

Bản án số: 128/2024/DS-PT

Ngày: 20/8/2024

*V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản,
Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất
và tài sản gắn liền với đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Tuấn và ông Nguyễn Mạnh Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thủy Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Thị Hương Giang, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/8/2024 và ngày 20/8/2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2024/DS-PT ngày 11/6/2024 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 154/2024/QĐ-PT ngày 20/7/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Vũ Đức D, sinh năm 1982

2. Bà Vũ Thị Hồng N, sinh năm 1987

Địa chỉ: Xóm X, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; ủy quyền cho ông Phan Quang H, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

Bị đơn: Bà Phan Thị H1; sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ C, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng D1; sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh T1; địa chỉ: Số F, đường L, tổ B, phường P, thành phố T, tỉnh Thái nguyên; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vũ Đức D, bà Vũ Thị Hồng N và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/8/2020, bà Phan Thị H1, ông Vũ Đức D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các thửa số 94, 76, 78, 93, 75, tờ bản đồ số 9 và thửa số 7, tờ bản đồ số 17 thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Do chưa có nhu cầu sử dụng, nên ngày 01/9/2020, ông Vũ Đức D ký hợp đồng cho bà Phan Thị H1 thuê ngôi nhà cấp 4 diện tích 80m² trên thửa đất số 94, tờ bản đồ địa chính số I thị trấn T, huyện Đ với giá thuê 12.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 01/9/2020, kỳ hạn thanh toán tiền thuê nhà là 03 tháng trả 01 lần. Ngoài ra nguyên đơn cho bà H1 mượn các thửa đất số 76, 78, 93, 75 tờ bản đồ số 9; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17 thị trấn T, huyện Đ để bà H1 trông coi.

Bà Phan Thị H1 mới trả được 30.000.000 đồng, sau đó không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn theo đúng kỳ hạn đã cam kết. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2020, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 186.000.000 đồng tiền thuê nhà chưa trả. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà tính đến tháng 4 năm 2024 là 498.000.000 đồng và toàn bộ tài sản cho thuê là ngôi nhà, diện tích đất nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Phan Thị H1 trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 94, 76, 78, 93, 75, tờ bản đồ số 9 và thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17 thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên do bà H1 được thừa kế của bố mẹ, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phan Thị H1 năm 2015. Bà H1 biết anh D qua ông Nguyễn H2 là người đi làm gỗ cùng chồng bà H1 giới thiệu cho bà vay tiền của anh D, không có việc bà H1 chuyển nhượng nhà và các thửa đất trên cho anh D, cũng không có việc bà ký hợp đồng thuê nhà với anh D.

Bà H1 xác định còn nợ anh D khoảng 510.000.000 đồng tiền gốc. Nay anh D, chị N khởi kiện yêu cầu bà trả tiền thuê nhà và trả lại toàn bộ nhà đất, bà H1 đồng ý trả nợ cho D tiền gốc và tiền lãi theo lãi suất của ngân hàng. Cụ thể bà đồng ý trả toàn bộ số nợ cho anh D đang vay tại ngân hàng M1 số tiền 700.000.000 đồng và anh D có trách nhiệm làm thủ tục sang tên lại giấy tờ nhà đất cho bà đối với các thửa đất của bà mà anh D đã sang tên anh D.

Ngày 11/5/2022, bị đơn bà Phan Thị H1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/8/2020, giữa bà H1 với ông Vũ Đức D đối với các thửa đất số 94, 76, 78, 93, 75, tờ bản đồ số 9 và thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17 thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh T1 trình bày:

Ngày 08/12/2021, Ngân hàng ký hợp đồng cho ông Vũ Đức D, bà Vũ Thị Hồng N vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn cho vay 240 tháng, tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 9 thị trấn T, huyện Đ, diện tích 2100,4m²; Tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 diện tích 80m², ông Vũ Đức D cho bà Phan Thị H1 thuê theo Hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/9/2020, giữa ông D và bà H1.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có văn bản đề nghị Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh T1 có văn bản ủy quyền hoặc cử đại diện tham gia tố tụng trong vụ án và trình bày ý kiến bằng văn bản về các nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh T1 không có văn bản trả lời, không cử người tham gia tố tụng và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức D và bà Vũ Thị Hồng N.

1. Buộc bà Phan Thị H1 phải trả cho ông Vũ Đức D 150.000.000 đồng tiền thuê nhà còn nợ chưa trả.

2. Hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/9/2020 giữa ông Vũ Đức D và bà Phan Thị H1 hết hiệu lực kể từ ngày 08/12/2021.

