

Bản án số: 47/2024/DS-PT

Ngày: 02 - 7- 2024.

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà;*

Kiện đòi tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Anh Trang;

Bà Trần Thị Diệu.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25 tháng 6 và 02 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về việc tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; K đòi tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2024/QĐ-PT ngày 03/6/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Đình H, sinh năm: 1969; Có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị Phương D, sinh năm: 1971; Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố B, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **La H1**, sinh năm: 1974; Có mặt.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Thanh L**, sinh năm: 1975; Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố E, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

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

Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh N1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Đình Quảng P** - Giám đốc ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh N1.

Địa chỉ: Số G đường A, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. **Vắng mặt.**

4. *Người kháng cáo:* Ông **La H1** và bà **Nguyễn Thị Thanh L** là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Phương D, ông Trần Đình H trình bày: Vợ chồng ông và vợ chồng ông La H1, bà Nguyễn Thị Thanh L quen biết nhiều năm. Đến tháng 6/2020 vợ chồng ông H1 bà L có nhu cầu bán căn nhà thuộc sở hữu của mình tại địa chỉ khu phố E, phường Đ, Tp . - T, tỉnh Ninh Thuận với giá 2.400.000.000 đồng, đồng thời có nói với vợ chồng ông là hiện vợ chồng ông H1 bà L đang nợ tiền của ông Phan Văn T và bà Trần Thị Kim T1 và có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp ngày 23/10/2002 cho ông T bà T1. Sau khi thỏa thuận, vợ chồng ông cùng với vợ chồng ông H1 bà L đến Phòng C1 để gặp ông T bà T1; tại Phòng C1 vợ chồng ông đã giao đủ số tiền 2.400.000.000 đồng cho vợ chồng ông H1 bà L để vợ chồng ông H1 bà L trả cho ông T bà T1 và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp ngày 23/10/2002.

Ngày 16/7/2020 vợ ông là bà Nguyễn Thị Phương D và vợ chồng ông H1 bà L đã đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh H2 để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng thể hiện rõ nội dung: Vợ chồng ông H1 bà L đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tọa lạc tại khu phố E, phường Đ, Tp . - T, tỉnh Ninh Thuận cho vợ chồng ông. Do vợ chồng ông H1 bà L chưa tạo lập được nơi ở mới nên vợ chồng ông cho vợ chồng ông H1 bà L thuê lại căn nhà với giá thuê

24.000.000 đồng/tháng; Hai bên có lập hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020. Hai bên thỏa thuận tiền thuê nhà trả theo hàng tháng nhưng vợ chồng ông H1 bà L đề nghị trả 800.000 đồng/ngày; thời hạn thuê là 10 năm nếu vợ chồng ông H1 bà L không trả tiền thuê nhà đầy đủ trong vòng 02 tháng thì vợ chồng ông lấy lại căn nhà. Ngoài ra, để tạo điều kiện cho vợ chồng ông H1 bà L thì vợ chồng ông có thỏa thuận nếu trong 10 năm vợ chồng ông H1 bà L có nhu cầu mua lại căn nhà thì vợ chồng ông đồng ý bán lại với giá 2.400.000.000 đồng. Việc bà L trình bày có vay vợ ông số tiền 2.400.000.000 đồng là không đúng sự thật vì từ trước đến nay, vợ chồng ông không cho vợ chồng ông H1 bà L vay tiền gì, do vợ chồng ông H1 bà L có nhu cầu bán nhà nên vợ chồng ông mới đồng ý mua. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh H2 được công chứng ngày 16/7/2020 ở mục A là chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông H1 bà L. Trước khi các bên ký vào Hợp đồng, Công chứng viên đã đọc lại nội dung và giải thích các nội dung trong hợp đồng cho các bên cùng nghe và cùng đồng ý ký tên nên vợ chồng ông H1 bà L cho rằng mình không biết đây là hợp đồng chuyển nhượng là không đúng sự thật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ ông đã làm thủ tục sang tên và ngày 22/7/2020 đã được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu phố E, phường Đ, Tp . - T, tỉnh Ninh Thuận (được chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4401130156 cấp ngày 23/10/2002 đứng tên ông La H1 bà Nguyễn Thị Thanh L).

