TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 236/2023/DS-PT
Ngày: 14-11-2023
V/v "*Tranh chấp HĐ thuê nhà"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Trung
Ông Trần Vĩnh Yên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2023 tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 223/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 21-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 257/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đài N, sinh năm 1972 và ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1971. Cùng nơi cư trú: Khu phố A, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tôn H, sinh năm 1970 và bà Trần Thị N1, sinh năm 1971. Cùng nơi cư trú: Khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị N1.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****** Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2022, và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đài N và ông Nguyễn Quốc T trình bày*:

Căn nhà số A gắn liền thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tôn H và bà Trần Thị N1 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, do là anh em trong nhà nên ông bà đồng ý cho vợ chồng bị đơn ở

lại trên căn nhà cho đến ngày 10/9/2019 thì ông bà mới tính tiền thuê nhà. Ngày 10/9/2019 hai bên ký hợp đồng thuê nhà với giá thuê 2.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê từ ngày 10/9/2019 đến ngày 09/10/2022. Khi hết hạn hợp đồng thuê nhà ông bà yêu cầu bị đơn trả lại nhà nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện.

Nay ông bà yêu cầu ông Nguyễn Tôn H và bà Trần Thị N1 phải trả lại căn nhà và diện tích đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai cho ông bà. Đối với tiền thuê nhà từ ngày 09/10/2022 đến nay ông bà không có yêu cầu gì. Ngoài ra ông bà không có yêu cầu nào khác.

** Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Tôn H và bà Trần Thị N1 trình bày:*

Căn nhà và đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, phường X, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai trước đây là của ông bà. Đến năm 2011, do làm ăn thua lỗ, nợ nần nhiều, không có tiền trả nợ nên ông bà chuyển nhượng lại cho ông T bà N với giá 400.000.000 đồng. Giá căn nhà thời điểm chuyển nhượng nếu bán cho người ngoài khoảng 600.000.000 đồng, nhưng vì ông bà muốn sau này có tiền chuộc lại căn nhà từ ông T bà N nên đã bán giá rẻ hơn. Ngày 10/9/2019, ông T bà N cho ông bà thuê lại với giá 2.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê nhà là 03 năm, ông bà đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho ông T bà N, từ tháng 10/2022 đến khi nguyên đơn khởi kiện thì ông bà cấn trừ vào tiền thuê nhà mà của con ông T bà N và con của ông bà ở trọ chung với nhau tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay ông T bà N khởi kiện, ông bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có tranh chấp gì về việc đã chuyển nhượng nhà và đất nêu trên, ông bà đồng ý trả lại căn nhà và đất tại số A, tổ E, đường B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng nguyên đơn. Tuy nhiên, do hiện tại đang khó khăn về nơi ở nên đề nghị nguyên đơn bán lại căn nhà hoặc cho ông bà thuê thêm từ 01 năm đến 02 năm nữa khi nào có chỗ ở mới thì ông bà sẽ dọn ra khỏi nhà trả lại nhà cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 21-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai căn cứ Điều 472 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 117, Điều 121, Điều 122, Điều 129, Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đài N và ông Nguyễn Quốc T đối với bị đơn ông Nguyễn Tôn H và bà Trần Thị N1, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ký ngày 10/9/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt. Buộc ông Nguyễn Tôn H và bà Trần Thị N1 di dời ra khỏi đất và nhà tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, số nhà A, tổ E, đường B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai và hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Đài N tài sản thuê là căn nhà xây trên thửa đất số 51, tờ

bản đồ số 18, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, số nhà A, tổ E, đường B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Tôn H và bà Trần Thị N1 được lưu cư tại căn nhà trên thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, số nhà A, tổ E, đường B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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

Ngày 30/8/2023, bị đơn bà Trần Thị N1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Các bên đương sự thừa nhận diện tích 64,8m^2 đất ở tại thửa số 51, tờ bản đồ số 18 (thửa cũ số 1757, tờ bản đồ số 09, diện tích 65,2m^2 đất ở) tại phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai và căn nhà trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Tôn H, bà Trần Thị N1. Ngày 13/7/2011, vợ chồng ông H, bà N1 chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị Đài N với giá 400 triệu đồng để lấy tiền trả nợ. Ngày 27/9/2011, vợ chồng ông T, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2022 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành, đã phát sinh hiệu lực, các bên đương sự không tranh chấp với nhau về hợp đồng này nên kể từ ngày 27/9/2011 nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T, bà N.

Ngày 10/9/2019 thì bà N ký hợp đồng cho bà N1 thuê nhà với giá 2.000.000đồng/1tháng, thời hạn thuê từ ngày 10/9/2019 đến ngày 9/10/2022 (03 năm). Mặc dù hợp đồng không có chữ ký của chồng bà N và chồng bà N1, nhưng vợ chồng bà N và vợ chồng bà N1 đều thừa nhận toàn bộ nội dung trong hợp đồng này là có thực; và các bên không tranh chấp hay yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà. Vì vậy hợp đồng này phát sinh hiệu lực. Xét thấy, đến ngày 09/10/2022 là hết thời hạn cho thuê nhà nhưng hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc tiếp tục gia hạn thời hạn cho thuê nhà, vì vậy hợp đồng đương nhiên chấm dứt vào ngày 09/10/2022, theo thỏa thuận tại hợp đồng, bên thuê phải có nghĩa vụ trả lại tài sản cho bên cho thuê. Vì vậy,

vợ chồng ông T, bà N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà N1 trả lại nhà đất đã thuê là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015: *"Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê…"*.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời cho bị đơn được quyền lưu cư 01 tháng trên nhà đất đã thuê là vừa có tình, vừa có lý. Vì vậy, bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N1 làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị N1 nhận thấy:

Ngày 13/7/2011, ông Nguyễn Tôn H, bà Trần Thị N1 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị Đài N thửa đất số 1757, tờ bản đố số 9, ấp C, xã X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai) với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Ngày 27/9/2011, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Đài N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 15/11/2022, ông T và bà N được cấp đổi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía ông H bà N1 thừa nhận đã chuyển nhượng căn nhà trên nhưng không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trong vụ án này.

Ngày 10/9/2019, bà Nguyễn Thị Đài N ký hợp đồng cho bà Trần Thị N1 thuê căn nhà gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, giá thỏa thuận là 2.000.000 đồng/tháng, thời hạn là 03 năm. Mặc dù hợp đồng không có chữ ký của ông T và ông H, nhưng vợ chồng bà N và vợ chồng bà N1 đều thừa nhận toàn bộ nội dung trong hợp đồng này.

Xét hợp đồng thuê nhà giữa các bên khi giao kết hợp đồng là tự nguyện, đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc, lừa dối khi giao kết hợp đồng; về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp quy định của Luật Nhà ở năm 2014. Theo Điều 2 của Hợp đồng thì thời hạn thuê nhà từ ngày 10/9/2019 đến ngày 09/10/2022 là 03 năm, đến ngày 10/10/2022 thời hạn thuê nhà đã hết nhưng ông H bà N1 không trả nhà cho ông T bà N là vi phạm hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc bị đơn phải trả tài sản thuê là căn nhà gắn liền

với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc ông H bà N1 đề nghị với nguyên đơn về việc muốn mua lại căn nhà hoặc được thuê căn nhà thêm thời gian từ 02 năm đến 03 năm nữa, khi nào có chỗ ở mới sẽ dọn ra khỏi nhà trả lại nhà cho nguyên đơn, yêu cầu này của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý nên không có cơ sở để xem xét.

Về việc lưu cư: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện cho bị đơn lưu cư trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đến nay thời hạn lưu cư theo bản án sơ thẩm đã hết, nguyên đơn không cho bị đơn được quyền lưu cư thêm nên cấp phúc thẩm không ghi nhận thời gian lưu cư của bị đơn trong bản án là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 3.000.000 đồng là đúng quy định.

[4] Về án phí:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định;.

Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà N1 không được chấp nhận nên bà N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí do bà N1 đã nộp theo biên lai số 0007054 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 21-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 472, Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 117, 121, 122, 129, 131 Luật Nhà ở năm 2014Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ, phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đài N và ông Nguyễn Quốc T đối với bị đơn ông Nguyễn Tôn H và bà Trần Thị N1, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

2. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ký ngày 10/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị Đài N với bà Trần Thị N1 chấm dứt. Buộc ông Nguyễn Tôn H và bà Trần Thị N1 phải

trả lại tài sản thuê là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Đài N.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tôn Hoàng b Trần Thị N1 phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc T bà Nguyễn Thị Đài N chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tôn Hoàng b Trần Thị N1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Đài N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 006274 ngày 30/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do bà N1 đã nộp theo biên lai số 0007054 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên người 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Tp Long Khánh;
- Chi cục THADS Tp Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trần Vĩnh Yên Trương Thị T1 **Đỗ Thị N2**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung