TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2023/DS-PT
Ngày 27/4/2023
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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.
Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Ngọc Dung.
Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về *"Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Kim L. Sinh năm: 1992; địa chỉ: 53 đường N, phường H 2, quận H, thành phố Đ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Đinh Ngọc K. Sinh năm: 1960; địa chỉ: số 48/17 đường 2/9, phường B, quận H, thành phố Đ, (Theo giấy ủy quyền ngày 14/01/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N. Sinh năm: 1958; địa chỉ: K101/15 đường V, phường T, quận S, thành phố Đ, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Vũ Ngọc V, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Bến Thành – Hà Nội thuộc Đoàn Luật sư Thành phố

H; địa chỉ: P402, số 223 đường Đ, phường 15, quận B, thành phố H; địa chỉ liên hệ: số 25 đường T, phường L, thành phố Q, tỉnh Q, có mặt.

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

1. Bà Phan Thị T. Sinh năm: 1975; địa chỉ: K101/15 đường V, phường T, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

2. Ông Phan N. Sinh năm: 1960; địa chỉ: K101/15 đường V, phường T, quận S, thành phố Đ, có mặt.

3. Bà Hồ Phan Kim D. Sinh năm: 1997; địa chỉ: K101/15 đường V, phường T, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

4. Bà Phan Thị H. Sinh năm: 1978; địa chỉ: K101/15 đường V, phường T, quận S, thành phố Đ, có mặt.

5. Ông Phan S. Sinh năm: 1986; địa chỉ: K101/15 đường V, phường T, quận S, thành phố Đ, vắng mặt.

6. Bà Mai Phương L1. Sinh năm: 1969; địa chỉ: tổ 143 phường A, quận T, thành phố Đ, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N là bị đơn; ông Phan N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là bà Võ Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:* Nhà và đất tại K101/15, đường Võ Duy Ninh, Phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng do bà Võ Thị Kim L nhận chuyển nhượng từ bà Mai Phương L vào tháng 03/2020. Việc chuyển nhượng giữa bà L và bà L1 đã hoàn thành thủ tục về mặt pháp lý, được Văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà xác nhận vào ngày 03/03/2020.

Vào thời điểm chuyển nhượng nhà nói trên, trong nhà hiện có bà Nguyễn Thị N là chủ nhà cũ đang ở. Bà Nguyễn Thị N có thương lượng với bà L xin được lưu trú lại một thời gian ngắn để bà di chuyển đồ đạc đến chỗ ở mới. Bà L đồng ý và cho bà N ở tạm không thu tiền, nhưng sau đó bà N viện cớ và kéo dài thời gian để lưu trú và không giao nhà cho bà L. Trước tình hình này vào tháng 05/2020, bà L yêu cầu bà N muốn được ở thêm thì phải ký kết Hợp đồng thuê nhà và bà N đã đồng ý ký kết Hợp đồng thuê nhà với thời gian thuê là 02 tháng (kể từ ngày 08/05/2020 đến 08/07/2020), giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng.

Đến tháng 07/2020, khi hết thời hạn thuê nhà, bà Võ Thị Kim L đã liên hệ với bà N để lấy lại nhà và lần này bà N hứa hẹn nhưng cũng không chịu giao trả nhà cho bà L. Ngày 18/11/2021, bà L có làm thông báo cho bà biết hạn cuối là vào ngày 30/11/2021 phải giao trả nhà nhưng bà N vẫn không thực hiện. Thời gian gần đây bà N có đặt vấn đề mua lại nhà đất nêu trên và bà L đồng ý nhưng bà N vẫn không mua

