TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 121/2019/DS-PT
Ngày: 07-11-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán –Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhân
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Ông Vũ Hoàng Linh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Đào - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Ông Đỗ Văn Quyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2019/DSPT ngày 26 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện B bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2019/QĐPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đinh Thị Diệp H, sinh năm 1980. (Có mặt)

Trú tại: Số nhà 48, tổ 06, ấp 2, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn*: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

Trú tại: Tổ 04, khu phố C, thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Mai Đức H, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

2. Bà Mai Thị H, sinh năm 1982 (Có mặt)

Cùng trú tại: Tổ 04, khu phố C, thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Đức H và bà Mai Thị H*: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

Trú tại: Tổ 04, khu phố C, thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Trú tại: Thôn 9, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước.

4. Ngân hàng K

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Trần Nhật Q - Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ rủi ro-Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 9A 1-2-3, đường Cộng Hòa, phường 4, quận I, Thành Phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Trú tại: Khu phố C, thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước.

6. Ông Lê Hữu Tr, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Trú tại: Tổ 4, khu phố C, thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05 tháng 8 năm 2014, nguyên đơn Bà Đinh Thị Diệp H trình bày:

Ngày 03 tháng 12 năm 2012, bà Hoàng Thị T và Bà Đinh Thị Diệp H có xác lập hợp đồng thuê tài sản (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất). Nội dung và hình thức của hợp đồng: Bà Hoàng Thị T cho Bà Đinh Thị Diệp H thuê quyền sử dụng đối với phần diện tích đất là 633m^2 (Trên thực tế thì diện tích cho thuê khoảng 780m^2) cùng tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 10m^2; địa chỉ: Thửa đất số 158A, tờ bản đồ số 19, tổ 4, khu phố C, thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước (Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước ký cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1450/QSDĐ/631/QĐUB cho bà Mai Thị H và ông Mai Đức H ngày 15 tháng 5 năm 2002); thời hạn thuê tài sản ghi trong hợp đồng là 05 năm kể từ ngày 03/12/2012; mục đích thuê là dùng để ở và kinh doanh; giá thuê là 1.500.000 đồng/01 tháng. Hợp đồng được lập thành văn bản có bên thuê và bên cho thuê ký vào hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng, Bà Đinh Thị Diệp H đã giao cho bà Hoàng Thị T số tiền cọc là 6.000.000đồng, ngược lại bà Hoàng Thị T đã giao cho bà Định Thị Diệp Hương quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà Đinh Thị Diệp H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tại Điều 6 của hợp đồng; cụ thể, đã xây dựng thêm các công trình trên diện tích đất phục vụ cho việc kinh doanh, tổng số chi phí cho việc xây dựng là 192.577.000đồng. Trên thực tế, Bà Đinh Thị Diệp H kinh doanh đến tháng 7/2013 thì không kinh doanh được nữa vì lý do bà Hoàng Thị T không cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Đinh Thị Diệp H để bà

H thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng thuê tài sản như đã xác lập giữa các bên nên không xin cấp được giấy phép kinh doanh. Trong thời gian Bà Đinh Thị Diệp H kinh doanh thì các cơ quan hữu quan đã lập biên bản vi phạm và xử phạt với số tiền là 11.000.000đồng. Đến tháng 7/2013, Bà Đinh Thị Diệp H không kinh doanh, buôn bán được nữa và phải đóng cửa từ đó cho đến nay. Tuy vậy, bà Đinh Thị Diệp H vẫn trả tiền thuê theo hợp đồng đã xác lập đến hết tháng 8/2014.

Việc làm cho hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bà Hoàng Thị T nên Bà Đinh Thị Diệp H khởi kiện và yêu cầu:

+Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với hợp đồng đã xác lập vào ngày 03/12/2012 giữa các bên.

+Buộc bà Hoàng Thị T phải đền bù số tiền mà bà H đã đầu tư vào xây dựng trên phần diện tích đất thuê với tổng số tiền là 192.557.000đồng.

+Buộc bà Hoàng Thị T phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận cho Bà Đinh Thị Diệp H là 6.000.000đồng,

Tại phiên tòa, Bà Đinh Thị Diệp H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu và không có yêu cầu nào khác.

