

Bản án số: 526/2019/DS-PT

Ngày: 05/6/2019

V/v “Tranh chấp về hợp đồng thuê
nhà xưởng và tranh chấp quyền sở
hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”

**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: Ông Bùi Liên Minh.

Các Thẩm phán:

1. Ông Đỗ Giang;
2. Ông Hồ Minh Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê
Trọng Long – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 5 và 05 tháng 6 năm 2019, tại Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai đối với
vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 432/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 9 năm
2018 về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xưởng và tranh chấp quyền sở
hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018
của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1967/2019/QĐ-PT
ngày 04 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đặng Thị H** – sinh năm 1956 (có mặt tại phiên tòa,
vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: 2367/1B Khu phố M, phường A, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Vương Xuân K** –
sinh năm 1977 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 8313, quyển số 03
TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/3/2017 tại Phòng công chứng N, Thành
phố H) (có mặt).

Địa chỉ: Số 455 Khu phố S, phường L, thành phố B, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Trang
Sĩ X** – Công ty Luật hợp danh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ1 (có mặt).

Địa chỉ: 82 đường N, Phường B, Quận N, Thành phố H.

2. Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L.**

Địa chỉ: 2367/1B đường Q, phường A, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông **Lê Văn T** – sinh năm 1955; Chức vụ: Giám đốc (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh L** – sinh năm 1962 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 012969, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10/8/2018 tại Văn phòng công chứng G) (có mặt).

Địa chỉ: 52-54 đường N, phường C, Quận M, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Văn Q** – Văn phòng Luật sư N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: 102/12A đường C, phường P, Quận M, Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà **Nguyễn Thị T** – sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: 2367/1B đường Q, phường A, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông **Nguyễn Thanh L** – sinh năm 1962 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 012929, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10/8/2018 tại Văn phòng công chứng G) (có mặt).

Địa chỉ: 52-54 đường N, phường C, Quận M, Thành phố H.

3.2 **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B.**

Địa chỉ: 125 đường B, Phường C, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B: Bà **Thái H** – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B:

3.2.1 Ông **Nguyễn Thanh T** – Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (theo giấy ủy quyền số 284/UQ-B BANK ngày 22/11/2017) (vắng mặt).

3.2.2 Ông **Võ Anh K** – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ B AMC Chi nhánh H (theo giấy ủy quyền số 07/2019/UQ-TGD.AMC ngày 01/4/2019) (vắng mặt).

3.2.3 Ông **Phạm Đình H** – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ B AMC Chi nhánh H (theo giấy ủy quyền số 07/2019/UQ-TGD.AMC ngày 01/4/2019) (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Đặng Thị H do ông Vương Xuân K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Đặng Thị H là chủ sở hữu nhà xưởng số 2367/1B, Khu phố M, phường A, Quận M, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912/QSĐĐ/Q12/1999 ngày 26/6/1999, thuộc thửa đất số 4001, tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường A, Quận M.

Bà H cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L (sau đây gọi tắt là Công ty L) thuê toàn bộ nhà xưởng nêu trên theo Hợp đồng thuê nhà xưởng do hai bên ký kết vào ngày 15/5/2014 với các nội dung chính:

- Giá thuê là 27.000.000 (hai mươi bảy triệu) đồng/tháng, tiền cọc 01 tháng, đưa trước 01 tháng;

- Tiền thuê nhà tính từ ngày 01/6/2014 (thỏa thuận miệng). Sau đó và cho đến nay Công ty L không thanh toán cho bà H tiền thuê nhà như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Nay bà H yêu cầu:

- Tòa tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 15/5/2014 và buộc Công ty L trả lại nhà cho bà Đặng Thị H;

- Yêu cầu Công ty L thanh toán cho bà Đặng Thị H tiền thuê sử dụng nhà là 27.000.000 (hai mươi bảy triệu) đồng/tháng tính từ ngày 01/7/2014 cho đến khi hoàn tất việc trả nhà khi án đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T thì bà H có ý kiến không chấp nhận yêu cầu này của bà H, lý do là bà H chưa bao giờ bán nhà xưởng này cho bà T.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L có ý kiến trình bày:

Giống như ý kiến của bà Nguyễn Thị T bên dưới đây, ngoài ra, ông Lê Văn T có các ý kiến như sau:

Công ty L không đồng ý yêu cầu đòi trả tiền thuê nhà xưởng của bà H, với số tiền là 378.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi tám triệu đồng).

Yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Đặng Thị H về việc đòi tiền cho thuê nhà và xưởng và đòi lại nhà xưởng. Bởi bà H đã bán toàn bộ nhà, đất và xưởng có trên đất cho bà Nguyễn Thị T – thành viên Công ty L.

Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thuê nhà và xưởng ký ngày 15/5/2014 của Công ty L và bà Đặng Thị H chấm dứt vì nhà đất nêu trên hiện do bà Nguyễn Thị T là chủ sở hữu hợp pháp.

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

Ngày 15/5/2014, ông Lê Văn T - Giám đốc Công ty L có ký hợp đồng thuê nhà và xưởng tại địa chỉ 2367/1B đường Q, Khu phố M, phường A, Quận M, Thành phố H với bà Đặng Thị H. Hàng tháng Công ty trả tiền thuê cho bà H

đúng thời hạn. Tuy nhiên do quá thân thiết và tin tưởng nhau nên ông T không yêu cầu bà H làm giấy biên nhận.

Ngày 29/10/2014 nhà đất tại địa chỉ 2367/1B Đường Q, Khu phố M, phường A, Quận M, Thành phố H của bà Đặng Thị H bị kê biên, cưỡng chế thi hành án theo Thông báo số 68/TB-THA do Chi cục thi hành án dân sự Quận M ký ngày 13/10/2014.

Bà H không muốn bị phát mãi nhà, đất nên đã năn nỉ xin bà mua lại nhà và đất của bà. Vì giao tình thân thiết, bà đã đồng ý mua toàn bộ nhà, đất (bao gồm nhà, toàn bộ khu đất và nhà xưởng phía trước).

Sáng sớm ngày 29/10/2014, vì sợ bà đổi ý nên bà H đã gõ cửa nhà bà và đưa ra một giấy bán nhà và đất do bà soạn sẵn trong đó có ghi rõ việc bà đồng ý bán cho bà tài sản gồm nhà đất tại địa chỉ 2367/1B Đường Q, Khu phố M, phường A, Quận M, Thành phố H có diện tích 141m² cùng toàn bộ thửa đất và nhà xưởng vị trí phía trước căn nhà 2367/1B, Đường Q, Khu phố M, phường A, Quận M, Thành phố H – phần đất và nhà xưởng này theo bà nói không có giấy đỏ do vướng quy hoạch lộ giới, với diện tích khoảng 645m², trong đó có 440m² là diện tích nhà xưởng nằm trên đất với giá tiền tổng cộng 8.300.000.000 (tám tỷ ba trăm triệu) đồng.

Đến trưa cùng ngày 29/10/2014, bà H và bà đã đến Ngân hàng A chi nhánh P ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng để mua toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 2367/1B, Đường Q, Khu phố M, phường A, Quận M, Thành phố H với giá 8.300.000.000 đồng (tám tỷ ba trăm triệu đồng), bà đã trả ngay số tiền đặt cọc là 5.200.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm triệu đồng) tại đó để bà H giải ngân nợ, lấy giấy tờ nhà ra và ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 05/11/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận M. Sau đó, bà H đã nhận tiếp 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Việc trả tiền mua nhà, đất, nhà xưởng sau khi hai bên trừ căn phần tiền bà H còn nợ của bà, hai bên đã tất toán và bà đã trả dứt điểm lần cuối cùng là ngày 22/12/2014 với số tiền 1.435.500.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng) sau khi bà đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2702 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 13/4/2004, cập nhật tên Nguyễn Thị T vào ngày 25/11/2014.

Lúc ký hợp đồng đặt cọc vì quá tin tưởng bà H, hơn nữa thấy hai bên đã có ký giấy tay trước đó rồi nên bà chủ quan không đọc lại, chỉ xem giá bán và số tiền đặt cọc đúng như thỏa thuận.

Đến khi Công ty L bị bà H khởi kiện đòi tiền thuê nhà xưởng tại Tòa án nhân dân Quận M, bà mới biết bà H có ý đồ gian dối, lừa đảo bà và ông T. Được quý Tòa cung cấp tài liệu mà bà H nộp kèm vợ chồng bà mới biết bà H có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 13/4/1999 và thời điểm ký mua bán nhà đất bà thì thửa đất đó vẫn còn bị thế chấp tại Ngân hàng B, nhưng ngay từ đầu khi mua bán bà H lại gian dối, nói rằng đất bị quy hoạch lộ giới nên nhà nước đã thu hồi giấy chứng nhận, chỉ ký

công chứng phần căn nhà phía sau. Và sau gần cả năm khi mua bán xong giờ bà H quay lại khởi kiện đòi tiền thuê và nhà xưởng, rõ ràng hành vi của bà H đã có dấu hiệu lừa đảo.