và giao tiền như thỏa thuận và cũng không chịu trả lại nhà cho bà L. Nay bà L yêu cầu Toà án chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 08/05/2020 ký kết giữa bà Võ Thị Kim L và bà Nguyễn Thị N. Buộc bà Nguyễn Thị N thu dọn tài sản di chuyển đi chỗ khác để hoàn trả nhà lại cho bà L và buộc bà Nguyễn Thị N phải trả tiền thuê nhà là 380.000.000 đồng. Sau đó, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Toà án chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 08/05/2020. Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Phan N, ông Phan S, bà Phan Thị T, bà Hồ Phan Kim D, bà Phan Thị H phải thu dọn tài sản di chuyển đi chỗ khác, buộc ra khỏi nhà để trả lại nhà đất tại K101/15 đường Võ Duy Ninh, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cho bà Võ Thị Kim L. Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả đủ tiền thuê nhà còn nợ tạm tính từ tháng 08/2020 đến tháng 09/2022 (26 tháng) là 260.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:* Vào đầu tháng 04/2019, bà có vay của bà Mai Phương L1 số tiền 5.000.000.000 đồng để làm ăn nên bà đồng ý chuyển nhượng nhà đất tại K101/15 đường Võ Duy Ninh, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, Đà Nẵng và hẹn sau này sẽ trả đủ gốc và lãi cho bà L1 thì bà L1 sẽ chuyển nhượng lại nhà đất cho bà (thỏa thuận bằng miệng). Vào tháng 03/2020, bà có vay của bà Võ Thị Kim L số tiền 6.000.000.000 đồng để trả nợ cho bà Mai Phương L1. Do đó, bà đã đồng ý để bà L1chuyển nhượng nhà đất của bà cho bà Võ Thị Kim L đứng tên. Bà và bà L cũng thỏa thuận khi có điều kiện thì bà L sẽ cho bà chuộc lại nhà đất trên và bà phải trả đủ gốc và lãi cho bà L (thỏa thuận miệng với nhau). Từ khi chuyển nhượng nhà đất trên cho bà L, gia đình bà vẫn sinh sống tại nhà đất trên. Vào tháng 05/2020, bà có ký Hợp đồng thuê nhà trong thời gian 02 tháng, mỗi tháng 10.000.000 đồng. Bà đã trả đủ 01 tháng tiền thuê nhà sau đó thì không có khả năng trả tiền thuê nhà cho bà L nữa. Nay phía bà L yêu cầu bà trả lại nhà đất thì bà có ý kiến: Theo như thỏa thuận miệng giữa hai bên thì bà L hứa sẽ cho bà mua lại nhà đất trên khi bà trả đủ gốc và lãi, nay bà xin mua lại nhà đất trên với giá 8.500.000.000 đồng.

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

+ *Bà Phan Thị T trình bày:* Bà là con gái của bà Nguyễn Thị N thống nhất như nội dung bà Nguyễn Thị N trình bày.

+ *Bà Mai Phương L1 trình bày:* Năm 2019, thông qua giới thiệu bà có quen biết hai mẹ con bà Nguyễn Thị N và bà Phan Thị T. Lúc này, bà Nguyễn Thị N đang nợ tiền Thi hành án quận Sơn Trà, nợ tiền bên UBND quận Sơn Trà và nợ tiền bên ngoài rất nhiều. Bà N và bà T có nhờ bà đứng ra trả dùm những khoản nợ trên trong vòng 07 tháng, số tiền hai mẹ con bà N vay khoảng 5.000.000.000 đồng. Phía bà N, bà T sẽ rút sổ và vay Ngân hàng trả lại tiền cho bà. Tuy nhiên, sau khi giải quyết từ Thi hành án xong và làm thủ tục sang tên cho bà N tại UBND quận Sơn Trà thì bà N, bà T thuộc diện nợ xấu của Ngân hàng nên không thể đứng ra vay tiền Ngân hàng được. Vì vậy, hai mẹ con bà N nhờ bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ K101/15 đường Võ Duy Ninh, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng để vay Ngân hàng TMCP Phương Đông rồi sẽ lấy tiền đó trả lại cho bà. Năm 2019, bà và bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Hùng. Sau đó, Văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà chỉnh lý biến động đứng tên bà thì bà đứng ra vay Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền 5.000.000.000 đồng để trả lại cho bà. Bà N và bà T cam kết bà đứng ra vay Ngân hàng, còn lại các khoản lãi phí Ngân hàng thì họ chịu. Tuy nhiên, sau khi vay tiền được 02 tháng bà N, bà T không trả lãi cho Ngân hàng nên bà phải đứng ra trả nợ thay cho bà N, bà T tiền lãi và phạt hơn 175.000.000 đồng. Vì lo sợ thuộc diện nợ xấu của Ngân hàng nên bà yêu cầu bà N và bà T phải tìm người mua nhà để bà chuyển giao lại tài sản trên. Ngày 24/10/2019, bà N, bà T thông báo tìm được người mua nhà là Võ Thị Kim L, nghe nói được giá 7.400.000.000 đồng và thông báo cho bà biết và nhờ bà chuyển nhượng nhà đất lại cho bà L, bà đồng ý (Bà T có viết giấy). Mọi việc giao nhận tiền mua nhà đất thì bà N, bà T làm việc với bà L, bà không có liên quan gì (lúc này Giấy chứng nhận đang do Ngân hàng TMCP Phương Đông giữ). Sau khi bà N, bà T nhận xong đủ tiền từ bà Võ Thị Kim L, họ đã thanh toán hết nợ nần với bà, trả nợ cho Ngân hàng thì có yêu cầu bà chuyển nhượng lại nhà đất trên cho bà Võ Thị Kim L. Tháng 10/2019, bà N yêu cầu bà ra Phòng Công chứng số 1, thành phố Đà Nẵng chuyển nhượng lại nhà đất cho bà Võ Thị Kim L. (Chuyển nhượng xong bà N, bà T viết giấy xác nhận không còn nợ tiền của bà nữa). Bà L có yêu cầu bà viết giấy nợ 7.000.000.000 đồng và thế chấp nhà đất nêu trên. (Vì bà L nói bà là người đứng tên trong Giấy chứng nhận nên yêu cầu bà viết giấy vào ngày 24/10/2019), sau đó bà yêu cầu hai mẹ con bà N phải viết lại giấy mượn tiền bà vì thực tế bà không có vay tiền bà Võ Thị Kim L (Giấy mượn tiền do hai mẹ con bà N viết và ký). Bà được nghe bà T nói là sau khi bà L mua nhà đất của bà N thì bà Võ Thị Kim L cho gia đình bà N thuê nhà để ở có ký Hợp đồng thuê nhà nên bà không liên quan gì đến nhà đất trên của bà N, bà T, bà L. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu gia đình bà N trả lại nhà và trả tiền thuê nhà, bà thấy phù hợp vì bà L đã mua nhà của bà N từ lâu nên phải bảo vệ quyền lợi cho chủ sở hữu.

+ *Ông Phan N, ông Phan S, bà Phan Thị H, bà Hồ Phan Kim D* đã được triệu tập, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng các ông bà vẫn vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử nên không có bản tự khai ghi nhận ý kiến trình bày.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 472, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 129, điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Nhà ở năm 2014; Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Võ Thị Kim L đối với bà Nguyễn Thị N về việc *''Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà''*. Tuyên xử:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký kết giữa bà Võ Thị Kim L và bà Nguyễn Thị N ngày 08/05/2020;

2. Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Phan N, ông Phan S, bà Phan Thị T, bà Phan Thị H, bà Hồ Phan Kim D thu dọn tài sản di chuyển đi chỗ khác, buộc ra khỏi nhà để trả nhà đất tại địa chỉ K101/15 Võ Duy Ninh, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, Đà Nẵng cho bà Võ Thị Kim L.

3. Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả tiền thuê nhà cho bà Võ Thị Kim L tính từ tháng 08/2020 đến tháng 09/2022 (26 tháng) số tiền là 260.000.000 đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

4.Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.000.000 đồng. Bà Võ Thị Kim L đã nộp và thanh toán xong. Do đó, buộc bà N có trách nhiệm thối trả lại cho bà L số tiền 3.000.000 đồng.

5. Án phí DSST: 13.000.000 đồng bà Nguyễn Thị N phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho bà Võ Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí 4.250.000 đồng theo biên lai thu số 003127 ngày 07/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2022, bà Nguyễn Thị N là bị đơn; ông Phan N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án để đảm bảo quyền lợi cho ông bà. Ngày 11/10/2022, ông Phan N có đơn kháng cáo bổ sung đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm vì có nhiều vi phạm pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N với bà Mai Phương L1 và giữa bà Mai Phương L1 với bà Võ Thị Kim L được công chứng trái pháp luật nên ông đề nghị Hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị T, bà Hồ Phan Kim D, bà Mai Phương L1, ông Phan S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và ông Phan N thì thấy: Trước đây, nhà và đất tại địa chỉ K101/15 đường Võ Duy Ninh, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đứng tên bà Nguyễn Thị N. Do bà N còn các nghĩa vụ với Cơ quan Thi hành án dân sự quận Sơn Trà và UBND quận Sơn Trà nên đã vay của bà Mai Phương L1 5.000.000.000 đồng. Sau đó, bà N làm thủ tục vay Ngân hàng để trả nợ cho bà L1 nhưng vì thuộc diện nợ xấu không vay được nên vào ngày 09/4/2019, các bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Hùng để bà L1 có đủ điều kiện pháp lý thế chấp nhà, đất đứng ra vay tiền tại Ngân hàng TMCP Phương Đông thay bà N và sẽ dùng khoản tiền vay này để trả nợ lại cho bà L1, còn hàng tháng bà Nguyễn Thị N và bà Phan Thị T (con bà N) sẽ có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, sau khi vay tiền được 2 tháng thì bà N, bà T không thực hiện như cam kết trả tiền cho Ngân hàng nên bà L1 yêu cầu bà N, bà T tìm người mua nhà đất trên để lấy tiền trả lại cho Ngân hàng. Vì vậy, bà N thỏa thuận với bà Võ Thị Kim L để chuyển nhượng nhà và đất với giá 7.400.000.000 đồng và đề nghị bà L1 ký kết các thủ tục để chuyển nhượng vào ngày 14/10/2019.