Ông xác nhận chữ ký và chữ viết ở mặt sau của hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020 là của vợ chồng ông H1 bà L; hợp đồng thuê nhà do các bên tự nguyện thống nhất và đồng ý ký tên. Sau khi hợp đồng ký kết, vợ chồng ông H1 bà L đã trả tiền thuê nhà từ tháng 07/2020 đến tháng 02/2021 với số tiền là 192.000.000 đồng (24.000.000 đồng x 08 tháng), kể từ tháng 03/2021 đến nay vợ chồng ông H1 bà L không trả tiền thuê nhà nữa. Do vợ chồng ông H1 bà L đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng như cam kết đã thỏa thuận nên vợ chồng ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Phương D và vợ chồng ông La H1, bà Nguyễn Thị Thanh L; Buộc vợ chồng ông La H1, bà Nguyễn Thị Thanh L phải trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 57, tờ bản đồ số 7, diện tích 78,90m² tọa lạc tại khu phố E, phường Đ, Tp . - T và căn nhà trên thửa đất. Vợ chồng ông không yêu cầu vợ chồng ông H1, bà L phải trả số tiền thuê nhà còn thiếu.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương D trình bày: Bà hoàn toàn thống nhất với ý kiến trình bày với ông Trần Đình H. Bà không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Nguồn gốc căn nhà đang tranh chấp là của vợ chồng bà mua lại của ông Diệp Danh M và bà Lê Thị Hồng N vào năm 2002. Sau khi mua lại của ông M bà N, vợ chồng bà có tiến hành sửa chữa lại căn nhà và từ đó đến nay không sửa chữa gì thêm. Trước đây, vợ chồng bà có nợ vợ chồng ông Phan Văn T bà Trần Thị Kim T1 số tiền 700.000.000 đồng; vào ngày 07/7/2018 vợ chồng bà thế chấp tài sản tại ngân hàng Á số tiền 600.000.000 đồng, vợ chồng ông T bà T1 đến ngân hàng trả số tiền vợ chồng bà vay để lấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở về. Ông T giải quyết số tiền nợ của vợ chồng bà trong 02 khoản nợ 700.000.000 đồng + 600.000.000 đồng = 1.300.000.000 đồng với lãi suất theo ngân hàng của số tiền 600.000.000 đồng, còn 700.000.000 đồng mua bán không tính lãi bằng hình thức thế chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời gian là 05 năm.

Bà Nguyễn Thị Phương D với bà là chỗ mua bán lâu năm, bà có tâm sự với bà D về số tiền nợ 1.300.000.000 đồng của ông Phan Văn T có thể chấp Giấy chứng nhận, bà D nghe qua và nói với bà còn nợ bà D 300.000.000 đồng, bà D sẽ đưa thêm số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông T lấy giấy chứng nhận về giao cho bà D giữ, bà D sẽ cho bà mượn thêm số tiền nữa. Trong hoàn cảnh khó khăn cha mang trọng bệnh gần chết nên bà đã đồng ý, bà D có đưa thêm cho bà số tiền 800.000.000 đồng; tổng cộng số tiền bà nợ bà D là 2.400.000.000 đồng. Bà D cho vay tính theo lãi suất ngân hàng từ ngày 20/7/2020 trong thời gian 10 năm, tiền lãi trả theo ngày là 800.000 đồng/ngày. Số tiền bà đã vay của bà D được sử dụng để lo trả nợ và chi tiêu trong gia đình cũng như mua thuốc chữa bệnh cho cha bà. Vợ chồng bà đã bắt đầu trả lãi hàng ngày cho bà D từ ngày 21/7/2020 cho đến ngày 26/8/2021 thì không trả lãi nữa do tình hình dịch bệnh Covid – 19 công việc làm ăn của vợ chồng bà gặp nhiều khó khăn nên bà đến gặp bà D để xin hoãn tiền lãi nhưng bà D không đồng ý, bà D yêu cầu vợ chồng bà bán nhà để trả nợ cho bà D.

Bà thừa nhận việc cho vay tiền giữa các bên không làm giấy tờ gì. Ngày 16/7/2020, vợ chồng bà cùng bà D đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh H2 để ký hợp đồng nhưng khi ký hợp đồng không ai đọc lại nội dung của Hợp đồng cho vợ chồng bà nghe, chỉ đưa văn bản cho vợ chồng bà ký tên và lãn tay. Bà thừa nhận chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị Thanh L và La H1 ở mục Bên A là của vợ chồng bà. Tuy nhiên, vợ chồng bà cứ nghĩ vợ chồng bà ký hợp đồng là để xác nhận có vay của bà D số tiền 2.400.000.000 đồng như trước đây năm 2018 vợ chồng bà có ký hợp đồng vay tiền của ông Phan Văn T bà Trần Thị Kim T1 tại phòng C1.

Hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020 là do bà D tự làm, nội dung của hợp đồng thuê nhà thực chất là số tiền mà bà đã nợ của bà D. Bà D nói ký hợp đồng này là để hợp thức hóa cho việc vay tiền của bà D nên vợ chồng bà mới đồng ý ký tên vào hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020. Bà xác nhận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020 là của vợ chồng bà. Tuy nhiên, vợ chồng bà ký tên để xác nhận số tiền nợ 2.400.000.000 đồng chứ không phải ký để đồng ý thuê nhà. Chồng bà ông La H1 cũng biết về số tiền nợ 2.400.000.000 đồng này vì tiền lãi hàng ngày đều do vợ chồng bà mang trực tiếp đến đưa cho bà D. Vợ chồng bà chỉ nợ tiền của bà D chứ không bán căn nhà cho bà D và cũng không có thuê nhà của bà D. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H và bà D thì bà không đồng ý, và có ý kiến như sau: Vợ chồng bà đồng ý bán căn nhà để trả số tiền 2.400.000.000 đồng cho bà D và xin không trả tiền lãi; số tiền bán nhà còn lại bao nhiêu thì vợ chồng sẽ trả cho người khác.

Bà không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2020 và Hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020. Bà cũng không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2020.

Bị đơn ông La H1 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thanh L; ông xác nhận lời trình bày của vợ ông về nguồn gốc căn nhà đang tranh chấp là đúng sự thật. Do ông làm nghề đi biển nên ít khi ở nhà vì vậy việc vay mượn tiền của vợ ông thì ông chỉ nghe vợ ông nói lại. Ông thừa nhận vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị Phương D có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh H2 ký hợp đồng nhưng do ông không biết chữ, vợ ông bảo ông ký thì ông ký. Chữ ký, chữ viết trong hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020 cũng là của ông. Tuy nhiên, vợ chồng ông không thuê nhà của bà D, căn nhà vẫn là tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H và bà D.

Tại văn bản số 1501/CV - CNNTH-TH ngày 30/11/2023 và tại Biên bản xác minh ngày 11/12/2023 đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh N1 trình bày:

Hiện bà Nguyễn Thị Phương D và ông Trần Đình H đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4401130156 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 23/10/2002 tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh N1 theo Hợp đồng thế chấp số 300100/2020/HĐBĐ/NHCT610 ngày 27/8/2020. Đối với vụ việc tranh chấp giữa ông Trần Đình H bà Nguyễn Thị Phương D với ông La H1 bà Nguyễn Thị Thanh L thì Ngân hàng có ý kiến không tham gia tố tụng trong vụ án này. Trường hợp nếu sau này bà Nguyễn Thị Phương D và ông

Trần Đình H có vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận đã tuyên xử như sau:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 166, 189, 274, 275, 276, 278, 280, 284, 388, 398, 401, 422, 423, 424, 472, 474, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 117, 118, 119, 120, 121, 129 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phương D.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký kết ngày 20/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Phương D và vợ chồng ông La H1, bà Nguyễn Thị Thanh L.

- Buộc vợ chồng ông La H1, bà Nguyễn Thị Thanh L phải trả cho ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Phương D thửa đất số 57, tờ bản đồ số 7, diện tích 78,90m² và căn nhà cấp 4 trên thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất tọa lạc tại khu phố E, phường Đ, Tp . - T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4401130156 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 23/10/2002.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 05/01/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L và ông La H1 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang -T, tỉnh Ninh Thuận: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tranh luận: bị đơn chỉ vay bà D số tiền 2.400.000.000 đồng không có bán nhà cho vợ chồng bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký, các đương sự tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 05/01/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L và ông La H1 nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh N1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông La H1 và bà Nguyễn Thị Thanh L không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; K đòi tài sản*" là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông La H1 và bà Nguyễn Thị Thanh L, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn ông La H1, bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Ông bà có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2020 và Hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020 (BL 21) và xác nhận chữ viết chữ ký trong 02 hợp đồng này là của ông bà nhưng cho rằng: *bà D nói vợ chồng bà ký vào hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020 là để hợp thức hóa cho việc vợ chồng bà vay tiền của bà D nên vợ chồng bà mới đồng ý ký tên trong Hợp đồng thuê nhà. Đối với việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh H2 thì ông bà nghĩ là ký hợp đồng vay tiền như đã ký trước*

đây tại Văn phòng C2 với vợ chồng ông Phan Văn T bà Trần Thị Kim T1. Tòa án cũng giải thích cho bị đơn có yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2020 nhưng bị đơn không yêu cầu (BL 32).