Chính vì mua căn nhà (nằm ở mặt sau) lẫn phần đất và nhà xưởng phía trước nên toàn bộ nhà và đất trên mới có giá trị cao là 8.300.000.000 đồng (tám tỷ ba trăm triệu đồng). Không lý do gì bà chỉ mua căn nhà phía sau mà không mua phần đất và nhà xưởng phía trước, vậy nhà của bà không có đường vô thì đi lại bằng cách nào, ai lại mua như vậy.

Thời điểm ký giấy mua bán nhà đất nêu trên cũng đồng thời là lúc hai bên tất toán xong tiền thuê nhà xưởng. Tuy nhiên, do quen biết quá thân tình, tin tưởng bà H nên hai bên không ký thanh lý ngay trên hợp đồng thuê và bà H cũng công nhận rằng nhà đất đã bán thì hợp đồng thuê đương nhiên phải chấm dứt.

Bà Đặng Thị H là người gặp nhiều khó khăn về kinh tế, bằng chứng là việc bà H bị cưỡng chế kê biên tài sản. Nếu Công ty L không thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho bà như lời bà nói thì lý do gì mà bà H vẫn tiếp tục cho thuê nhà và xưởng trong suốt một thời gian rất dài, theo lời bà thì đến nay là 14 tháng, vẫn không lấy tiền thuê.

Thực tế là bà H đã bán toàn bộ nhà, đất và xưởng cho bà – bà là vợ ông Lê Văn T đồng thời là thành viên góp vốn của Công ty L. Vợ chồng bà đã cư ngụ tại đó, sản xuất kinh doanh nhà xưởng liên tục đến nay một cách hợp pháp. Bởi lẽ nhà đất, nhà xưởng đã mua thì không cò bất kỳ lý do gì cá nhân người mua phải để Công ty của mình tiếp tục thuê nhà xưởng trên chính đất của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần B trình bày:

Ngày 19/10/2007 Ngân hàng Thương mại Cổ phần B - Chi nhánh Thành phố H (sau đây gọi tắt là Ngân hàng B) đã ký kết hợp đồng tín dụng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn chế biến gỗ xuất khẩu H để cho vay số tiền 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng). Khoản vay này được bảo đảm bằng nhiều tài sản trong đó có tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 643m² tại thửa số 4001, tờ bản đồ số 5, phường A, Quận M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 01912QSĐĐ/Q12/1999 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 26/6/1999 đứng tên bà Đặng Thị H.

Từ khi Ngân hàng giải ngân đến nay Công ty H không thanh toán đầy đủ khoản nợ mặc dù Ngân hàng đã áp dụng các biện pháp cần thiết để đốc nợ cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty H nhưng Công ty vẫn không trả nợ theo thỏa thuận của các bên. Đến nay khoản vay trên đã quá hạn trả nợ.

Căn cứ vào nội dung thông báo của Tòa án nhân dân Quận M, Ngân hàng B không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T. Cụ thể: Ngân hàng không chấp nhận việc bà T yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch

mua bán giữa bà T và bà H đối với thửa đất nêu trên. Đây là tài sản thế chấp tại Ngân hàng B, các thủ tục thế chấp đã được Ngân hàng B thực hiện đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra tài sản này được thế chấp trước thời điểm mà bà T và bà H giao dịch với nhau. Vì vậy giao dịch mua bán nêu trên đương nhiên vô hiệu theo quy định của pháp luật hiện hành.

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 thì Ngân hàng sẽ khởi kiện Công ty H bằng một vụ án khác. Nếu Công ty H không thực hiện việc trả nợ của mình thì Ngân hàng B sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp trên để thu hồi vốn vay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H tuyên xử:

Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 422, 423, 424, 427, 428, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Tuyên bố thanh lý hợp đồng thuê nhà và xưởng ngày 15/5/2014 được ký kết giữa bà Đặng Thị H và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L phải giao trả tài sản sau đây cho bà Đặng Thị H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật: phần đất bên trên có nhà xưởng có diện tích 409,7m², nằm một phần thửa số 2, 4001, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã A, huyện H (nay là phường A, Quận M), Thành phố H (theo tài liệu 02/CT-UB); nhằm thửa số 5, 6, 7, tờ bản đồ số 19, Bộ địa chính phường A, Quận M (theo tài liệu 2005) đã được Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Đặng Thị H theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01912 QSDĐ ngày 26/6/1999 theo tờ bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số hợp đồng 47393/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 16/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà xưởng cho bà Đặng Thị H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tạm tính từ tháng 7/2014 tạm tính đến tháng 6/2018 là 48 tháng x 27.000.000 (hai mươi bảy triệu) đồng/tháng = 1.296.000.000 đồng (một tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ tháng 7/2018 nếu Công ty L chưa giao trả nhà xưởng cho bà Đặng Thị H thì còn tiếp tục phải chịu tiền thuê nhà xưởng mỗi tháng 27.000.000 (hai mươi bảy triệu) đồng cho đến khi Công ty L giao trả nhà xưởng cho bà H và bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Tuyên Giấy bán nhà và đất ngày 29/10/2014 là không có thật.

