

Bản án số: 56/2024/DS-PT

Ngày 13 - 9 - 2024

“Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, kiện đòi nhà
cho thuê và tiền thuê nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Triệu Ngọc Thức và ông Nguyễn Đức Nam.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Kiều Vân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:** Bà Đào Thị Hào - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 10, 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2024/TLPT-DS, ngày 16 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, kiện đòi nhà cho thuê và tiền thuê nhà”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST, ngày 28 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2024/QĐ-PT, ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Văn M, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số nhà F, tổ dân phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số nhà D, ngách D, ngõ B, tổ dân phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

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

- Bà Đinh Thị Khuê T1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số nhà F, tổ dân phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Anh Đỗ Văn K, sinh năm 1988;

- Chị Đỗ Thị P, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Số nhà D, ngách D, ngõ B, tổ dân phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Văn K và chị Đỗ Thị P: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số nhà D, ngách D, ngõ B, tổ dân phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đỗ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải tại Tòa án nguyên đơn - ông Đinh Văn M trình bày:*

Ngày 01/4/2016 tôi có cho bà Đỗ Thị T thuê 01 căn nhà tại tổ B (nay là tổ A), phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, số tiền theo thỏa thuận là 1 triệu đồng/tháng (khi cho thuê có làm Hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2016 giữa bên cho thuê là tôi và bên thuê là bà Đỗ Thị T).

Trong quá trình thuê nhà bà T không thực hiện đúng theo cam kết trong hợp đồng, tôi đã nhiều lần đòi tiền nhưng bà T không trả, tôi đã phải báo công an phường T hỗ trợ giải quyết. Tuy nhiên, đến nay bà T vẫn cố tình không thanh toán tiền thuê nhà và cũng không dọn ra khỏi nhà để trả nhà cho tôi.

Tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa tôi và bà T, buộc bà T trả nhà cho tôi và trả số tiền thuê nhà còn nợ từ tháng 8 năm 2021 đến nay là 26 triệu đồng. Ngoài ra tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

** Bị đơn - bà Đỗ Thị T trình bày:*

Không có việc tôi thuê nhà anh M. Nhà đất tại tổ A, phường T, thành phố T của anh Đinh Văn M là của tôi, đã bị Đinh Văn M chiếm dụng trái phép, cụ thể là: Thửa đất tại tổ A, phường T, TP . (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X063162 do UBND thị xã T cấp ngày 18/11/2003) là của tôi. Thửa đất này là chỗ duy nhất tôi và hai con tôi sinh sống để tồn tại từ trước tới nay. Con thứ nhất tên là Đỗ Văn K, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; con thứ hai là Đỗ Thị P, sinh năm 1992. Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Nhưng hiện tại, anh Đinh Văn M đang bất chấp pháp luật chiếm dụng trái phép thửa đất của tôi.

Ngày 15/11/2010, tôi có vay lãi của Đinh Văn M số tiền 260 triệu đồng, thỏa thuận trả tiền gốc và lãi hằng tháng. M đã yêu cầu tôi phải đưa các tài sản, giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X063162 của tôi và giấy chứng minh nhân dân của tôi (số 070455708) và của con trai tôi là Đỗ Văn K (số G) cho M để cầm cố, làm tin cho khoản vay; sau đó, ngày 16/11/2010, M yêu cầu tôi đưa tiếp Sổ

hộ khẩu của gia đình tôi cho M. Đồng thời M đưa cho tôi Giấy vay tiền đã được viết sẵn để tôi ký để vay tiền. Tôi đã trả nợ tiền tiền lãi cho M hằng tháng là 5.000.000 đồng. Sau khi vay M số tiền 260 triệu đồng, tôi đều trả tiền lãi cho M đầy đủ theo yêu cầu, đến tháng 3/2011 tiền lãi tôi đã trả là 20.000.000 đồng; tuy nhiên đến tháng 4/2014 đến kỳ trả lãi tháng tiếp, M nói do lãi suất ngân hàng tăng tiền lãi và yêu cầu tôi phải trả thêm số tiền lãi là 20.000.000 đồng. Do chưa có tiền trả nên tôi phải đồng ý và nói M cộng thêm số tiền 20.000.000 đồng này vào tiền tôi vay M số tiền 280 triệu đồng (gồm 260 triệu đồng tôi vay của M và 20 triệu tiền lãi); do đó, M đã viết thêm 01 giấy vay tiền và ghi ngày 16/11/2010, thể hiện nội dung các giấy này đều do M chuẩn bị sẵn và đưa tôi ký. Như vậy có 03 giấy vay tiền có nội dung khác nhau do M làm sẵn cho cùng một khoản vay nêu trên, trong đó có nội dung tôi phải sang nhượng thửa đất trên cho M nếu không trả lãi được 6 tháng liên tục. M nói với tôi chỉ viết vậy để làm tin và để tôi có trách nhiệm trả nợ, không có chuyện sang nhượng đất, do đó tôi ký vào giấy.