Trong đơn phản tố (Đơn đề nghị) ngày 28 tháng 12 năm 2014 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hoàng Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Đức H, bà Mai Thị H (Đại diện theo ủy quyền của ông Mai Đức H, bà Mai Thị H là bà Hoàng Thị T) trình bày:

Trước đây, vào ngày 23 tháng 11 năm 2012, bà Hoàng Thị T và Bà Đinh Thị Diệp H có ký kết một hợp đồng thuê nhà. Theo hợp đồng thuê nhà ngày 23 tháng 11 năm 2012, giữa bên cho thuê nhà là bà Hoàng Thị T và bên thuê là Bà Đinh Thị Diệp H thì thời hạn cho thuê là 05 năm, nhà cho thuê là quán (Lợp bằng mái tôn, có một phòng ngủ và 01 tolet), tổng diện tích là 52m^2, có 01 cửa cổng, tường rào và một khu đất trống. Giá cho thuê giữa hai bên thỏa thuận là 1.500.000 đồng/01tháng, bà H có đặt cọc cho bà T số tiền là 6.000.000 đồng. Khi ký kết hợp đồng thì bà T có hứa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T do bà Nguyễn Thị T đang giữ nên bà T chưa giao được cho bà H. Thực hiện đúng hợp đồng, bà T đã giao nhà cho bà H sử dụng và kinh doanh, do bà H làm ăn thua lỗ nên đã chậm trả tiền nhà 03 tháng (Từ tháng 3/2014 đến tháng 5/2014). Vừa qua, bà H tự ý viết lại hợp đồng và bảo bà T ký vào hợp đồng thì bà H sẽ trả hết số tiền 03 tháng tiền thuê nhà còn thiếu lại. Vì tuổi già, mắt kém nên bà T không đọc và ký vào hợp đồng mà bà H đưa nhưng không biết trong đó nội dung đã thay đổi. Bà Hoàng Thị T yêu cầu căn cứ vào hợp đồng ngày 23 tháng 11 năm 2012 để xem xét, giải quyết. Theo Điều 4 và 5 của hợp đồng ngày 23 tháng 11 năm 2012, bà Hoàng Thị T yêu cầu bà Đinh Thị Diệp H trả lại mặt bằng đúng diện tích đất và tài sản sử dụng ban đầu và trả tiền thuê 03 năm còn lại của hợp đồng là 54.000.000đồng, cộng thêm 04 tháng tiền thuê nhà, đất (Tính từ ngày 25 tháng 12 năm 2014) chưa thanh toán là 6.000.000đồng, tổng cộng là 60.000.000đồng và tháo gỡ công trình mà bà H đầu tư xây dựng trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và bà Hoàng Thị T, ông Mai Đức H, bà Mai Thị H không có bà con thân thuộc gì mà chỉ là người quen biết nhau, từ trước đến nay giữa họ không có mâu thuẫn xảy ra. Bà Hoàng Thị T, ông Mai Đức H, bà Mai Thị H có xác lập một hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T, nội dung là ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T thế chấp vay vốn tại Ngân hàng K đối với diện tích đất 633m^2 cùng tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại tổ 4, khu phố C, thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước, số tiền vay là 700.000.000 đồng, hiện nay đã quá hạn nhưng chưa thanh toán được cho Ngân hàng K Bà Nguyễn Thị T đã nhận chuyển nhượng 01 căn nhà kế bên cho bà T ở, việc bà T cho ai thuê nhà thì bà T chịu trách nhiệm, bà Th không liên quan gì và cũng không có yêu cầu xem xét, giải quyết. Bà Th xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại văn bản số 0458/2017/XLNMN-TCB ngày 11 tháng 10 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng K do ông Trần Nhật Q - Đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06 tháng 01 năm 2010, Techcombank có nhận thế chấp 633m^2 đất tại thửa đất 157A TĐC, xã Tân Lợi, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Mai Đức H và bà Mai Thị H để đảm bảo cho Doanh nghiệp tư nhân Minh Thơ. Tuy nhiên, hiện nay Techcombank đã cho ông Hoan, bà Hòa giải chấp tài sản nêu trên, theo đó Techcombank đã bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp này cho ông Hoan, bà Hòa.