3. Buộc bà Phan Thị H1 phải trả lại cho ông Vũ Đức D tài sản cho thuê là ngôi nhà và các thửa đất số 94, 76, 78, 93, 75, tờ bản đồ số 9 và thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17 thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cùng tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Đức D quản lý, sử dụng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H1 yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/8/2020 giữa bà H1 và ông Vũ Đức D đối với các thửa đất số 94, 76, 78, 93, 75, tờ bản đồ số 9 và thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17 thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13/5/2024, bị đơn bà Phan Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo, bà H1 cho rằng không có việc bán nhà đất và cho thuê nhà đất với ông Vũ Đức D. Lý do ký hợp đồng bán nhà đất và hợp đồng thuê nhà do bà H1 vay tiền ông D để trả nợ Ngân hàng N1, chi nhánh huyện Đ, Phòng G. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông D, bà nhất trí trả cho ông D số tiền vay ông D cả gốc và lãi theo lãi suất ngân hàng.

Ngày 17/5/2024, nguyên đơn ông Vũ Đức D có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo, ông D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà H1 trả số tiền thuê nhà tính đến hết tháng 02/2022 là 186.000.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm ngày 20/8/2024, đại diện theo uỷ quyền của các đương sự nhất trí thoả thuận như sau: Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bà Phan Thị H1 với ông Vũ Đức D đối với 3.515,1m² đất, gồm các thửa 94, 76, 78, 93, 75, tờ bản đồ số 9 và thửa số 7, tờ bản đồ số 17 thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T công chứng ngày 12/8/2020; Huỷ hợp đồng thuê nhà giữa ông Vũ Đức D và bà Phan Thị H1, ông Trần Văn M, Văn phòng C công chứng ngày 01/9/2020; Ông Vũ Đức D có trách nhiệm thanh toán khoản tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh T1; xoá thế chấp và nộp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc mang tên Vũ Đức D đối với các thửa đất nêu trên để đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị H1; bà Phan Thị H1 có trách nhiệm trả cho ông Vũ Đức D 1.100.000.000 đồng vào ngày 21/8/2024 và khoản tiền phạt theo quy định của Ngân hàng do ông D chấm dứt hợp đồng tín dụng trước thời hạn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của các bên đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự như nêu trên.

[3] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Phan Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền trả cho ông Vũ Đức D. Do bà H1 là hộ nghèo, nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị H1, hoàn trả bà H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Vũ Đức D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào tiền tạm ứng án phí.

Án phí phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, nên bà H1, ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm (đã thực hiện xong)

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hỷ, tỉnh Thái Nguyên như sau:

Áp dụng: Điều 422, 427; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1.1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bà Phan Thị H1 với ông Vũ Đức D đối với 3.515,1m² đất, gồm các thửa 94, 76, 78, 93, 75, tờ bản đồ số 9 và thửa số 7, tờ bản đồ số 17 thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T công chứng ngày 12/8/2020; Huỷ hợp đồng thuê nhà giữa ông Vũ Đức D và bà Phan Thị H1, ông Trần Văn M, Văn phòng C công chứng ngày 01/9/2020.

1.2. Ông Vũ Đức D, bà Vũ Thị Hồng N có trách nhiệm thanh toán khoản tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số 222159.21.092.6089417.TD ngày 08/12/2021, giữa ông Vũ Đức D, bà Vũ Thị Hồng N với Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh T1; xoá thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 222163.21.092.6089417.BĐ ngày 08/12/2021, giữa ông Vũ Đức D, bà Vũ Thị Hồng N với Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh T1 và nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 355999, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 836950, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/11/2021 mang tên ông Vũ Đức D cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên để đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang cho bà Phan Thị H1 theo quyết định của bản án.

1.3. Bà Phan Thị H1 được sở hữu, sử dụng 3.515,1m² đất và tài sản gắn liền với đất, gồm các thửa 94, 76, 78, 93, 75, tờ bản đồ số 9 và thửa số 7, tờ bản đồ số 17 thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/11/2021 mang tên ông Vũ Đức D.

Bà Phan Thị H1 có trách nhiệm trả cho ông Vũ Đức D 1.100.000.000 (Một tỷ một trăm triệu) đồng vào ngày 21/8/2024 và khoản tiền phạt theo quy định của Ngân hàng do ông D chấm dứt hợp đồng tín dụng trước thời hạn.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thoả thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thoả thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị H1, hoàn trả bà H1 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0005320 ngày 12/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Hỷ, tỉnh Thái Nguyên; Ông Vũ Đức D, bà Vũ Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0005276 ngày 14/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

Án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị H1 và ông Vũ Đức D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông D, bà H1, mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0007181 ngày 20/5/2024 và số 0007183 ngày 21/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Đức D, bà Vũ Thị Hồng N chịu chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm (đã thực hiện xong)

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, 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

i nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Đông Hỷ;
- Chi cục THADS huyện Đông Hỷ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hoàng Quý Sửu