[2.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Mai Phương L1 được Văn phòng Công chứng Trần Văn Hùng chứng thực ngày 09/4/2019 và đến ngày 18/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà xác nhận sang tên cho bà Mai Phương L1 trên cơ sở thỏa thuận giữa bà N, bà T (con bà N) với bà L1.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Mai Phương L1 và bà Võ Thị Kim L được Văn phòng Công chứng số 01 thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 25/10/2019 và đến ngày 03/3/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà xác nhận sang tên cho bà Võ Thị Kim L trên cơ sở thỏa thuận giữa bà N, bà T (con bà N) với bà L1.

[2.3] HĐXX xét thấy rằng: Sau khi bà L1 được chỉnh lý biến động sang tên đối với nhà và đất tại 101/15 đường Võ Duy Ninh, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, sau đó theo yêu cầu của bà N thì bà L1 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà L vào ngày 14/10/2019 để bà N có tiền trả nợ đối với khoản tiền mà bà L1 đứng tên làm thủ tục vay giúp tại Ngân hàng. Như vậy, trong việc mua bán chuyển nhượng nhà đất nói trên, bà Võ Thị Kim L là người mua ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Đồng thời, việc mua bán đảm bảo đúng theo quy định pháp luật.

Đến thời điểm hiện nay các bên đã thực hiện xong theo đúng nội dung đã thỏa thuận. Cả bà N, bà T và bà L1 đều xác định không còn quan hệ nợ nần gì và bà L1 đã chuyển nhượng nhà đất cho bà L theo đúng yêu cầu của bà N nên bà L1 không còn liên quan gì đến nhà đất trên.

[2.4] Theo bà N tại phiên hòa giải ngày 14/4/2022 và tại bản tự khai ngày 30/5/2022 của bà Phan Thị T đều xác nhận sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất nói trên, bà Võ Thị Kim L vẫn cho gia đình bà N tiếp tục lưu trú lại một thời gian để chuyển đến chỗ ở mới không thu tiền thuê nhà nhưng sau đó bà N muốn được ở thêm nên các bên ký Hợp đồng thuê nhà trong thời hạn 02 tháng, từ ngày 08/05/2020 đến 08/07/2020 với giá 10.000.000 đồng/tháng và bà N đã thanh toán xong 2 tháng tiền thuê nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N không thừa nhận các nội dung trên và cho rằng bà không ký vào Hợp đồng thuê nhà giữa bà N và bà L nhưng cũng không có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Thị N tại Hợp đồng thuê nhà ngày 08/5/2020. Do đó, căn cứ vào lời khai nhận ban đầu của bà N phù hợp với lời khai của bà Phan Thị T con gái của bà N nên cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đồng thuê nhà được ký kết giữa bà N và bà L trên cơ sở tự nguyện và tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức theo Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 129 Luật Nhà ở năm 2014 nên được công nhận và bảo vệ. Trong khi đó Hợp đồng thuê nhà đã hết thời hạn từ ngày 09/7/2020.

[2.5] Mặt khác, tại giai đoạn sơ thẩm, bà N thương lượng với bà L được chuộc lại nhà và đất trên với giá 8.000.000.000 đồng và thời hạn trả tiền là ngày 30/5/2022 nhưng vẫn không thực hiện được. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cũng có nguyện vọng xin chuộc lại nhà với giá 8.500.000.000 đồng nhưng phía đại diện nguyên đơn không đồng ý vì bà L đã tạo điều kiện rất nhiều lần nhưng bà N hứa nhưng không thực hiện. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định chấm dứt Hợp đồng thuê nhà là hoàn toàn có căn cứ.

[2.6] Tuy nhiên, sau khi bà L được chỉnh lý biến động thì ngày 01/8/2022, bà L đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Võ Thị Kim Loan tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hải Sâm và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà thực hiện đăng ký biến động ngày 10/8/2022. Do đó, có căn cứ buộc bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà L tiền thuê nhà từ ngày 09/7/2020 đến ngày 30/7/2022: 24 tháng 21 ngày tương đương số tiền: 247.000.000 đồng là phù hợp với Điều 481 Bộ luật dân sự.