Hiện nay, Techcombank không liên quan gì đến hợp đồng thuê đất của các bên. Techcombank đề nghị:

+Techcombank không có ý kiến về vụ án đang có sự tranh chấp giữa các bên.

+Techcombank xin vắng mặt tại buổi hòa giải cũng như phiên xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang H trình bày:

Ngày 09 tháng 8 năm 2017, ông Nguyễn Quang H có nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị H và ông Lê Hữu Tr một mảnh đất có diện tích 633m^2 và tài sản gắn liến với đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi nhận chuyển nhượng thì hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản gắn liền quyền sử dụng đất, khi nhận chuyển nhượng chỉ còn vài bức tường nên trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện. Sau khi nhận đất và tài sản gắn liền với đất, ông Hoạch vẫn giữ nguyên hiện trạng không có tháo tháo gỡ hay xây dựng gì thêm. Việc bà Định Thị Diệp Hương khởi kiện bà Hoàng Thị T, ông Hoạch không biết. Ông Nguyễn Quang H yêu cầu vụ án được giải quyết đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông Nguyễn Quang H không còn có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hữu Tr và bà Mai Thị H trình bày:

Bà Mai Thị H và ông Lê Hữu Tr là con ruột và con rể của bà Hoàng Thị T, phần diện tích mà bà Hoàng Thị T cho Bà Đinh Thị Diệp H thuê tại tổ 4, khu phố C,

thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước là đất thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị T. Vì tuổi cao, sức yếu nên bà Hoàng Thị T nhờ vợ chồng bà Mai Thị H và ông Lê Hữu Tr đứng tên hộ bà T. Việc bà T cho bà H thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nội dung cụ thể ra sao thì bà Hòa và ông Trường không biết. Vụ việc này bà T đã có yêu cầu cụ thể trong vụ án, bà Hòa và ông Trường không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện B đã quyết định:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đinh Thị Diệp H.

Tuyên bố các hợp đồng thuê tài sản được xác lập vào ngày 23 tháng 11 năm 2012 và ngày 03 tháng 12 năm 2013 giữa Bà Đinh Thị Diệp H, Hoàng Thị T, bà Mai Thị H, ông Mai Đức H là vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà Đinh Thị Diệp H số tiền cọc đã nhận là 6.000.000đồng, tiền thuê nhà là 21.000.000đồng, tiền bà H đầu tư xây dựng tên phần diện tích đất thuê là 17.516.200đồng; tổng cộng là 44.516.200đồng.

[2] Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị T yêu cầu Bà Đinh Thị Diệp H phải hoàn trả cho bà T số tiền 60.000.000đồng tương ứng với thời hạn thuê nhà còn lại.

[3] Không đặt ra việc xem xét, giải quyết đối các ông (bà) Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) chi nhánh Tân Bình, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Quang H, bà Mai Thị H, ông Mai Đức H và ông Lê Hữu Tr.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Thị Diệp H phải nộp 7.402.040 đồng, được khấu trừ số tiền 2.300.000 đồng tạm ứng án phí mà Bà Đinh Thị Diệp H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0022852, quyển số 000458 ngày 14 tháng 10 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước, số còn lại phải nộp là 5.102.404 đồng.

Bà Hoàng Thị T phải nộp 2.225.810 đồng.

Sung công quỹ Nhà nước số tiền 1.500.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Hoàng Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền số 000022852, quyển số 000458 ngày 15 tháng 01 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 19/11/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B ban hành Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS- DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS - ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Hoàng Thị T phải hoàn trả cho bà H số tiền thuê nhà là 30.000.000 đồng, bồi thường tiền đầu tư

trên đất là 36.326.200 đồng, tổng cộng là 66.326.000 đồng. Đồng thời tuyên bà T không phải chịu án phí sơ thẩm đo bà T là người cao tuổi.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS- DS ngày 19/11/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung Quyết định kháng nghị nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B; Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Ngày 23 tháng 11 năm 2012, bà Hoàng Thị T cho bà Đinh Thị Diệp H thuê căn nhà số 681, tại tổ 4, khu phố C, thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước gồm 01 phòng, tổng diện tích sử dụng là 52m^2 với giá thuê là 1.500.000đồng/01 tháng, thời hạn thuê là 05 năm, đồng thời quy định quyền và nghĩa vụ của các bên. Khi thuê hai bên có lập hợp đồng thuê nhà nhưng không có công chứng, chứng thực. Đến ngày 03 tháng 12 năm 2012, bà Đinh Thị Diệp H và bà Hoàng Thị T, bà Mai Thị H, ông Mai Đức H xác lập lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Hợp đồng này được lập thành văn bản, có các bên cùng tham gia ký kết nhưng không công chứng, chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật.