Tuy nhiên, ngay sau khi cầm các giấy tờ trên của tôi, với mục đích nhằm chiếm đoạt thửa đất của tôi nên M đã tự ý sử dụng để làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 19/11/2010 (sau 05 ngày M cầm các giấy tờ thể chấp của tôi), Phòng Tài nguyên môi trường thị xã T (nay là TP .) đã có nội dung đính chính trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi. Việc này tôi hoàn toàn không biết, chỉ đến khi biết được việc M đã sang tên thửa đất của tôi sang tên vợ chồng M, tôi tìm hiểu mới biết sự việc. Tất cả mọi thủ tục đề nghị đính chính thửa đất do M tự ý làm, trong đó đã sử dụng chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận QSD đất của tôi mang đi sao y bản chính để làm các thủ tục trên (hồ sơ lưu tại Phòng Tài nguyên môi trường thành phố T, trực tiếp xâm phạm đến quyền lợi ích hợp của tôi đối với thửa đất được Nhà nước cấp quyền sử dụng, nhằm mục đích để chiếm đoạt thửa đất của tôi.

Ngày 15/4/2011, khi tôi đang bán hàng tại chợ P1, thị xã T thì thấy M một mình đi đến và đưa 01 Hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất của tôi với giá chuyển nhượng là 280 triệu đồng (bằng số tiền tôi vay của M, trong đó gồm 260 triệu tôi vay của M và 20 triệu tiền lãi) bảo tôi ký. Tôi thấy đây là hợp đồng chuyển nhượng thửa đất của mình nên hỏi sao lại chuyển nhượng thì M nói tôi ký để cho M yên tâm vì M thấy hoàn cảnh, điều kiện của tôi khi đó rất khó khăn, khi tôi trả hết nợ vay của M thì M vứt giấy này đi; tôi sợ mất đất, mất nhà nên tôi không ký thì M đã dọa nạt buộc tôi ký. Do sợ và cũng tin lời M nói là ký để làm tin cho M yên tâm nên tôi đã phải ký vào hợp đồng này để M mang về. Hợp đồng này ký ở chợ, không có điểm chỉ của tôi và không có mặt công chứng viên, không có mặt của vợ M là Đinh Thị Khuê T1 (người sau này cùng M đứng tên trên thửa đất của tôi).

Đối với hợp đồng thuê nhà, anh M cầm vào nhà và bảo ký vào hợp đồng thuê nhà để anh M còn đi thu tiền thuê nhà của những người ở dãy nhà trọ (trên đất có nhà đất và một dãy nhà trọ cho thuê). Tôi có ký vào hợp đồng thuê nhà để anh M đi thu tiền thuê nhà trọ vì tôi đang nợ anh M. Tôi vẫn trả anh M 1.000.000 đồng/tháng theo hợp đồng thuê nhà.

Ngày 29/4/2021, tôi có gọi điện cho anh M ở nhà để giải quyết nợ nần, tôi muốn trả anh M 300 triệu đồng, nhưng anh M đòi 700 triệu đồng nên chúng tôi không thống nhất được. Sau đó anh M đến đòi nhà đất và buộc tôi rời khỏi nhà, tôi cũng không trả tiền thuê nhà nữa. Tôi không trả nhà đất vì đây là nhà của tôi, nên anh M mới đập phá nhà tôi, tôi có báo công an nên ngày 20/7/2021 công an phường có đến làm việc. Tôi có ký vào biên bản làm việc của Công an vì Công an bảo ký, còn nội dung tôi không đọc. Đến hết ngày 28/12/2022 (âm lịch), anh M không đến bắt tôi ra khỏi nhà nữa. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện với anh M, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của anh Đinh Văn M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đinh Thị Khuê T1 trình bày:*
Ngày 01/4/2016 vợ chồng tôi có cho bà Đỗ Thị T thuê 01 căn nhà tại tổ B (nay là tổ A), phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, số tiền theo thỏa thuận là 1 triệu đồng/tháng (khi cho thuê có làm Hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2016 giữa bên cho thuê là chồng tôi ông Đinh Văn M và bên thuê là bà Đỗ Thị T).

Trong quá trình thuê nhà bà T không thực hiện đúng theo cam kết trong hợp đồng, chúng tôi đã nhiều lần đòi tiền nhưng bà T không trả, chồng tôi đã phải báo công an phường T hỗ trợ giải quyết. Tuy nhiên, đến nay bà T vẫn cố tình không thanh toán tiền thuê nhà và cũng không dọn ra khỏi nhà để trả nhà cho vợ chồng chúng tôi. Tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa chồng tôi và bà T, buộc bà T trả nhà cho vợ chồng tôi và trả số tiền thuê nhà còn nợ từ tháng 8 năm 2021 đến nay là 26 triệu đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Đỗ Văn K và chị Đỗ Thị P thống nhất trình bày:*

Cha chúng tôi là Đỗ Văn X, chỗ ở số nhà D, ngõ B, tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; bố mẹ tôi sinh được hai anh em. Hai anh em tôi ở cùng bố mẹ, sau khi bố tôi mất, chúng tôi ở với mẹ và bà tại số nhà D, ngõ B, tổ A, phường T. Đến năm 2012, P đi xây dựng gia đình còn tôi vẫn ở với mẹ tôi, hộ khẩu thường trú vẫn còn ở T. Nay chúng tôi nhận được giấy báo của Tòa án gọi về giải quyết tranh chấp đất đai do ông Đinh Văn M khởi kiện đòi nhà của mẹ tôi, kể từ ngày cha mẹ tôi sinh ra hai anh em chúng tôi, nuôi anh em tôi vẫn ở nhà tôi nói trên, không thấy mẹ tôi nói bán nhà hay phải thuê nhà ở của ông M. Chuyện mua bán vay mượn mà ông M khởi kiện chúng tôi hoàn toàn không biết. Hai anh em

chúng tôi đã viết giấy uỷ quyền cho mẹ tôi toàn quyền quyết định, lời nói của mẹ tôi chính là lời nói của anh em chúng tôi vì chúng tôi không biết gì. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ về hiện trạng sử dụng đất do Toà án tiến hành ngày 13/3/2024 được thể hiện như sau: Ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất do ông Đinh Văn M (nguyên đơn) và bà Đỗ Thị T (bị đơn) chỉ dẫn mốc giới ngoài thực địa có diện tích 132,3m²; ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T1 có diện tích 131,8m². Kích thước các cạnh được chi tiết tại Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T ban hành ngày 25/4/2024.

* Về tài sản trên đất gồm có: 01 nhà cấp IV tường xây gạch không nung, có trát tường, mái vì kèo gỗ, lợp phibro xi măng và tôn, nhà quét ve (bà Thủy cung c thông tin xây dựng năm 2006), diện tích xây dựng (10,3m x 6,3m) = 64,89m²; 01 nhà xây 2 tầng + chống nóng, tường xây gạch chỉ đỏ 220, có trát tường, nhà lăn sơn, chống nóng lợp phibro xi măng, vì kèo gỗ (bà Thủy cung c thông tin xây dựng năm 2004), diện tích xây dựng (11,1m x 3,5m x 2 tầng) = 77,7m², diện tích chống nóng kích thước (11,1m x 3,5m) = 38,85m².

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST, ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang đã quyết định:

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, khoản 1 Điều 157, 227, 228, 235, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 472, 473, 474, 481, 482 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn M.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/4/2016 giữa ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị Khuê T1 và bà Đỗ Thị T.

- Buộc bà Đỗ Thị T phải trả cho ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T1 nhà thuê tại số D, ngách D, ngõ B, đường L, tổ dân phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (thể hiện tại Mảnh trích đo hiện trạng do Trung tâm K1 ban hành ngày 25/4/2024); trên đất có 01 nhà cấp IV tường xây gạch không nung, có trát tường, mái vì kèo gỗ, lợp phibro xi măng và tôn, nhà quét ve, diện tích xây dựng 64,89m²; 01 nhà xây 2 tầng + chống nóng, tường xây gạch chỉ đỏ 220, có trát tường, nhà lăn sơn, chống nóng lợp phibro xi măng, vì kèo gỗ, diện tích xây dựng 77,7m² và diện tích chống nóng kích thước 38,85m².

