H để ở. Bà T thuê làm nhiều lần, lần đầu thuê nhà hai bên có viết giấy thuê nhà, các lần sau có viết giấy hay không anh không biết. Bà T nhiều lần trả tiền thuê nhà cho ông H tại nhà anh. Các lần bà T trả tiền thuê nhà đều trả đủ tiền, có lần trả tiền thuê 2 tháng, có lần trả tiền thuê 3 tháng, cụ thể số tiền trả từng lần anh không rõ. Lần gần đây nhất là cuối năm 2019, giáp Tết năm 2020, tại nhà của anh, bà T hỏi vay anh 12 triệu đồng để trả tiền thuê nhà cho vợ chồng ông H, khi đó anh chỉ có 10 triệu đồng nên giao cho ông H. Sau đó bà T có viết 01 giấy biên nhận cho ông H, nội dung đã trả xong tiền thuê nhà cho ông H đến ngày 30/01/2020 (âm lịch) và đề nghị ông H cho ở thêm 15 ngày, hẹn đến ngày 15/02/2020 (âm lịch) sẽ trả nhà cho ông H. Ông H đồng ý và có đọc Giấy biên nhận rồi bảo anh cất giấy biên nhận đi. Ngày hôm sau ông H đến nhận lại giấy biên nhận. Anh G xác nhận bà T không nợ tiền thuê nhà của ông H, bà N.

- Chị Nguyễn Thị U trình bày: Năm 2015, có 01 lần chị chứng kiến việc bà T vay tiền của vợ chồng ông H, ông H trả nợ thay cho bà T tại ngân hàng Công thương chi nhánh huyện Đông Hưng tỉnh Thái Bình số tiền 400 triệu đồng và ông H đưa thêm cho bà T 200 triệu đồng, bà T thế chấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông H. Hai bên có viết giấy vay tiền làm 02 bản tại nhà ông H, mỗi bên giữ 01 bản, chị có ký tên làm chứng vào giấy vay tiền. Còn việc mua bán nhà giữa hai bên như thế nào chị không biết.

** UBND phường K, thành phố T cung cấp:* Trước năm 2016, cụ Hà Thị D - mẹ chồng bà Đoàn Thị T có đến gặp ông tổ trưởng tổ dân phố số 36 cũ, phường K, thành phố T để làm thủ tục sang tên đất cho vợ chồng bà T. Năm 2016 bà T có gặp tổ trưởng tổ dân phố số 36, phường K trình bày về việc bà T chuyển nhượng nhà đất nhưng UBND phường K không biết việc bà T chuyển nhượng nhà đất, không biết việc bà T thuê nhà ở. Ngày 14/02/2020, gia đình ông Nguyễn Văn H có báo cáo tổ trưởng tổ dân phố số 16 (số 36 cũ), phường K về việc gia đình ông H đến khoá cửa nhà số 59, đường P, tuy nhiên gia đình ông H và bà T đã xảy ra va chạm, sau đó địa phương đã triệu tập các bên để hoà giải nhưng không thành vì bà T vắng mặt. Bà T đã có đơn đề nghị Công an thành phố T giải quyết vụ việc bà T bị mất

tiền do gia đình ông H phá khoá cửa nhà ngày 14/02/2020. Địa phương đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***** *Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố T cung cấp:* Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Đoàn Thị T và gia đình ông Nguyễn Văn H đảm bảo đúng quy định của pháp luật; trình tự, thủ tục ban hành GCNQSD đất số CS04331 ngày 10/10/2016 của UBND thành phố T cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị N đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

***** *Công an thành phố T cung cấp:* Ngay sau khi nhận được báo cáo của Công an phường K, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố T đến số nhà 59, đường P, tổ 16 (tổ 36 cũ), phường K, thành phố T xác minh sự việc. Thông qua xác minh cho thấy không có dấu hiệu huỷ hoại tài sản tại số nhà 59, đường P. Tại cơ quan điều tra bà T đề nghị giải quyết việc bà T bị huỷ hoại tài sản và bị mất tiền, tuy nhiên bà T khai số tiền bị mất không thống nhất nên cơ quan điều tra không có căn cứ giải quyết. Ngày 07/7/2020, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố T nhận được đơn của bà T đề ngày 06/7/2020, đề nghị giải quyết sự việc xảy ra ngày 14/02/2020. Đối với đơn đề nghị này của bà T, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố T không đủ căn cứ giải quyết vụ việc.

Bản án số 22/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T đã áp dụng Điều 119, Điều 280, Điều 352, Điều 463, Điều 466, Điều 470, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật Dân sự. Điều 129 Luật Nhà ở. Các Điều 147, Điều 220 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị N đối với bị đơn: Bà Đoàn Thị T. Buộc bà Đoàn Thị T phải di rời toàn bộ đồ dùng cá nhân của bà T tại số nhà 59, phố Phan Bá Vành, tổ 16 (tổ 36 cũ), phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình và trả lại nhà số 59, phố Phan Bá Vành, tổ 16 (tổ 36 cũ), phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình cho ông H và bà N.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông H và bà N về việc kiện đòi bà T trả 12 triệu đồng tiền thuê nhà.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/12/2020, bà T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân thành phố T, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xem xét lại toàn bộ vụ án, vì: Khi thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất của vợ chồng bà cho vợ chồng ông H bà N, cơ quan có thẩm quyền đã không làm đúng thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật (hồ sơ không có bản sao sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân, đăng ký kết hôn

của vợ chồng bà; vợ chồng bà không có mặt tại văn phòng công chứng; chữ ký của các hộ giáp ranh do ông H giả mạo); Hàng năm bà vẫn phải đóng thuế sử dụng đất; Ngày 11/9/2018, gia đình bà vẫn nhận được thông báo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T hướng dẫn nhận lại GCNQSD đất đã cấp. Mặt khác, bà đang chờ Công an thành phố điều tra làm rõ vợ chồng ông H có vi phạm pháp luật hay không đối với sự việc cắt khóa, tự ý vào nơi ở của bà ngày 14/02/2020.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và trình bày: Khi nào cơ quan Công an giải quyết xong việc bà bị mất số tiền 350.000.000 đồng thì mới giải quyết về hợp đồng thuê nhà giữa hai bên và đề nghị xem xét việc cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông H không đúng quy định pháp luật. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau để giải quyết tranh chấp.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà N đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T và trình bày: Trình tự thủ tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T với vợ chồng ông H là đúng theo quy định pháp luật; khi chuyển nhượng, các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, tiền chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng các bên đã thanh toán cho nhau đầy đủ. Người đại diện của nguyên đơn xuất trình Công văn số 182/CV-CNVPĐK ngày 26/3/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T trả lời văn phòng luật sư N, nội dung xác nhận "trong quá trình rà soát để thông báo đổi, trả Giấy chứng nhận cho công dân, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố ban hành Thông báo số 3165/TB-CNVPĐK ngày 11/9/2018 gửi ông Mai Văn S, địa chỉ: Tổ 36 phường K, thành phố T là có sai sót, không đúng theo quy định".

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của bà Đoàn Thị T là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên do Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không chính xác, nên cần căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/HNGĐ-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T về áp dụng pháp luật và tuyên quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn - bà Đoàn Thị T gửi đến Tòa án trong thời hạn kháng cáo; bà T đã thực hiện nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định. Vì vậy, kháng cáo của bà T là hợp lệ, được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Để giải quyết yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xem xét các nội dung sau:

[2.1] Về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số nhà 59, đường P, tổ 16, phường K, thành phố T:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận: Ngày 20/9/2016, vợ chồng ông S, bà T đã ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) đối với nhà đất tại số nhà 59, đường P, tổ 16 (tổ 36 cũ) phường K, thành phố T, thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 23, bản đồ 241 (đã được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số vào sổ CH00362, số phát hành BC963836, ngày 30/12/2010, mang tên ông Mai Văn S) cho vợ chồng ông H, bà N. Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng lập thành văn bản, có chữ ký của các bên, được công chứng theo đúng quy định tại Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự. Ông H, bà N đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp GCNQSD đất số vào sổ CH01878, số phát hành BQ564053, ngày 10/10/2016 đối với nhà đất nêu trên, tại GCNQSD đất thể hiện là thửa đất số 145, tờ bản đồ số 27, bản đồ Vlap. Theo cung cấp của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì ký hiệu thửa đất tại GCNQSD đất đó ghi theo ký hiệu thửa đất của dự án Vlap đo năm 2012 đối với thửa đất chuyển nhượng giữa các bên.