[3.2] Bị đơn xác nhận đã nhận từ bà D ông H số tiền 2.400.000.000 đồng nhưng cho rằng đây là tiền vay không phải tiền chuyển nhượng căn nhà là không đúng. Bởi lẽ: Bị đơn không có chứng cứ chứng minh vay tiền của nguyên đơn, nguyên đơn không thừa nhận cho bị đơn vay tiền, số tiền bị đơn vay của ông T bà T1 là 1.300.000.000 đồng còn số tiền nhận từ ông H bà D là 2.400.000.000 đồng và bị đơn đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2020. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2020 chứ không phải là hợp đồng vay như bị đơn trình bày là có cơ sở.

[3.3] Tại biên bản xác minh ngày 01/12/2023, bà Nguyễn Thị Thanh H2 - Trưởng Văn phòng C2 Nguyễn Thị Thanh H2 cho biết: Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 431/HĐCNQSDĐ&TSGLVĐ/VPCC-NTTH ngày 16/7/2020 bà Nguyễn Thị Thanh L, ông La H1 và bà Nguyễn Thị Phương D đều có mặt, các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; bà L và ông H1 khi giao kết hợp đồng không trình bày cho công chứng viên biết việc vợ chồng không biết chữ; Công chứng viên đã đọc lại nội dung hợp đồng và giải thích các nội dung cho các bên cùng nghe, cùng ký tên và điểm chỉ (BL 79).

[3.4] Xét Hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020 (BL 21): Hợp đồng được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực nhưng có đầy đủ chữ ký của bên cho thuê là bà D, bên thuê là vợ chồng ông H1 bà L với thời hạn là 10 năm. Nguyên đơn xác nhận bị đơn đã trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2020 đến tháng 02/2021 với số tiền là 192.000.000 đồng, từ tháng 03/2021 đến nay không trả tiền thuê nhà. Vợ chồng ông H1 bà L trình bày: bị đơn trả tiền cho bà D từ ngày 21/7/2020 cho đến ngày 26/8/2021 nhưng không xuất trình được chứng cứ.

Xét thấy: Mặc dù hợp đồng thuê chưa đến hạn nhưng việc bị đơn không trả tiền thuê nhà từ tháng 03/2021 là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020 và buộc bị đơn trả nhà là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 481 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và buộc bị đơn trả lại nhà cho nguyên đơn là có căn cứ.

[3.5] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không đưa ra được chứng cứ mới, khác làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T.

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

[5] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông La H1 và bà Nguyễn Thị Thanh L phải chịu án phí sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn ông La H1 và bà Nguyễn Thị Thanh L phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông La H1 và bà Nguyễn Thị Thanh L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, 147, Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 166, 401, 422, 424, 472, 474, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 129 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phương D:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký kết ngày 20/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Phương D và vợ chồng ông La H1, bà Nguyễn Thị Thanh L.

- Buộc vợ chồng ông La H1, bà Nguyễn Thị Thanh L phải trả cho ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Phương D căn nhà cấp 4 cùng toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất số 57, tờ bản đồ số 7, diện tích 78,90m² tọa lạc tại khu phố E, phường Đ, TP . - T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4401130156 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 23/10/2002.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông La H1 bà Nguyễn Thị Thanh L phải chịu số tiền 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Đình H bà Nguyễn Thị Phương D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Đình H bà Nguyễn Thị Phương D số tiền 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0005174 ngày 04/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông La H1 và bà Nguyễn Thị Thanh L mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000733 ngày 16/01/2024 do bà Nguyễn Thị Thanh L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận.

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 và 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 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự (05);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND TP. PR-TC (1);
- Chi cục THADS TP. PR-TC (1);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

Ngô Thị Trang