3/ Bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T về việc công nhận giữa bà Nguyễn Thị T và bà Đặng Thị H có việc giao dịch mua bán và hai bên đã giao nhận tiền mua bán, chuyển nhượng đối với phần đất bên trên có nhà xưởng có diện tích 411,7m², nằm một phần thửa số 2, 4001, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã A, huyện H (nay là phường A, Quận M), Thành phố H (theo tài liệu 02/CT-UB); nhằm thửa số 5, 6, 7, tờ bản đồ số 19, Bộ địa chính phường A, Quận M (theo tài liệu 2005) đã được Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Đặng Thị H theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01912 QSDĐ ngày 26/6/1999 theo tờ bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số hợp đồng 47393/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 16/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Bác yêu cầu Tòa án buộc bà Đặng Thị H tiếp tục thực hiện việc mua bán chuyển nhượng nhà đất, nhà xưởng nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

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

Ngày 24/7/2018, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H, công nhận có việc mua bán nhà xưởng cho bà Nguyễn Thị T, Công ty L không phải trả tiền thuê xưởng do bà Nguyễn Thị T là thành viên của Công ty L đã mua toàn bộ nhà và xưởng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L trình bày về yêu cầu kháng cáo:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L (sau đây gọi tắt là Công ty L) có 02 thành viên là ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T. Vào

15/5/2014 đôi bên có ký hợp đồng thuê nhà và xưởng bao gồm phần nhà phía trong và phần xưởng phía ngoài và trên thực tế Công ty L đã sử dụng toàn bộ nhà xưởng và thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng là 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng). Bà Nguyễn Thị T thành viên của Công ty L đã mua phần nhà và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2702 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 13/4/2004, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Công ty L chưa mua xưởng nhưng không xem xét lại giá thuê mà buộc Công ty L phải trả toàn bộ tiền thuê xưởng theo hợp đồng và căn nhà phía sau đã mua là không đúng.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 27/3/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H thì toàn bộ diện tích thuộc giấy chứng nhận 2702 cấp năm 2004 nằm trùng vào (phần sau) giấy chứng nhận 01912 thuộc thửa 4001 đã được cấp năm 1999 và có thể thấy phần nhà 2367/1B Khu phố M, phường A, Quận M không có lối ra đường. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến tình tiết này mà đã cho rằng hai phần nhà và xưởng không liên quan nên tách riêng phần nhà khỏi phần xưởng để giải quyết bằng một vụ án khác là không có căn cứ.

Việc thanh toán tiền thuê nhà đã thể hiện đầy đủ trên giấy liệt kê việc trả tiền giữa bà T và bà H với tổng số tiền vừa thanh toán tiền thuê nhà xưởng vừa vay mượn là 664.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi bốn triệu đồng), trong đó số tiền thuê đến tháng 10 năm 2014 là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) số tiền mà bà H đã nhận là 529.000.000 đồng (năm trăm hai mươi chín triệu đồng) đã được căn trừ vào tiền mua nhà đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc bà T thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà là 664.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi bốn triệu đồng) là không có cơ sở chứng minh cho việc trả tiền thuê nhà là không đúng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Mặc dù giấy bán nhà đất ngày 29/10/2014 theo kết quả giám định không phải là chữ ký của bà H, điều này chứng tỏ bà T rất tin tưởng tờ giấy bán đất này do chính bà H giao cho bà T, bà H đã lợi dụng sơ sót của bà T không buộc bà H phải ký tên trước mặt bà để lừa dối trong việc mua bán nhà và xưởng, có thể dẫn tới thiệt hại nghiêm trọng cho bà T và Công ty L. Tuy nhiên việc mua toàn bộ nhà xưởng có những chứng cứ gián tiếp chứng minh như sau:

Về giá trị mua bán đã không phản ánh thực tế của tài sản giao dịch. Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá S ngày 12/3/2019 thì giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình trên đất chỉ gần 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ định giá phần xưởng mà không định giá phần nhà nên không thấy được sự bất hợp lý giữa giá mua bán là 8.300.000.000 đồng (tám tỷ ba trăm triệu đồng) và giá trị thực của phần nhà mà nguyên đơn cho rằng đã bán cho bà T, giá nhà đã được cấp phúc thẩm định giá gần 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) (chưa tính tới yếu tố biến động giá nhà năm 2015 cho đến ngày định giá).

Về lối đi: Thông thường khi mua nhà thì phải có lối đi ra đường nhưng trong hợp đồng mua bán nhà chưa thể hiện việc bà H chữa lối đi ra đường như vậy chỉ có thể bà T đã mua luôn phần xưởng để ra đường, nếu không thì bất cứ lúc nào bà H cũng có thể chặn lối vào nhà của bà và ông T.

Về bản vẽ ngày 26/6/2014. Theo bản vẽ này thì toàn bộ nhà và xưởng đều xuất hiện trong bản vẽ với tổng diện tích là 645m² chính bà H khi bán nhà đã cho bà xem phần bản vẽ này nên bà mới tin tưởng mà mua toàn bộ nhà và xưởng tại 2367/1B Khu phố M, phường A, Quận M.

Hợp đồng thuê nhà và xưởng ngày 15/5/2014 có sự mâu thuẫn phần đầu có thể hiện bà H có 02 giấy chứng nhận giấy chứng nhận 01912 đã được cấp năm 1999 và giấy chứng nhận 2702 cấp năm 2004 tổng diện tích 02 phần đất này là 643m² nhưng chỉ kê diện tích thuê là 400m² tương ứng với phần xưởng 409,7m². Điều này chứng tỏ bà H cố tình lợi dụng sự nhẹ dạ cả tin của ông T sau khi mua nhà để lừa dối. Trên thực tế sau khi có chữ ký của ông T trong hợp đồng thuê này gần một năm sau bà H mới khởi kiện, trong khi đó theo hợp đồng thuê thì bà H có quyền chấm dứt hợp đồng thuê trong hạn 03 tháng nếu bên thuê không trả tiền.

Phía nguyên đơn phản bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T và đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B trình bày như trong quá trình tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của các đương sự nằm trong hạn luật định nên hợp lệ. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 27/3/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H cho thấy: Phần diện tích ABCDEF là 643m² theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912 ngày 26/6/1999 và thể hiện trong tờ bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ. Ngày 13/4/2004 bà H được Ủy ban nhân dân Quận M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2702 phần diện tích CDEF là 141m². Ngày 25/11/2014 bà H đã chuyển nhượng cho bà T phần diện tích CDEF là 141m² phần đất này phía bà T cho rằng tranh chấp cùng với phần diện tích ABCF vì đã chuyển nhượng cả phần nhà và xưởng. Tuy nhiên, phần đất ABCDEF có diện tích 643m² theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912 ngày 26/6/1999 bà H đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP B chi nhánh Thành phố H ngày 26/10/2007. Trong khi đó không có hồ sơ chứng minh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912 ngày 26/6/1999 cập nhật biến động giảm diện tích do tách thửa năm 2004 cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2702. Do vậy, phần diện tích

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2702 là 141m² cho bà T đang nằm trong phần diện tích ABCDEF là 643m² thuộc quyền sử dụng đất của bà H và hiện đang thế tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B. Nếu như không giải quyết triệt để vấn đề pháp lý về cấp trùng thửa đất, sau này có xảy ra tranh chấp giữa Ngân hàng B với Công ty H khi đó bà H là người liên quan bảo lãnh, tài sản đảm bảo phải được thi hành để thu hồi nợ cho Ngân hàng nhưng trong phần đất phải thi hành án có phần đất của bà T thì không thể thi hành án và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử, hủy Bản án sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa sau khi phân tích, đánh giá về kháng cáo, các tình tiết của vụ án, việc giải quyết, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm, đối chiếu những căn cứ pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và nguyên đơn nằm trong hạn luật định, bị đơn có đóng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên các đơn kháng cáo của các đương sự hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bà Nguyễn Thị T đề nghị hội đồng xét xử cho áp ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912 ngày 26/6/1999 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2702 cấp ngày 13/4/2004, định giá phần nhà sau. Xét thấy yêu cầu của các đương sự là cần thiết cho việc giải quyết vụ án do đó Hội đồng xét xử thu thập chứng cứ bổ sung. Kết quả tại bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 27/3/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2702 cấp ngày 13/4/2004 được đánh dấu CDEF là trùng vào diện tích ABCDEF có diện tích 643m² theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912 ngày 26/6/1999. Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá S số A042/19/SaigonPA /HS ngày 12/3/2019 thì giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình trên đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2701 ngày 13/4/2004 là 3.977.526.000 đồng (ba tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