Ngoài ra bản án còn giải quyết về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/7/2024, bị đơn bà Đỗ Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang. Bà Đỗ Thị T cho rằng bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang không đánh giá khách quan toàn diện nội dung vụ án, bản án đã tuyên án sai sự thật. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại vụ án theo quy định.

Ngày 22/7/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 06/2024/QĐ-SCBSBA với nội dung như sau:

Tại trang 10, các dòng từ 27 đến 35 (tính từ trên xuống) của bản án đã ghi:

Buộc bà Đỗ Thị T phải trả cho ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T1 nhà thuê tại số D, ngách D, ngõ B, đường L, tổ dân phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (thể hiện tại Mảnh trích đo hiện trạng do Trung tâm K1 ban hành ngày 25/4/2024); trên đất có 01 nhà cấp IV tường xây gạch không nung, có trát tường, mái vì kèo gỗ, lợp phibro xi măng và tôn, nhà quét ve, diện tích xây dựng 64,89m²; 01 nhà xây 2 tầng + chống nóng, tường xây gạch chỉ đỏ 220, có trát tường, nhà lãn sơn, chống nóng lợp phibro xi măng, vì kèo gỗ, diện tích xây dựng 77,7m² và diện tích chống nóng kích thước 38,85m².

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau:

Buộc bà Đỗ Thị T phải trả cho ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T1 01 nhà xây 2 tầng + chống nóng, tường xây gạch chỉ đỏ 220, có trát tường, nhà lãn sơn, chống nóng lợp phibro xi măng, vì kèo gỗ, diện tích xây dựng 77,7m² và diện tích chống nóng kích thước 38,85m² trên thửa đất số 99a, tờ bản đồ số 10, diện tích 131,3m² đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, số vào sổ cấp GCN: CS 02946 ngày 19/12/2016 mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T1 tại số D, ngách D, ngõ B, đường L, tổ dân phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (thể hiện tại Mảnh trích đo hiện trạng do Trung tâm K1 ban hành ngày 25/4/2024).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Đỗ Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông M. Bà xác định bà không chuyển nhượng nhà, đất và không thuê nhà của ông M.

Nguyên đơn ông Đinh Văn M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông xác định bà T có chuyển nhượng nhà, đất cho ông. Sau khi chuyển nhượng đất bà T không có nhà ở nên ông đã cho bà T thuê một nhà hai tầng (cấp 4), tuy nhiên bà T đã không trả tiền thuê nhà cho ông như đã cam kết trong hợp đồng nên ông khởi kiện bà T ra Tòa án. Ông yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà A và yêu cầu bà T phải trả số tiền thuê nhà là 26.000.000 đồng. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông có xin rút yêu cầu bà T phải trả cho ông số tiền 26.000.000 đồng tiền thuê nhà tính đến hết tháng 6/2021 và tiền thuê nhà từ tháng 7/2021 đến nay.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị T là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Đỗ Thị T phải trả 26.000.000 đồng tiền thuê nhà tính đến hết tháng 6/2021 và tiền thuê nhà từ tháng 7/2021 đến nay. Tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm lại không tuyên đình chỉ phần đương sự rút yêu cầu khởi kiện là có thiếu sót. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST, ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang như sau:

- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bà Đỗ Thị T phải trả 26.000.000 đồng tiền thuê nhà tính đến hết tháng 6/2021 và tiền thuê nhà từ tháng 7/2021 đến nay.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn M:

+ Chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/4/2016 giữa ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị Khuê T1 và bà Đỗ Thị T.