[2] Theo quy định tại Điều 492 của bộ luật dân sự năm 2005 thì "*Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký...*". Hợp đồng thuê nhà được xác lập giữa bà Đinh Thị Diệp H và bà Hoàng Thị T vào ngày 23 tháng 11 năm 2012 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đinh Thị Diệp H và bà Hoàng Thị T, bà Mai Thị H, ông Mai Đức H ngày 03 tháng 12 năm 2012 mặc dù xuất phát từ sự tự nguyện của các bên và được lập thành văn bản. Tuy nhiên, các hợp đồng này đều xác định thời hạn thuê nhà là 05 năm (60 tháng) nhưng lại không được công chứng hoặc chứng thực và không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 23 tháng 11 năm 2012 được xác lập giữa bà Hoàng Thị T và bà Đinh Thị Diệp H và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Hoàng Thị T, bà Mai Thị H,

ông Mai Đức H và bà Đinh Thị Diệp H vào ngày 03 tháng 12 năm 2012 là vô hiệu là có căn cứ.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát huyện B đối với số tiền mà bà T phải trả cho bà H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo lời trình bày của bà H thì bà H đã thanh toán cho bà T 21 tháng tiền thuê nhà, tuy nhiên căn cứ vào các biên nhận tiền mà bà H cung cấp cho Tòa án (từ Bút lục 05 đến Bút lục 24) thể hiện bà H chỉ mới thanh toán cho bà T số tiền của 20 tháng (Từ tháng 12/2012 đến tháng 7/2014) với tổng số tiền là 30 triệu đồng. Do hợp đồng thuê nhà giữa bà T và bà H bị vô hiệu, theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005: "*... Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật.*". Tuy nhiên, trong khoảng thời gian từ tháng 12/2012 đến tháng 8/2014, bà H đã sinh sống và kinh doanh trên diện tích đất và căn nhà đã thuê của bà T, do đó bà H phải trả tiền thuê đối với khoảng thời gian tương ứng đã sinh sống và kinh doanh trên diện tích đất và tài sản đất nêu trên. Tòa cấp sơ thẩm buộc bà T phải trả cho bà H số tiền thuê nhà 21 tháng là 21.000.000 đồng và Viện kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị đề nghị buộc bà T phải hoàn trả số tiền 30.000.000 đồng tiền thuê nhà cho bà H là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Tuy nhiên, do các đương sự không kháng cáo về phần này và để đảm bảo nguyên tắc xét xử phúc thẩm cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B đối với việc Tòa cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu với phần tài sản là căn nhà có diện tích 110,88m^2 do bà H đầu tư xây dựng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/12/2012 giữa bà T, bà Mai Thị H, ông Mai Đức H với bà H thì bà H được sửa chữa, xây dựng mới (thêm) tài sản trên quyền sử dụng đất và tài sản đang cho thuê. Do đó, sau khi thuê quyền sử dụng đất và nhà của bà T thì bà H có tiến hành tu sửa và xây dựng thêm một số công trình như: 01 căn nhà có diện tích 110,88m^2, cấu trúc mái lợp bằng lá dừa, cột kèo làm bằng cây gỗ tạp, nền lát gạch men, tường được xây có tô trát 1 phần, phần còn lại được hàn gắn lưới B40; 01 mái che có diện tích 40,78m^2, cấu trúc: mái tôn, nền láng xi măng, cột kèo làm bằng cây gỗ tạp, không có tường; đầu tư xây dựng thêm 8,37m^2 nhà vệ sinh trên căn nhà có diện tích 16,47m^2, cấu trúc: mái tôn, nền lát gạch men, tường xây tô, có đóng la phông. Mặc dù tại thời điểm xét xử sơ thẩm căn nhà có diện tích 110,88m^2 nêu trên đã bị tháo dỡ, không còn tồn tại. Tuy nhiên, căn nhà này đã được ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2014 và đã được định giá theo quy định theo Biên bản bản định giá ngày 03/9/2015. Quá trình giải quyết vụ án, bà T cũng xác định đây là tài sản do bà H xây dựng thêm. Do đó, cần buộc bà T phải hoàn trả cho bà H giá trị đối với tài sản này là phù hợp với quy định của pháp luật. Theo quy định thì khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bên cho thuê khi nhận tài sản phải hoàn trả giá trị công trình, tài sản mà bên thuê đã đầu tư xây dựng thêm mà không xác định mức độ lỗi để hoàn trả giá trị. Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên là ngang nhau và chỉ buộc bà T