[3] Về nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T đều cho rằng hợp đồng thuê nhà và xưởng ngày 15/5/2014 được ký kết giữa bà Đặng Thị H và Công ty L là thuê cả phần nhà và phần xưởng. Chính vì vậy khi cho rằng bà T là thành viên của Công ty L đã mua phần nhà thì giá thuê phải tính giảm không thể bằng nguyên giá thuê là 27.000.000 đồng/tháng như án sơ thẩm đã tuyên. Vì vậy Tòa án xét hợp đồng thuê của đôi bên. Theo như hợp đồng thuê nhà và xưởng giữa đôi bên thì đối tượng của hợp đồng là nhà và xưởng sản xuất tại địa chỉ: 2367/1B Đường Q, Khu phố M, phường A, Quận M, Thành phố H. Diện tích sử dụng là 4m x 10m

= 400m², mục đích thuê: cửa hàng giao dịch, kho chứa hàng sản xuất Pallet. Giá thuê: 27.000.000 (hai mươi bảy triệu) đồng/tháng, thời hạn thuê 02 năm tính từ ngày 15/5/2014 đến 15/5/2016. Phía bị đơn và bà T không cung cấp chứng cứ gì chứng tỏ bị đơn và bà T đã thuê toàn bộ nhà và xưởng, mặt khác theo hợp đồng thuê nhà và xưởng giữa đôi bên thì chỉ có thuê phần xưởng mà không có phần nhà, nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn và bà T về việc giảm giá thuê là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Theo phía bị đơn thì bị đơn đã thanh toán đủ tiền thuê nhà từ tháng 6 năm 2014 đến tháng 10 năm 2014, thể hiện đầy đủ trên giấy liệt kê việc trả tiền giữa bà T và bà H với tổng số tiền vừa thanh toán tiền thuê nhà xưởng vừa vay mượn là 664.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi bốn triệu đồng), số này được tách ra trong đó số tiền thuê đến tháng 10 năm 2014 là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) số tiền mà bà H đã nhận là 529.000.000 đồng (năm trăm hai mươi chín triệu đồng) đã được căn trừ vào tiền mua nhà đất, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc bà T thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà là 664.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi bốn triệu đồng) là không có cơ sở chứng minh cho việc trả tiền thuê nhà là không đúng. Bởi lẽ sau khi xem xét giấy liệt kê (Bút lục 169) Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy, đây là các giao dịch giữa bà T, ông T và bà H liên quan tới việc mua bán hàng hóa giữa đôi bên cộng với số tiền mà bà H mượn tổng cộng là 664.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi bốn triệu đồng), sau khi trừ các khoản tiền hàng hóa (Ballet) thì phần cuối bên ông T có ghi nhận số tiền lại (còn của anh) là 317.000.000 đồng (ba trăm mười bảy triệu đồng). Bà H có ghi vào bản phô tô tờ giấy là “Tiền tới ở và sau đó mua nhà chứ không có bán nhà xưởng” như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tới bản chất nội dung giấy liệt kê này đã cho rằng đây là tiền đến ở như bà H đã ghi thêm trong giấy liệt kê là không đúng. Tuy nhiên: số tiền thuê nhà xưởng đến thời điểm tháng 10 năm 2014 là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) phía ông T và bà T cho rằng số tiền đã căn trừ cho việc mua nhà là 529.000.000 đồng (năm trăm hai mươi chín triệu đồng) cũng không đúng, mặt khác phía bà T và ông T cũng không cung cấp chứng cứ nào chứng minh cho việc số tiền mà bà H còn thiếu đã được căn trừ vào tiền thuê nhà xưởng nên Tòa án không có cơ sở công nhận số tiền mà bà H còn thiếu của ông T đã được khấu trừ vào tiền thuê nhà xưởng đến hết tháng 10 năm 2014 như người đại diện theo ủy quyền của đôi bên trình bày.

[5] Về nội dung kháng cáo của bà T yêu cầu Tòa án công nhận bà đã mua toàn bộ phần nhà và phần xưởng và buộc nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng bởi các chứng cứ gián tiếp sau:

[6] Theo giấy tay mua bán nhà ngày 29/10/2014 thì bà H đã bán luôn nhà xưởng trên cho bà Nguyễn Thị T. Theo như nội dung của tờ giấy bán nhà và đất này thì bà H đồng ý bán cho bà T các tài sản:

- Nhà đất 2367/1B Đường Q, phường A, Quận M, Thành phố H. Thửa đất số 1-1 tờ bản đồ số 5A (sơ đồ nền), tổng diện tích là 231,3m², diện tích xây dựng 85,9m², diện tích đất 141m², theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở số 2702 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Đặng Thị H ngày 13/4/2004.