Tại cấp phúc thẩm, bà Thoa trình bày về trình tự thủ tục của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, cơ quan chức năng đã không làm đúng thủ tục theo quy định như không có bản sao Giấy chứng nhận kết hôn, giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của vợ chồng bà. Tuy nhiên, kết quả xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T xác định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T và ông H, bà N là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định. Bà T xác nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng đúng là của vợ chồng bà nhưng vợ chồng bà không đến văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng với vợ chồng ông H, bà N, mà ký kết tại gia đình bà. Xét thấy bản Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/9/2016 mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập cũng như bị đơn cung cấp tại gia đoạn xét xử phúc thẩm thể hiện: Tại văn phòng công chứng Thái Bình, dưới sự chứng kiến của công chứng viên,

các bên có năng lực hành vi dân sự đã ký kết hợp đồng một cách tự nguyện… Như vậy nội dung trình bày nêu trên của bà T là không có cơ sở. Ngoài ra bà T còn cho rằng ông H đã giả mạo chữ ký của các hộ giáp ranh. Tuy nhiên, khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, ranh giới của thửa đất giữ nguyên như được thể hiện tại các GCNQSD đất, không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng là văn bản có giá trị pháp lý cao nhất trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên, được các bên tự nguyện giao kết trong điều kiện có năng lực hành vi dân sự, Hợp đồng đó đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật. Những nội dung bà T trình bày như trên không làm thay đổi bản chất của việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông S, bà T với vợ chồng ông H, bà N.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp, bà T xác nhận việc chuyển nhượng nhà đất cho ông H, bà N là có thật, sau khi đối trừ số tiền vợ chồng bà T còn nợ vợ chồng ông H, bà đã nhận đủ số tiền còn lại, các bên đã giao nhận nhà đất cho nhau. Bà T cũng xác nhận đã thuê nhà của ông H, bà N và sẽ trả lại nhà đất khi có kết quả giải quyết của Cơ quan điều tra về việc bà bị mất 350 triệu đồng. Lời trình của bà T phù hợp với lời khai của người làm chứng là anh Nguyễn Trường G và các chứng cứ, các lập luận đã nêu trên. Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa các bên là đúng quy định pháp luật, đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T không yêu cầu phản tố đề nghị xác định Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên vô hiệu, do đó Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét giải quyết về nội dung này.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở xác định nhà đất tại số nhà 59, đường P, tổ 16, phường K, thành phố T thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông H, bà N.

[2.2] Xét Hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng ông H, bà N và bà T:

Ngày 21/9/2016 vợ chồng ông H, bà N cho bà T thuê ngôi nhà tại số nhà 59, đường P với giá 04 triệu đồng/tháng, thời hạn thuê 03 năm, tính từ ngày 21/9/2016 đến ngày 21/9/2019, hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của bên cho thuê và bên thuê. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng này, không có tranh chấp gì. Hết thời hạn thuê nhà theo hợp đồng trên, bà T đề nghị thuê tiếp, vợ chồng ông H đồng ý. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, các bên trình bày không thống nhất về thời hạn thuê nhà: Ông H, bà N xác định sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà lần thứ nhất, bà T tiếp tục thuê nhà nhiều lần, có lần 02 tháng, có lần 03 tháng, ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà cuối cùng là ngày 08/02/2020, nhưng ông H, bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Bà T cho rằng thời hạn thuê nhà là 06 tháng, ngày kết thúc hợp đồng là ngày

30/01/2020 (âm lịch), bà đã trả đủ tiền thuê nhà cho ông H, sự việc đó có sự chứng kiến của anh Nguyễn Trường G. Anh G xác nhận lời trình bày của bà T là đúng. Tuy nhiên, do tháng 01/2020 âm lịch là tháng thiếu, không có ngày 30, vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời hạn của hợp đồng thuê nhà lần gần nhất giữa vợ chồng ông H với bà T là hết tháng 01/2020 âm lịch, tức ngày 22/02/2020 dương lịch - là có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, đối với thỏa thuận thuê nhà đó, vợ chồng ông H và bà T không lập hợp đồng bằng văn bản. Như vậy các bên không tuân thủ quy định tại Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014, đã vi phạm về hình thức của hợp đồng. Song với chứng cứ là xác nhận của người làm chứng là anh Nguyễn Trường G, thì có cơ sở xác định bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng và không xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức theo quy định tại điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 vì không có yêu cầu của đương sự.

