TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2018/DS-PT
Ngày: 08-10-2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Ngô Đình Bảy

Các Thẩm phán: Bà Cao Thị Huyền

Ông Đinh Văn Long

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Trần Thị Minh Hiếu - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Thanh Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/QĐPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Ngọc L, sinh năm 1969;

Cư trú tại: Khối 7, thị trấn Đ, huyện P, Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn A, cư trú tại: 01 Chu Văn An, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam. (Văn bản ủy quyền ngày 30/8/2018)

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Phùng Thị Thùy A, sinh năm 1978.

Cư trú tại: Khối 2a, thị trấn Đ, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

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

+ Bà Đoàn Thị Tú O, sinh năm 1972;

Cư trú tại: Khối 7, thị trấn Đ, huyện P, Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Tú O: Ông Lê Văn A, cư trú tại: 01 Chu Văn An, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam. (Văn bản ủy quyền ngày 30/8/2018)

+ Ông Nguyễn Vũ T, sinh năm 1981;

Cư trú tại: Khối 2a, thị trấn Đ, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Hoàng Phùng Thị Thùy A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 26/9/2017 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Phan Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2014, bà Hoàng Phùng Thị Thùy A có mượn của vợ chồng ông Phan Ngọc L và bà Đoàn Thị Tú O 10 cây vàng 96% và có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà A tiếp tục mượn thêm của vợ chồng ông L 10 cây vàng 96% và 110.000.000 đồng tiền mặt với thỏa thuận là: Nếu không trả được số nợ trên thì bà A phải chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và ngôi nhà trên đất tại khối 2a, thị trấn Đ, huyện P cho vợ chồng ông L. Sau đó giữa vợ chồng ông L và bà A đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất nói trên. Đến ngày 10/6/2015 giữa bà A và ông L đã ký hợp đồng thuê lại ngôi nhà cùng các trang thiết bị trong nhà gồm lò bánh mỳ, đồ dùng để làm bánh mỳ, đồ dùng trong nhà, giá cho thuê là 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 10/06/2015 đến ngày 10/06/2017.

Trong thời gian thuê nhà bà Hoàng Phùng Thị Thùy A không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng, cụ thể là không thanh toán tiền thuê nhà đúng thời hạn. Mặc dù vợ chồng ông L đã nhiều lần yêu cầu bà A trả tiền thuê nhà nhưng bà A vẫn không chịu trả tiền thuê nhà 08 tháng với số tiền 80.000.000 đồng, hơn nữa đến nay thời hạn thuê nhà đã hết. Do đó, ông L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hoàng Phùng Thị Thùy A phải trả lại nhà đồng thời trả tiền thuê nhà còn nợ 80.000.000 đồng cho vợ chồng ông L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L và người đại diện theo ủy quyền rút yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A trả số tiền thuê nhà còn thiếu là 80.000.000 đồng và cho rằng việc bà A sửa chữa nhà không có sự đồng ý của vợ chồng ông L, việc bà A khai có giấy tờ đứng tên giùm nhà đất là không đúng.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Hoàng Phùng Thị Thùy A trình bày:

Ngày 14/08/2014, bà có mượn của vợ chồng ông Phan Ngọc L và bà Đoàn Thị Tú O 10 cây 08 chỉ vàng 96% và có viết giấy vay mượn vàng, bà có cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất cho vợ chồng ông L để làm tin. Đến tháng 12/2014, bà mượn thêm tiền, vàng của vợ chồng ông L, bà O. Như vậy, tổng cộng bà mượn của vợ chồng ông L 20 cây vàng 96% và 110.000.000 đồng tiền mặt. Bà có viết giấy nợ vàng và tiền và có nhờ vợ chồng ông L đứng tên dùm giấy tờ nhà và đất tại khối 2a, thị trấn Đ, huyện P chứ không chuyển nhượng cho ông L. Hợp đồng thuê nhà bà không giữ, không có công chứng hợp pháp nên không hợp

pháp. Trong quá trình vay mượn tiền vàng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà và vợ chồng ông L có viết giấy tờ để vợ chồng ông L đứng tên giùm sổ đỏ. Việc ông L đòi lại nhà bà không đồng ý, bà thừa nhận là còn nợ vợ chồng ông L 20 cây vàng 96% và 110.000.000 đồng, bà xin trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng, sau khi trả nợ xong, bà yêu cầu vợ chồng ông L chuyển nhượng lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Tú O thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông Phan Ngọc L.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; các điều 217, 218, 219 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 494; khoản 5 Điều 495 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 102; điểm a khoản 1 Điều 103 Luật Nhà ở năm 2005; tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc L đối với bị đơn bà Hoàng Phùng Thị Thùy A về "Kiện đòi lại nhà ở"; buộc bà Hoàng Phùng Thị Thùy A phải trả lại nhà và đất cho ông Phan Ngọc L và bà Đoàn Thị Tú O, diện tích sàn nhà 89,7m^2, địa điểm nhà và đất tại khối 2a, thị trấn Đ, huyện P, tỉnh Quảng Nam và đình chỉ giải quyết yêu cầu bà Hoàng Phùng Thị Thùy A trả 80.000.000 đồng tiền thuê nhà của ông Phan Ngọc L.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/4/2018, bị đơn bà Hoàng Phùng Thị Thùy A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam cho rằng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P. Giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân huyện P xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Phan Ngọc L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Hoàng Phùng Thị Thùy A trả lại nhà cho thuê và tiền thuê nhà theo hợp đồng cho thuê nhà ở. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông L rút yêu cầu buộc bà A phải trả tiền thuê nhà nên căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, quan hệ pháp luật trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở".