- Toàn bộ thửa đất và nhà xưởng vị trí phía trước nhà 2367/1B Đường Q, Khu phố M, phường A, Quận M tọa lạc tại phường A, Quận M có tổng diện tích $645m^2$, diện tích xây nhà xưởng $440m^2$ có trên đất. Bên A xác nhận thửa đất trên và nhà xưởng không có giấy tờ do quy hoạch lộ giới 60m.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã 03 lần giám định chữ ký của bà H và đều có kết quả chữ ký, chữ viết Đặng Thị H trong các tài liệu dùng làm mẫu so sánh không do cùng một người ký và viết. Phía bà T cũng không cung cấp cho Tòa án các chứng cứ, chứng tỏ bà H chính là người đã thảo văn bản này và ký tên trước khi giao cho bà T. Chính vì vậy Tòa án không có cơ sở công nhận tài liệu này là chứng cứ chứng minh cho việc bà T có thỏa thuận mua bán phần nhà xưởng.

[7] Về giá trị mua bán đã không phản ánh thực tế của giao dịch cấp sơ thẩm chỉ định giá phần xưởng mà không định giá phần nhà nên không thấy được sự bất hợp lý giữa giá mua bán là 8.300.000.000 đồng (tám tỷ ba trăm triệu đồng) và giá trị thực của phần nhà mà Tòa án cấp phúc thẩm định giá gần 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) (chưa tính tới yếu tố biến động giá nhà năm 2015 cho đến ngày định giá). Tuy nhiên tại hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 05/11/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận M, đôi bên tự nguyện thỏa thuận việc mua bán nhà là 8.300.000.000 đồng (tám tỷ ba trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm người làm chứng là ông Lý Đông Châu thừa nhận vợ ông có quen biết bà T nên khi giữa bà T và bà H có giao dịch mua bán nhà đất bà T nhờ ông soạn văn bản mua bán nhà đất giúp bà, hai bên giao dịch mua bán chỉ yêu cầu lập các văn bản liên quan đến căn nhà phía trong chứ không nói gì tới việc bà H bán căn nhà xưởng cho bà T. Ông cam kết ông chỉ biết việc bà H và bà T có giao dịch mua bán căn nhà bên phía trong căn nhà xưởng và đã được cấp sang tên cho bà T, còn việc hai bên có thỏa thuận mua bán cả căn nhà xưởng thì ông không biết. Như vậy thỏa thuận của đôi bên là tự nguyện không trái pháp luật, Tòa án không có cơ sở cho rằng do giá mua nhà quá cao chứng minh cho việc mua nhà là mua luôn phần xưởng phía trước nhà.

[8] Về lối đi: Trong hợp đồng mua bán nhà chưa thể hiện việc bà H chừa lối đi ra đường như vậy nếu không mua luôn phần xưởng phía trước thì bất cứ lúc nào bà H cũng có thể chặn lối vào nhà của bà và ông T. Tòa án xét thấy theo như mục [7] thì thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện không trái pháp luật nên việc bà T cho rằng đôi bên không thỏa thuận việc chừa lối ra đường là không có cơ sở vì bên bà T vẫn có quyền yêu cầu bà H dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của bà theo Điều 254 về Quyền về lối đi qua của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Về bản vẽ ngày 26/6/2014. Theo bản vẽ này thì toàn bộ nhà và xưởng đều xuất hiện trong bản vẽ với tổng diện tích là $645m^2$ chính bà H khi bán nhà đã cho bà xem phân bản vẽ này nên bà mới tin tưởng mà mua toàn bộ nhà và xưởng tại 2367/1B Khu phố M, phường A, Quận M. Phía bà T cho rằng bà đã

được bà H cho xem bản vẽ này khi thỏa thuận mua bán toàn bộ phần nhà và phần xưởng tuy nhiên, phía bà H lại phủ nhận việc này mà chỉ công nhận bà là người cung cấp bản vẽ ngày 30/6/2014 của công ty Cổ phần Đo đạc Xây dựng Kinh doanh nhà N cho Tòa án vì vậy, chưa có cơ sở để cho rằng bà T đã được xem bản vẽ trên trong thời gian thỏa thuận mua bán nhà.