hoàn trả 50% giá trị tài sản mà bà H đã đầu tư xây dựng là không đúng. Tuy nhiên, phần này không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể xem xét, giải quyết. Hội đồng xét xử chỉ sửa án sơ thẩm về phần giá trị đối với căn nhà có diện tích 110,88m^2 cho đúng quy định nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B có căn cứ được chấp nhận. Cụ thể như sau: Bà T phải thanh toán cho bà H 6.000.000 đồng tiền đặt cọc; 21.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; 37.620.000 đồng giá trị căn nhà có diện tích 110,88m^2 và 17.516.200 đồng tiền đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thuê. Tổng cộng là 82.136.200 đồng.

[5] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B về việc Tòa cấp sơ thẩm không miễn tiền án phí cho bà T thấy rằng: Bà T sinh năm 1954 (65 tuổi) là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 thì bà T thuộc trường hợp được miễn tiền án phí nhưng Tòa cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu án phí sơ thẩm là không đúng nên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân dân huyện B được chấp nhận. Cần sửa Bản án sơ thẩm về phần này cho đúng quy định của pháp luật.

[6] Tại quyết định của bản án Tòa cấp sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu án phí nhưng không áp dụng Điều 147 và không ghi cụ thể Điều luật nào trong Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 là có thiếu sót, cần bổ sung các quy định này trong phần quyết định cho phù hợp.

[7] Do sửa án sơ thẩm về việc buộc bà T trả lại phần giá trị mà bà H đã đầu tư thêm là 37.620.000 đồng nên cần sửa lại án phí sơ thẩm như sau: Bà H phải chịu án phí đối với số tiền yêu cầu hoàn trả số tiền bà H đã đầu tư xây dựng trên đất không được chấp nhận là (192.557.000 đồng - 82.136.200 đồng)= 110.420.800 đồng, tương đương với số tiền 5.521.040 đồng.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ được chấp nhận một phần.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu theo quy định.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS- DS ngày 19/11/2018, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B;

Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Áp dụng các Điều 128, 134, 137, 480, 492, 703 Bộ luật dân sự năm 2005

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đinh Thị Diệp H.

Tuyên bố Hợp đồng thuê tài sản được xác lập vào ngày 23 tháng 11 năm 2012 giữa Bà Đinh Thị Diệp H với bà Hoàng Thị T và Hợp đồng ngày 03 tháng 12 năm 2013 giữa Bà Đinh Thị Diệp H, Hoàng Thị T, bà Mai Thị H, ông Mai Đức H là vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà Đinh Thị Diệp H số tiền cọc đã nhận là 6.000.000 đồng, tiền thuê nhà là 21.000.000 đồng, tiền

bà H đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thuê là 55.136.200 đồng; tổng cộng là 82.136.200 đồng (Tám mươi hai triệu một trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Thị Diệp H phải nộp 5.521.040 đồng (Năm triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn không trăm bốn mươi đồng), được khấu trừ số tiền 2.300.000 đồng tạm ứng án phí mà Bà Đinh Thị Diệp H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0022852 ngày 14 tháng 10 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước, số còn lại phải nộp là 3.221.040 đồng (Ba triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn không trăm bốn mươi đồng).

Bà Hoàng Thị T không phải chịu án phí sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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 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.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

Nguyễn Văn Nhân