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà Hoàng Phùng Thị Thùy A không rút đơn kháng cáo mà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải trả lại nhà và đất cho ông Phan Ngọc L và bà Đoàn Thị Tú O là không đúng, bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của bà Hoàng Phùng Thị Thùy A thì thấy:

[3] Căn cứ vào giấy bán nhà và đất ngày 10/9/2014, thể hiện bà Hoàng Phùng Thị Thùy A chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 10, tại khối 2a, thị trấn Đ, huyện P, tỉnh Quảng Nam cho vợ chồng ông Phan Ngọc L và bà Đoàn Thị Tú O. Sau đó các bên tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 18/9/2014 và được UBND thị trấn Đ chứng thực. Đến ngày 12/12/2014, vợ chồng ông L và bà O được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy, có căn cứ cho rằng ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 10, tại khối 2a, thị trấn Đ, huyện P thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông L và bà O.

Ông L cho rằng ngày 10/6/2015, bà A đã ký hợp đồng thuê lại ngôi nhà trên với vợ chồng ông với giá cho thuê là 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 10/06/2015 đến ngày 10/06/2017 nhưng bà A cho rằng chữ ký trong hợp đồng này không phải là của bà. Tại phiên tòa ngày 06/7/2018 bà A đã đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký trong hợp đồng thuê nhà ở. Tại Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Nam cho thấy chữ ký trong hợp đồng thuê nhà ở ngày 10/6/2015 là của bà Hoàng Phùng Thị Thùy A. Như vậy, hợp đồng thuê nhà ở ngày 10/6/2015 giữa ông Phan Ngọc L và bà Hoàng Phùng Thị Thùy A đã được đôi bên ký kết và thực hiện. Hết thời hạn thuê nhà ông L khởi kiện yêu cầu bà A phải trả lại nhà, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà A phải trả lại nhà cho vợ chồng ông L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Mặt khác, bà A cho rằng ngôi nhà gắn liền với đất là của mình, không chuyển nhượng hay thuê của ai, bà A cho rằng trong quá trình vay mượn tiền vàng và cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa bà và vợ chồng ông L có viết giấy tờ nhờ vợ chồng ông L đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà A không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[5] Tại phiên tòa hôm nay, bà Hoàng Phùng Thị Thùy A cho rằng trong quá trình sử dụng nhà, bà đã sửa chữa, xây dựng thêm một số hạng mục công trình vào các năm 2015, 2016, 2017 nhưng không được phía nguyên đơn thừa nhận. Bà A đồng ý trả lại nhà cho vợ chồng ông L nhưng cũng đồng thời yêu cầu vợ chồng ông L phải thanh toán số tiền mà mình đã sửa chữa nhà là 200.000.000đ, yêu cầu trên không được vợ chồng ông L, bà O đồng ý. Về nguyên tắc bên thuê nhà muốn sửa chữa nhà phải được sự đồng ý của chủ nhà, tuy nhiên việc sửa chữa, xây dựng thêm của bà A góp phần làm tăng giá trị cho ngôi nhà nên việc bà A yêu cầu vợ chồng ông L phải thanh toán số tiền sửa chữa, xây dựng thêm đối với khoản đầu tư

hợp lý là phù hợp. Đây là tình tiết mới của vụ án, tuy vậy Tòa án cấp phúc thẩm không thể xác định được những hạng mục nào đã được tu bổ so với ngôi nhà được xây dựng vào năm 2014 nên tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện, bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam.

[6] Chi phí giám định chữ ký và xem xét thẩm định, định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm bà Hoàng Phùng Thị Thùy A phải chịu là 5.950.000đ, số tiền này bà A đã nộp đủ.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên bà Hoàng Phùng Thị Thùy A không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Phùng Thị Thùy A, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Quảng Nam. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện P giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Phùng Thị Thùy A không phải chịu. Hoàn lại cho bà Hoàng Phùng Thị Thùy A số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* mà bà A đã nộp theo Biên lai thu số 002176 ngày 26/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Quảng Nam;*
- *TAND huyện P;*
- *CC THADS huyện P;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Ngô Đình Bảy