[10] Về nhận định của người đại diện hợp pháp của bà T: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến tình tiết toàn bộ diện tích thuộc giấy chứng nhận 2702 cấp năm 2004 nằm trùng vào (phần sau) giấy chứng nhận 01912 thuộc thửa 4001 đã được cấp năm 1999 mà đã cho rằng hai phần nhà và xưởng không liên quan nên tách riêng phần nhà khỏi phần xưởng để giải quyết bằng một vụ án khác là không có căn cứ. Tòa án xét thấy bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 27/3/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H cho thấy: Phần diện tích ABCDEF là 643m² theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01912 QSDĐ ngày 26/6/1999 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2702 phần diện tích CDEF là 141m² đã trùng ranh. Tuy nhiên các đương sự trong vụ án không yêu cầu Tòa án giải quyết việc cấp trùng ranh này. Người liên quan trong vụ án này là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B khẳng định Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 thì Ngân hàng sẽ khởi kiện Công ty H bằng một vụ án khác. Nếu Công ty H không thực hiện việc trả nợ của mình thì Ngân hàng B sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp trên để thu hồi vốn vay. Như vậy, khi giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay giữa Ngân hàng B và Công ty H và Ngân hàng B có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp các bên vẫn có thể yêu cầu giải quyết việc Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố H xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Vì vậy Tòa án không thống nhất với viện kiểm sát hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

[11] Từ những nhận định trên, xét không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Về án phí: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 287; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 422, 423, 424, 427, 428, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L và bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H.

Tuyên xử:

1/ Tuyên bố thanh lý hợp đồng thuê nhà và xưởng ngày 15/5/2014 được ký kết giữa bà Đặng Thị H và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L phải giao trả tài sản sau đây cho bà Đặng Thị H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật: phần đất bên trên có nhà xưởng có diện tích 409,7m², nhằm một phần thửa số 2, 4001, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã A, huyện H (nay là phường A, Quận M), Thành phố H (theo tài liệu 02/CT-UB); nhằm thửa số 5, 6, 7, tờ bản đồ số 19, Bộ địa chính phường A, Quận M (theo tài liệu 2005) đã được Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Đặng Thị H theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01912 QSDĐ ngày 26/6/1999 theo tờ bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số hợp đồng 47393/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 16/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà xưởng cho bà Đặng Thị H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tạm tính từ tháng 7/2014 tạm tính đến tháng 6/2018 là 48 tháng x 27.000.000 (hai mươi bảy triệu) đồng/tháng = 1.296.000.000 đồng (một tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ tháng 7/2018 nếu Công ty L chưa giao trả nhà xưởng cho bà Đặng Thị H thì còn tiếp tục phải chịu tiền thuê nhà xưởng mỗi tháng 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng) cho đến khi Công ty L giao trả nhà xưởng cho bà H và bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Tuyên Giấy bán nhà và đất ngày 29/10/2014 là không có thật.

3/ Bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T về việc công nhận giữa bà Nguyễn Thị T và bà Đặng Thị H có việc giao dịch mua bán và hai bên đã giao nhận tiền mua bán, chuyển nhượng đối với phần đất bên trên có nhà xưởng có diện tích 411,7m², nhằm một phần thửa số 2, 4001, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã A, huyện H (nay là phường A, Quận M), Thành phố H (theo tài liệu 02/CT-UB); nhằm thửa số 5, 6, 7, tờ bản đồ số 19, Bộ địa chính phường A, Quận M (theo tài liệu 2005) đã được Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Đặng Thị H theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01912 QSDĐ ngày 26/6/1999 theo tờ bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số hợp đồng 47393/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 16/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Bác yêu cầu Tòa án buộc bà Đặng Thị H tiếp tục thực hiện việc mua bán chuyển nhượng nhà đất, nhà xưởng nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 50.880.000 đồng (năm mươi triệu tám trăm tám chục nghìn đồng) ngay khi án có hiệu lực thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của mình không được Hội đồng xét xử chấp nhận là: 114.145.500 đồng (một trăm mười bốn triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm đồng), bà T đã nộp 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn yêu cầu độc lập nên còn phải chịu 57.145.500 đồng (năm mươi bảy triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Hoàn trả cho bà Đặng Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 9.450.000 đồng (chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006404 ngày 05/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0002086 ngày 26/7/2018 của chi cục thi hành án dân sự Quận M. Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0002087 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

6/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo

quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- TAND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- TAND Quận 12 (1)
- VKSND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- VKSND Tp.HCM (1)
- Chi cục THADS Quận 12 (1)
- Các đương sự (4)
- Lưu hồ sơ vụ án (4)

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

Bùi Liên Minh