+ Buộc bà Đỗ Thị T phải trả cho ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T1 01 nhà xây 2 tầng + chống nóng, tường xây gạch chỉ đỏ 220, có trát tường, nhà lãn sơn, chống nóng lợp phibro xi măng, vì kèo gỗ, diện tích xây dựng 77,7m² và diện tích chống nóng kích thước 38,85m² trên thửa đất số 99a, tờ bản đồ số 10, diện tích

131,3m² đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, số vào sổ cấp GCN: CS 02946 ngày 19/12/2016 mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị Khuê T1 tại số D, ngách D, ngõ B, đường L, tổ dân phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng do Trung tâm K1 ban hành ngày 25/4/2024).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm và không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị T nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị T là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 15/4/2011, tại Phòng C tỉnh Tuyên Quang, bà Đỗ Thị T và ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị Khuê T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 99a, tờ bản đồ số 10, diện tích 84,1m² tại xóm B, xã Ý (nay là tổ A, phường T), thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đỗ Thị T, giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng. Bà T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không đúng về nội dung, hình thức theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền (năm 2010 bà T vay của ông M 260.000.000 đồng). Ông M cho rằng năm 2010 ông cho bà T vay 280.000.000 đồng với điều kiện bà T phải chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông M nhưng do vướng mắc về thủ tục nên đến ngày 15/4/2011 các bên mới ra Văn phòng Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Lời khai của ông M phù hợp với nội dung tại mặt sau của “*Giấy ghi nợ và cam kết*” ngày 16/11/2010, ngày 15/02/2011 do bà T viết “*Tôi có mượn tiền của chú M 20.000.000 đồng (ngoài số tiền 260.000.000 đồng vay ngày 15/11/2010)*”. Như vậy, tổng số tiền bà T vay của ông M là 280.000.000 đồng phù hợp với số tiền tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà T cho rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị ép buộc nhưng bà không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, sau khi chuyển nhượng nhà đất cho ông M, bà T còn ký Hợp đồng thuê nhà ở đối với ngôi

nhà bà đã chuyển nhượng cho ông M. Do bà không trả tiền thuê nhà nên hai bên xảy ra tranh chấp gây mất trật tự an ninh, Công an phường T đến làm việc và tại Biên bản làm việc ngày 20/7/2021 bà thừa nhận còn nợ thuê nhà của ông M. Như vậy, việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/4/2011 tại Phòng C1 tỉnh Tuyên Quang giữa bà T với ông M, bà T1 là hợp pháp.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn M là có cơ sở. Không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo bản án của bị đơn bà Đỗ Thị T. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST, ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang.

[3] Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Đỗ Thị T phải trả 26.000.000 đồng tiền thuê nhà tính đến hết tháng 6/2021 và tiền thuê nhà từ tháng 7/2021 đến nay. Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm có thể hiện nội dung Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết đối với một phần yêu cầu này, tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm lại không tuyên đình chỉ phần đương sự rút yêu cầu khởi kiện là có thiếu sót (cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi giải quyết các vụ án khác). Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần thiết phải sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần quyết định của bản án, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Xét thấy cấp sơ thẩm đã đánh giá, xác định đúng quy định, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không phải xem xét.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm và không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị T nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308, Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo bản án của bị đơn bà Đỗ Thị T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST, ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bà Đỗ Thị T phải trả 26.000.000 đồng tiền thuê nhà tính đến hết tháng 6/2021 và tiền thuê nhà từ tháng 7/2021 đến nay.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đình Văn M:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/4/2016 giữa ông Đình Văn M, bà Đình Thị Khuê T1 và bà Đỗ Thị T.

- Buộc bà Đỗ Thị T phải trả cho ông Đình Văn M và bà Đình Thị Khuê T1 01 nhà xây 2 tầng + chống nóng, tường xây gạch chỉ đỏ 220, có trát tường, nhà lãn sơn, chống nóng lợp phibro xi măng, vì kèo gỗ, diện tích xây dựng 77,7m² và diện tích chống nóng kích thước 38,85m² trên thửa đất số 99a, tờ bản đồ số 10, diện tích 131,3m² đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, số vào sổ cấp GCN: CS 02946 ngày 19/12/2016 mang tên ông Đình Văn M và bà Đình Thị Khuê T1 tại số D, ngách D, ngõ B, đường L, tổ dân phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (thể hiện tại Mảnh trích đo hiện trạng do Trung tâm K1 ban hành ngày 25/4/2024).

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0000073 ngày 22/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Bà T đã nộp đủ án phí.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13/9/2024).

" Trường hợp bản án 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 thoả 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, 7a 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".

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố Tuyên Quang;
- Chi cục THADS thành phố Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Nguyễn Xuân Thủy