Ngày 14/02/2020, vợ chồng ông H đã đến hàn cửa chính ngôi nhà số 59 đường P, không cho bà T tiếp tục sử dụng nhà thuê khi chưa hết thời hạn thuê nhà là vi phạm hợp đồng thuê nhà giữa các bên. Tuy nhiên, các đương sự đều xác nhận, kể từ sau ngày 14/02/2020, bà T vẫn đi lối cửa sau để vào nhà thuê, đồ dùng sinh hoạt của bà T vẫn để tại ngôi nhà đó, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T vẫn đang sử dụng ngôi nhà số 59 đường P là có cơ sở.

Đến thời điểm ông H, bà N khởi kiện đòi nhà cho thuê đối với bà T, thời hạn thuê nhà theo thỏa thuận giữa các bên đã kết thúc (hợp đồng thuê nhà ở đã hết hạn). Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N, buộc bà T phải di rời đồ dùng, tài sản của bà và trả lại ngôi nhà thuê cho ông H, bà N là phù hợp quy định tại Điều 472, 474, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 129, điểm a khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Ông H, bà N rút yêu cầu về việc buộc bà T thanh toán trả 12.000.000 đồng tiền thuê nhà còn thiếu, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là đúng pháp luật.

[2.4] Bà T cho rằng do vợ chồng ông H cắt khóa cửa, tự ý vào nhà khi bà đang thuê, hủy hoại tài sản và làm bà bị mất số tiền 350.000.000 đồng, tuy nhiên bà T không yêu cầu ông H, bà N phải có nghĩa vụ đối với thiệt hại về tài sản của bà trong vụ án này, vì bà đã làm đơn yêu cầu cơ quan Công an giải quyết. Bà T cũng không yêu cầu ông H, bà N trả lại bà tiền thuê nhà 09 ngày (từ ngày

14/02/2020 đến ngày 22/02/2020). Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết các nội dung trên là đúng.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/11/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc tự nguyện đó của nguyên đơn là không trái pháp luật.

[3] Về áp dụng pháp luật và một số vấn đề khác:

- Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng một số điều luật của Bộ luật Dân sự năm 2015 gồm: Điều 280. Thực hiện nghĩa vụ trả tiền; Điều 463. Hợp đồng vay tài sản; Điều 466. Nghĩa vụ trả nợ của bên vay; Điều 470. Thực hiện hợp đồng vay có kỳ hạn; Điều 473. Giá thuê; Điều 476. Giao tài sản thuê - là áp dụng pháp luật không chính xác.

- Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn rút yêu cầu tại phiên tòa nhưng không áp dụng Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự - là không đầy đủ.

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trùng lặp nhiều lần về quyền yêu cầu thi hành án của người được thi hành án.

Vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm để khắc phục các vấn đề trên và rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

[4] Từ những phân tích, đánh giá trên đây, Hội đồng xét xử thấy: Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T đối với Quyết định của bản án sơ thẩm về quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn. Tuy nhiên cần căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố Tụng dân sự, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T về áp dụng pháp luật và tuyên quyền yêu cầu thi hành án đối với người được thi hành án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/HNGĐ-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình về áp dụng pháp luật và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự:

[1] Áp dụng các Điều: 147, 148, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các Điều 119; 352; 472; 474; 482 Bộ luật Dân sự năm 2015

Điều 129, điểm a khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014.

Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/11/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị N đối với bà Đoàn Thị T: Buộc bà Đoàn Thị T phải di rời toàn bộ tài sản, đồ dùng của gia đình bà T tại số nhà 59, phố P, tổ 16 (tổ 36 cũ), phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình và trả lại nhà số 59, phố Phan Bá Vành, tổ 16 (tổ 36 cũ), phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình cho ông H, bà N.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông H và bà N về việc kiện đòi bà T trả 12 triệu đồng tiền thuê nhà.

[2] Về án phí: Bà Đoàn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Vũ Thị N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0009437 ngày 07/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T. Chấp nhận việc bà N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

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 thoả 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, 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.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 06/4/2021./.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát ND tỉnh Thái Bình;
- Tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HC-TP.

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

Nguyễn Thị Thanh Bình