[2.7] Vì vậy, xét cần buộc bà N, bà T, ông N, ông S, bà H, bà D sinh sống tại địa chỉ K101/15 đường Võ Duy Ninh, thành phố Đà Nẵng phải thu dọn tài sản di chuyển đi chỗ khác, buộc ra khỏi nhà để trả lại nhà cho bà L (chủ sở hữu cuối cùng là bà Võ Thị Kim Loan) là có căn cứ theo quy định tại Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 1 Điều 482 Bộ luật dân sự. Việc bà Lđã tặng cho nhà và đất cho bà Loan là tình tiết phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, cấp sơ thẩm không có lỗi

trong việc thay đổi số tiền thuê nhà.

[2.8] Đối với kháng cáo của ông Phan N đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm để xem xét lại toàn diện vụ án thì thấy rằng, trong vụ án này, bà N là bị đơn, ông N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quan hệ pháp luật tranh chấp Hợp đồng thuê nhà. Xuyên suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà N không có yêu cầu phản tố xem xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Còn ông N mặc dù đã được triệp tập hợp lệ nhưng ông N đều vắng mặt không có lý do và không có yêu cầu độc lập về yêu cầu này. Nay ông N kháng cáo với nội dung trên là vượt quá phạm vi giải quyết của vụ án nên không có cơ sở xem xét. Đối với yêu cầu xem xét Hợp đồng chuyển nhượng không có liên quan đến vụ án tranh chấp Hợp đồng thuê nhà. Sau này các bên có tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác.

[2.9] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Mai Phương L1 là Hợp đồng giả cách, thế chấp cho bà Mai Phương L1 để bà N được vay 5.000.000.000 đồng. Việc mua lại của bà L, bà N không thanh toán tiền đã vay của bà Mai Phương L1 chứ không thể là mua lại vì bà L nhận chuyển nhượng của bà L1 chứ không phải từ bà N chuyển nhượng cho bà L nên không thể gọi là mua lại. Bà N vừa thuê nhà, vừa phải viết giấy nợ bà L 17.000.000.000 đồng, thực chất đây là vụ án đòi lại tài sản từ việc giao dịch vay tiền bằng thế chấp tài sản nhưng lại lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Đây là tranh chấp Hợp đồng vay, thế chấp tài sản bằng Hợp đồng giả cách, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không thể khắc phục được nên Luật sư đề nghị Hủy bản án sơ thẩm. Quan điểm của Luật sư là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên HĐXX có cơ sở không chấp nhận kháng cáo của bà N, ông Nghĩa.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu: 12.350.000 đồng.

[5] Về chi phí xem xét xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.000.000 đồng. Bà Võ Thị Kim L đã nộp và thanh toán xong. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà N phải có nghĩa vụ thối trả lại cho bà Lsố tiền 3.000.000 đồng là đúng pháp luật.

[6] Do không chấp nhận kháng cáo nên bà N, ông Nphải chịu án phí DSPT là 300.000 đồng.

[7] Tuy nhiên, ông N và bà N thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm nên căn cứ điểm đ khoản 1 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 xét miễn toàn bộ án phí cho ông Nghĩa, bà N.

[8] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm về số tiền thuê nhà.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 280, 472, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 129, Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014; 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông Phan N.

II. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng về số tiền thuê nhà.

III. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Võ Thị Kim L đối với bà Nguyễn Thị N về việc *''Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà''*. Tuyên xử:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký kết giữa bà Võ Thị Kim L và bà Nguyễn Thị N ngày 08/05/2020;

2. Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Phan N, ông Phan S, bà Phan Thị T, bà Phan Thị H, bà Hồ Phan Kim D thu dọn tài sản di chuyển đi chỗ khác, buộc ra khỏi nhà cho bà Võ Thị Kim L (chủ sở hữu cuối cùng là bà Võ thị Kim Loan) để trả nhà đất tại địa chỉ K101/15 đường Võ Duy Ninh, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cho bà Võ Thị Kim L.

3. Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả tiền thuê nhà cho bà Võ Thị Kim L tính từ ngày 09/7/2020 đến ngày 30/7/2022 là: 24 tháng 21 ngày tương đương số tiền: 247.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4.Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ thối trả lại cho bà Võ Thị Kim L số tiền 3.000.000 đồng.

5. Án phí DSST: Bà Nguyễn Thị N được xét miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả lại cho bà Võ Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí 4.250.000 đồng *(Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu số 003127 ngày 07/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

6. Án phí DSPT: Bà N, ông N được xét miễn toàn bộ án phí**.**

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 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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé