TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 384/2020/DS-PT
Ngày: 25/05/2020
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 HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Xuân Trang

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 05 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 589/2019/DSPT ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2019/DS-ST ngày 15/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận 6 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1923/2020/QĐ-PT ngày 24/04/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Ngô Trọng C, sinh năm 1985; Thường trú: Thôn Sơn Thạnh, xã Diên Thọ, huyện DK, tỉnh KH; Tạm trú: 156/6 Phan Đình Phùng, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên lạc: 106 Bà Hom, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1956; địa chỉ: 106 đường Bà Hom, phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đại diện tham gia tố tụng theo hợp đồng ủy quyền của ông Ngô Trọng C công chứng số 3686, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Ông Nguyễn Xuân D được ủy quyền lại cho người thứ ba. (BL.31-32)

Ông Ngô Nhật T, sinh năm 1995, địa chỉ: 39/7/52 Phú Thọ, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; tham gia tố tụng theo sự ủy quyền lại của ông Nguyễn Xuân D theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 00004402, quyển số 02TP/CC- SCC/HĐGD ngày 21/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân D – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn D và Cộng sự tham gia bảo vệ cho nguyên đơn theo yêu cầu của ông Ngô Nhật T.

2. *Bị đơn*: Bà Trương Thị B, sinh năm 1954; Địa chỉ: 185/32 Bà Hom, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị Bông: Bà Bùi Thị Hồng V – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, doTrung tâm Trợ giúp Pháp lý Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh cử tham gia tố tụng.

Người kháng cáo: Bị đơn – Bà Trương Thị Bông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ông Ngô Trọng C là chủ sở hữu nhà, đất tại địa chỉ 185/32 Bà Hom, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH10392 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 30/12/2011.

Ngày 19/01/2012, ông Ngô Trọng C và bà Trương Thị B ký hợp đồng thuê nhà tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh (BL.36-39) với nội dung: Bà Trương Thị B thuê toàn bộ căn nhà số 185/32 Bà Hom, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để ở, thời hạn thuê là 60 tháng; giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng.

Thực hiện hợp đồng, bà Trương Thị B đã đặt cọc 9.000.000 đồng và trả tiền thuê nhà cho ông Ngô Trọng C một lần cho cả thời gian thuê nhà là 90.000.000 đồng theo Biên bản bàn giao ngày 19/01/2012 (BL.47).

Đến ngày 19/01/2017 thời hạn thuê nhà đã hết, ông Ngô Trọng C khởi kiện yêu cầu bà Trương Thị B trả lại nhà đất số 185/32 Bà Hom, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và trả tiền thuê nhà chưa thanh toán từ ngày hết hạn hợp đồng thuê cho đến khi Ông C nhận lại căn nhà trên với giá là 3.000.000 đồng/tháng theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của nguyên đơn trình bày yêu cầu bà Trương Thị B giao trả nhà trống đối với căn nhà 185/32 Bà Hom, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu là 3.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 20/01/2017 đến khi nguyên đơn nhận lại nhà

đất trên. Ông C đồng ý trừ 9.000.000 đồng tiền cọc vào số tiền bị đơn phải thanh toán, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 62.600.000 đồng.

Bị đơn bà Trương Thị B vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án.

Tòa án nhân dân Quận S đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 15/01/2019 như sau:

"1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Trọng C về việc đòi bà Trương Thị B trả căn nhà 185/32 Bà Hom, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà cho thuê theo Hợp đồng thuê nhà ngày 19/01/2012 có chứng nhận của Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh - số công chứng 02063 Quyển số 01 và thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu.

2/ Bà Trương Thị B có nghĩa vụ thu dọn đồ đạc, giao trả nhà trống cho ông Ngô Trọng C đối với căn nhà 185/32 Bà Hom, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Bà Trương Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Trọng C tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 20/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 23 tháng 26 ngày với tổng số tiền 62.600.000 đồng (sáu mươi hai triệu sáu trăm nghìn đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Từ ngày 16/01/2019, bà Trương Thị B còn phải tiếp tục trả cho ông Ngô Trọng C tiền thuê căn nhà 185/32 Bà Hom Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.000.000 đồng (ba triệu đồng)/tháng cho đến khi giao trả căn nhà trên."

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả tiền lãi nếu chậm thi hành án, về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 30/01/2019, bị đơn kháng cáo quá hạn toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bị lừa dối trong giao dịch mua bán nhà ở và thuê nhà ở. Kèm đơn kháng cáo quá hạn, bị đơn nộp bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số hồ sơ gốc 7097/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 30/12/2008 cho bà Trương Thị B là đại diện cho các đồng thừa kế của cha mẹ là ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị M.

Ngày 19/04/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định số 23/2019/QĐ-PT chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà Trương Thị B.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người kháng cáo – bà Trương Thị B trình bày:

Bà B đến UBND phường nhận trợ cấp tình cờ gặp bà Luật sư Diệu H (vợ của Luật sư Nguyễn Xuân D trong vụ án), bà Diệu H đã chủ động đến làm quen hỏi thăm nhà Bà B và sau đó đến nhà Bà B nói làm giúp giấy tờ, bà Diệu H đã chở Bà B đi làm thủ tục xin cấp giấy tờ nhà và sau đó kêu Bà B bán nhà, Bà B nói bán nhà không có chỗ ở nhưng bà Diệu H nói với Bà B bán nhà có tiền và

vẫn được ở trong nhà. Bà Diệu H chở Bà B đi khám sức khỏe và đến Phòng Công chứng. Bà B xác nhận có ký tên vô hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng nhưng không biết ông Ngô Trọng C là ai, cũng không nhận tiền của ông C. Sau khi từ Phòng công chứng về nhà, bà Diệu H có nói là trừ tiền công làm giấy tờ còn 200.000.000đ đưa cho Bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Bùi Thị Hồng V bảo vệ quyền và lợi ích cho người kháng cáo Trương Thị B nộp bổ sung tài liệu Kết luận giám định sức khỏe tâm thần ngày 26/02/2019 với kết luận "Bà Trương Thị B chậm phát triển tâm thần, mức độ nhẹ (F70-ICD10)" và trình bày quan điểm bảo vệ : Bà Trương Thị B bị chậm phát triển tâm thần bẩm sinh từ nhỏ, nhận thức kém nên không có khả năng đọc hiểu hợp đồng mua bán nhà trong thời gian ngắn tại phòng công chứng như vậy. Bị đơn là người được nhận trợ cấp khó khăn hàng tháng tại địa phương nên không thể là người muốn bán nhà để lấy tiền bán nhà đi thuê lại chính căn nhà của mình như vậy. Bị đơn ký hợp đồng mua bán nhà nhưng chưa từng tiếp xúc với người mua nhà (Ngô Trọng C). Trước sau bị đơn chỉ biết bà Luật sư Diệu H là người chủ động liên hệ với bị đơn để làm thủ tục kê khai di sản, đứng tên chủ quyền nhà đất và ký các hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà. Giá nhà đất của bị đơn ước tính tại thời điểm ký hợp đồng mua bán cũng đã khoảng một tỷ đồng (cao gấp 3 lần giá ký hợp đồng mua bán). Yêu cầu Tòa án thẩm định giá nhà đất của bị đơn tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và tại thời điểm hiện tại. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để đưa về điều tra làm rõ lại các tình tiết quan trọng như đã nêu.

Người đại diện của nguyên đơn – ông Ngô Nhật T trình bày: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Nguyễn Xuân D bảo vệ quyền, lợi ích của nguyên đơn phát biểu quan điểm tranh luận: Bị đơn tại phiên tòa hôm nay đã thừa nhận có ký tên vào hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê nhà tại phòng công chứng. Luật sư của bị đơn cũng thừa nhận bị đơn đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không đến Tòa, bị đơn cũng thừa nhận tại phiên tòa là có nhận 200.000.000đ xài từ từ. Bị đơn không có quyết định của Tòa án tuyên hạn chế năng lực hành vi dân sự nên không được xem là người mất năng lực hành vi dân sự. Vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại phạm vi của kháng cáo vụ án chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy vụ án chưa làm rõ các tình tiết liên quan đến hợp đồng mua bán nhà, người thừa kế di sản ông P và bà M, chưa làm rõ

khoản tiền mua bán nhà, cần đưa bà Nguyễn Thị Diệu H vào tham gia với vai trò nhân chứng để làm rõ các tình tiết của vụ án, cần xem xét về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và Giấy chứng nhận của bị đơn để đưa Ủy ban nhân dân vào tham gia tố tụng. Từ những lý do trên, đề nghị toàn bộ hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận S để xét xử lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo quá hạn của bị đơn được chấp nhận theo quyết định số 23/2019/QĐ-PT ngày 19/04/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do giao dịch bị lừa dối, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn xuất trình bản Kết luận giám định sức khỏe tâm thần ngày 26/02/2019 với kết luận "Bà Trương Thị B chậm phát triển tâm thần, mức độ nhẹ (F70-ICD10)" cũng như qua thẩm tra tại phiên tòa, nhận thấy bị đơn có dấu hiệu của người hạn chế về nhận thức trong hành vi dân sự, do vậy cần thiết thực hiện trưng cầu giám định sức khỏe tâm thần đối với bị đơn để thực hiện thủ tục tuyên bố hạn chế năng lực hành vi dân sự tại Tòa án (nếu đủ căn cứ) và cử người giám hộ đối với bị đơn theo quy định khi tham gia tố tụng dân sự và các giao dịch dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ vủa bị đơn có yêu cầu trưng cầu thẩm định giá trị mua bán nhà đất địa chỉ 185/32 Bà Hom, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm năm 2011 và tại thời điểm hiện nay để làm cơ sở chứng minh việc giao dịch bị lừa dối.

Quá trình kháng cáo, phía bị đơn cung cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 7097/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận Scấp ngày 30/12/2018 do bà Trương Thị B là đại diện cho các thừa kế của cha mẹ là ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị M, vậy nên cần thu thập thông tin hồ sơ hợp thức hóa nhà đất 185/32 Bà Hom, Phường M, Quận S Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận vừa nêu cùng thông tin, văn bản kê khai di sản thừa kế của bà Trương B tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận S và Ủy ban nhân dân Phường M, Quận S để làm rõ người được quyền chuyển nhượng di sản thừa kế.

Cần thu thập thông tin về điều kiện bà Trương Thị B được nhận trợ cấp hàng tháng từ Ủy ban nhân dân Phường M Quận S theo diện gì, hoàn cảnh thực tế của bà Trương Thị B để xem xét thêm việc bị đơn có bị hạn chế nhận thức trước thời điểm hợp thức hóa chủ quyền nhà và chuyển nhượng nhà đất hay không.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Nguyễn Xuân D bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn cung cấp các tài liệu sau :

- Thẻ tiết kiệm số tiền 200.000.000đ gởi ngày 09/01/2012 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn đã tất toán ngày 09/02/2012, thẻ tiết kiệm số tiền 150.000.000đ và thẻ tiết kiệm số tiền 50.000.000đ gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển việt Nam ngày 09/02/2012.

- Biên bản giao nhận tiền ngày 10/12/2011 giữa bà Trương Thị B và ông Ngô Trọng C, mặt sau có bà Nguyễn Thị Diệu H xác nhận giữ dùm sổ tiết kiệm số 0127695 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn.

- Hợp đồng gởi giữ tiền ngày 10/12/2011 giữa bà Trương Thị B và bà Nguyễn Thị Diệu H.

- Biên bản giao nhận tiền ngày 19/01/2012 giữa bà Trương Thị B và ông Ngô Trọng C.

- Biên bản bàn giao ngày 19/01/2012 giữa ông Ngô Trọng C và bà Trương Thị B về việc ký hợp đồng thuê nhà và Bà B đã giao đủ số tiền thuê nhà 99.000.000đ.

Do các tài liệu này cần được điều tra làm rõ tính xác thực của nó và tính liên quan đến vụ việc tranh chấp : Việc mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật hay không, bị đơn có thực sự nhận được khoản tiền từ hợp đồng mua bán nhà hay không, khoản tiền bị đơn trả trước cho hợp đồng thuê nhà vào ngày 19/01/2012 là từ nguồn nào và có thực sự giao hay không ; … Việc điều tra làm rõ cần được đảm bảo thủ tục hai cấp xét xử nên cấp phúc thẩm không điều tra bổ sung được.

Do nhiều vấn đề cần thiết điều tra làm rõ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm được, theo đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao về Tòa án nhân dân Quận S giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 148, Điều 271, Khoản 1 Điều 273, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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 kháng cáo của bị đơn:

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 09/2019/DS-ST ngày 15/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận S – Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận S giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Xuân Trang **Vũ Thị Thu Hương** **Nguyễn Thị Thanh Hiền**