

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 280/2017/DS-PT

Ngày: 15-11-2017

V/v tranh chấp “Hợp đồng thuê
nhà và quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Hoàng Khải;

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Thu Thúy;

Bà Trần Thị Kim Em.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Thực – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017, về tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2017/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 243/2017/QĐPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Ngô Thị V, sinh năm 1954; cư trú tại: Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Trần Thanh H, sinh năm 1977; (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền lập ngày 22-7-2016); cư trú tại: ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1964; (có mặt)

2. Chị Trần Thị K, sinh năm 1962; (có mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn, anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm:

**. Nguyên đơn, chị Ngô Thị V và chị Trần Thị Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của chị V trình bày:* Chị V có phần đất 571,6m² thuộc thửa số 129, tọa lạc tại Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 1211 ngày 14-11-2013. Nguồn gốc phần đất này là do chị V nhận thừa kế từ mẹ của chị V là cụ bà Đặng Thị L. Năm 1995, cụ L có cho vợ chồng anh T, chị K thuê căn nhà có sẵn trên phần đất có diện tích 30m², khi thuê hai bên chỉ thỏa thuận miệng, khi nào cần sử dụng thì thông báo trước để anh T, chị K dọn đi nơi khác. Nay do có nhu cầu sử dụng đất nên chị V yêu cầu anh T, chị K di dời đi nơi khác để trả lại nhà, đất.

Ngày 17-11-2016, chị V khởi kiện bổ sung, yêu cầu anh T, chị K phải trả tiền thuê nhà cho chị với giá 60.000 đồng/tháng trong thời gian 07 năm với số tiền 5.040.000 đồng.

Ngày 07-4-2017, chị V tiếp tục khởi kiện bổ sung, yêu cầu anh T, chị K trả tiền thuê nhà mỗi tháng 500.000 đồng trong thời gian 07 năm 05 tháng, với số tiền 43.500.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Chị Trần Thanh H là đại diện theo ủy quyền của chị Ngô Thị V yêu cầu anh T, chị K đi nơi khác để trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 27,7m², chị V đồng ý hỗ trợ tiền di dời với số tiền 1.000.000 đồng và bồi hoàn giá trị căn nhà là 3.785.965 đồng. Yêu cầu anh T, chị K trả tiền thuê nhà từ năm 2010 đến ngày xử sơ thẩm là 07 năm 05 tháng, mỗi tháng 500.000 đồng với số tiền 43.500.000 đồng. Đồng thời, rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung đòi anh T, chị K tiền thuê nhà mỗi tháng 60.000 đồng với số tiền 5.040.000 đồng.

**. Bị đơn, anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị K trình bày:* Ngày 16-10-1997, vợ chồng anh chị có mua lại phần đất 74m² (ngang 02m, dài 37m) của ông Ngô Văn T1 với giá 12 chỉ vàng 24K. Do phần đất có diện tích quá nhỏ nên hai bên chỉ làm giấy tay chứ không làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2015, ông T1 chết thì chị V mới kiện yêu cầu anh chị trả lại nhà và đất. Phần đất này anh chị mua của ông T1 chứ không phải thuê của cụ L như lời chị V trình bày. Do đó, anh chị không đồng ý trả lại nhà, đất và tiền thuê nhà theo yêu cầu của chị V. Đồng thời, chị K có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận phần đất 74m² thuộc quyền sử dụng của anh chị, trường hợp buộc chị phải di dời đi nơi khác thì chị V phải trả cho chị và anh T 12 chỉ vàng 24K.

Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2017/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 179, 100 và 101 của Luật Đất đai; Điều 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, 3, 5 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị V.

Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị K có nghĩa vụ di dời trong thời hạn 06 tháng, để trả lại căn nhà và phần đất diện tích 27,7m², nằm trong phần đất tổng diện tích 571,6m², thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 4, tọa lạc Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 1211, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho chị Ngô Thị V ngày 14-11-2013.

- Không chấp nhận yêu cầu của chị V yêu cầu anh Nguyễn Văn T, chị Trần Thị K phải trả tiền thuê nhà là 43.500.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Chị Trần Thanh H, buộc chị Ngô Thị V có nghĩa vụ hỗ trợ chi phí di dời và hoàn trả giá trị căn nhà cho chị Trần Thị K và anh Nguyễn Văn T với số tiền 4.785.965 đồng.

Kể từ ngày anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Ngô Thị V chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự về chậm thực hiện nghĩa vụ tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của chị Ngô Thị V, yêu cầu anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị K phải trả số tiền thuê nhà là 5.040.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị K, yêu cầu công nhận phần đất diện tích 74m², thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 4, tọa lạc Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của chị. Yêu cầu chị Ngô Thị V phải trả lại 12 chỉ vàng 24K nếu buộc và phải di dời đi nơi khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định phần án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*. Ngày 31-7-2017, bị đơn là chị Trần Thị K và anh Nguyễn Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Trần Thị K và Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Chị Trần Thanh H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngô Thị V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi chị K, anh T trả lại nhà, đất và tiền thuê nhà.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định.

- Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Đơn khởi kiện của chị V không ghi ngày khởi kiện là vi phạm Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hồ sơ cấp quyền sử dụng đất từ cụ L cho chị V không được cấp sơ thẩm thu thập. Bản án tuyên trả đất nhưng không ghi vị trí tứ cận, không có sơ đồ kèm theo là khó thi hành.

- Xét thấy án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa làm rõ nội dung việc chuyển nhượng đất giữa chị K với ông T1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do chị Trần Thị K và anh Nguyễn Văn T nộp ghi ngày 27-7-2017 và 31-7-2017 (BL 108, 109) còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với qui định tại Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết, Tòa sơ thẩm xác định “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất” là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thuộc phạm vi xem xét giải quyết theo qui định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự và các Điều 166, 167, 170 và 203 của Luật Đất đai.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn Ngô Thị V và đại diện theo ủy quyền của chị V là Trần Thanh H trình bày: Phần căn nhà cất trên phần đất đo đạc thực tế 27,7m² mà bị đơn Trần Thị K và Nguyễn Văn T đang quản lý, sử

dụng tại Ấp 6, xã Phú An, huyện Cai Lậy có nguồn gốc của cụ Đặng Thị L đăng ký đứng tên. Năm 1995, cụ L là mẹ chị V cho vợ chồng chị K, anh T thuê. Năm 2010, cụ L chết nên chị V nhận thừa kế kê khai đăng ký được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 1211 ngày 14-11-2013, thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 4, diện tích 571,6m², tọa lạc tại Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trong đó có phần nhà, đất chị K, anh T đang sử dụng. Nay chị V yêu cầu chị K, anh T di dời tài sản trả lại cho chị căn nhà và 27,7m² đất. Sau đó, chị V có đơn bổ sung yêu cầu đòi chị K, anh T trả tiền thuê nhà 60.000 đồng/tháng x (07 năm x 12) thành tiền 5.040.000 đồng. Ngày 07-4-2017, chị V tiếp tục khởi kiện bổ sung yêu cầu chị K, anh T trả tiền thuê nhà 500.000 đồng/tháng x (07 năm, 05 tháng) thành tiền 43.500.000 đồng.

Chị K, anh T không thừa nhận có thuê nhà của cụ L như chị V trình bày mà cho rằng ngày 16-10-1997, vợ chồng chị có mua lại của ông Ngô Văn T1 phần đất ngang 02m, dài 37m, diện tích 74m² với giá 12 chỉ vàng 24K. Ngày 25-11-2016, chị K có đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích 74m² thuộc quyền sử dụng của chị. Trường hợp buộc chị và anh T di dời đi nơi khác thì chị V phải trả lại cho chị 12 chỉ vàng 24K.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử đưa ra xem xét tại phiên tòa phúc thẩm. Sau khi nghe các đương sự trình bày và phát biểu tranh luận, ý kiến phân tích và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Xét thấy: Tòa sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị V, buộc bị đơn Trần Thị K, Nguyễn Văn T di dời trong thời hạn 06 tháng để trả lại căn nhà và phần đất diện tích 27,7m² nằm trong tổng diện tích 571,6m² đất thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp 6, xã Phú An, huyện Cai Lậy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 1211 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14-11-2013 cho chị Ngô Thị V đứng tên. Đồng thời, không chấp nhận đơn phản tố của chị Trần Thị K yêu cầu công nhận diện tích đất 74m² cho chị K. Nếu buộc chị đi nơi khác thì yêu cầu chị V trả 12 chỉ vàng 24K. Án sơ thẩm xử buộc chị K, anh T trả đất cho chị V nhưng không thu thập đầy đủ chứng cứ. Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể là: Đất tranh chấp có nguồn gốc do cụ L đứng tên với diện tích 1.810m² vào ngày 25-4-1998 nhưng chị V khai cụ L cho vợ chồng chị K, anh T thuê nhà đất vào năm 1997. Năm 2010, cụ L chết, đến năm 2013 chị V mới kê khai thừa kế diện tích 571,6m². Tòa sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho chị V để xác định ngoài chị V thì còn ai thừa kế phần đất còn lại của cụ L. Chị K khai nhà đất chị và anh T đang sử dụng là mua của ông T1 nhưng không đưa người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T1 vào tham gia tố tụng xem có việc mua bán đất

giữa ông T1 với chị K, anh T hay không. Bị đơn có yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ triệu tập người làm chứng là ông Hồ Văn T2, chị Võ Thị Kim H1, chị Trần Thị Thúy H2, anh Ngô Minh T3. Tòa sơ thẩm tiến hành xác minh địa chỉ ông T2, chị H2, anh T3 nhưng không lấy lời khai, không đưa làm nhân chứng dự phiên tòa. Án sơ thẩm tuyên giao trả nhà, đất nhưng không ghi vị trí tứ cận, không có sơ đồ kèm theo.

Đơn khởi kiện của chị V không ghi ngày tháng năm khởi kiện là vi phạm điểm a khoản 4 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Giấy ủy quyền của chị Ngô Thị V cho Trần Thanh H là bản phô tô được sao y, nội dung ủy quyền không phù hợp với tư cách người tham gia tố tụng tại Tòa án. Đơn phản tố và bản tự khai của bị đơn là bản phô tô. Quyết định định giá tài sản Tòa án đưa thành phần định giá là cán bộ được phòng kinh tế hạ tầng huyện cử tham gia Hội đồng định giá trong những vụ án khác của năm 2014, 2015 là công văn phô tô, không có giá trị, vi phạm khoản 4 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời gian tuyên án trước khi nghị án và kết thúc cùng một thời điểm (BL 90, 97) .

Do án sơ thẩm có nhiều sai sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, Tòa phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do đó, chưa xét đến yêu cầu kháng cáo của chị K và anh T.

[4] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chị K và anh T không phải chịu. Trả lại cho chị K, anh T 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên xét thấy ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 313 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 72/2017/DS-ST ngày 14-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Chị Trần Thị K và anh Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho chị K, anh T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân

sự phúc thẩm theo biên lai thu số 14626 ngày 31-7-2017 của Chi cục Thi hành án huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Phòng KTNV & THA (TAT);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Mai Hoàng Khải