

Bản án số: **57/2024/DS-PT**

Ngày: 25/01/2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà;
đòi tiền thuê nhà”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và ông Trần Duy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byã - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 488/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tiền thuê nhà*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 497/2023/QĐ-PT, ngày 28 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: Thôn 8A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang C; địa chỉ: Số 56/8 N, phường T, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị Kim D, bà Huỳnh Thị C; cùng địa chỉ: Số 160 H, TDP 6, phường T, Tp.Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Nguyễn Đức H; địa chỉ: 03 L, phường T, Tp.Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D: Ông Trịnh Gia Q – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 97 P, phường T, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn K và bà Cao Thị T; địa chỉ: Số 77 H, TDP 6, phường T, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

NỘI D VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Ngày 17/6/2020, tôi có ký 02 Hợp đồng cho thuê mặt bằng với bà Huỳnh Thị H; bà Huỳnh Thị Kim D và bà Huỳnh Thị C. Hợp đồng giữa hai bên được ký và công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T; địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, tài sản cho thuê là nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

Hợp đồng thứ nhất: Hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với thửa số 700; tờ bản đồ 23; diện tích 253m²; tọa lạc tại số 160 H, phường T, Tp. B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 619783 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/9/2020 cho ông Hoàng Anh T, đăng ký biến động ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị V.

Hợp đồng thứ hai: Hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với thửa đất số 1615; tờ bản đồ 19; diện tích 273,7m²; tọa lạc tại số 77 H, phường T, Tp. B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 353212. Do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 24/02/2020 cho bà Nguyễn Thị V.

Cả 02 hợp đồng đều có thời hạn thuê là 02 năm, kể từ ngày 22/4/2020 đến 22/4/2022; giá thuê là 25.000.000 đồng/năm/1 căn nhà. Tuy nhiên kể từ khi ký hợp đồng cho thuê cho đến nay, bên thuê mặt bằng chưa trả cho tôi bất cứ khoản tiền nào. Đến hạn trả tài sản thuê (hết hạn vào ngày 22/4/2022) bên thuê cũng không bàn giao trả lại tài sản cho tôi, mặc dù tôi đã nhiều lần đến làm việc với bên thuê nhà. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, ngày 17/6/2020, buộc bên thuê là bà Huỳnh Thị H; bà Huỳnh Thị Kim D phải bàn giao trả lại tài sản nhà, đất cho tôi nhà đất tại địa chỉ: 160 H, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, tài sản có đặc điểm như sau: thửa đất số 700; tờ bản đồ số 23; diện tích 253m²; trên đất có 01 căn nhà cấp 4; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 619783 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 11/9/2020 cho ông Hoàng Anh T, đã đăng ký biến động ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị V. Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 17/6/2020, buộc bên thuê là bà Huỳnh Thị H; bà Huỳnh Thị Kim D; bà Huỳnh Thị C và gia đình ông Huỳnh Văn K phải bàn giao trả lại tài sản nhà, đất cho tôi nhà đất tại địa chỉ: 77 H, P. T, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, tài sản có đặc điểm như sau: thửa đất số 1615; tờ bản đồ số 19; diện tích 273,7m²; trên đất có 01 căn nhà cấp 4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 353212 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 24/02/2020 cho bà Nguyễn Thị V. Về tiền thuê nhà, xét thấy gia đình bị đơn có khó khăn về kinh tế nên tôi tự nguyện xin rút toàn bộ yêu cầu, không yêu cầu bên phía người thuê nhà phải trả số tiền thuê nhà

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Kim D là ông Nguyễn Đức H trình bày:

Việc các bên xác lập hợp đồng thuê nhà như phân trình bày của nguyên đơn là đúng. Tuy nhiên, các hợp đồng thuê nhà này thực tế chỉ là hình thức giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác. Vì vậy tôi đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn K, bà Cao Thị T:

Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn là bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn K, bà Cao Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt, không đến Tòa án để làm việc. Vì vậy Tòa án không thể tiến hành ghi lời khai cũng như không hòa giải giữa các bên được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Áp dụng Điều 117; Điều 119; Điều 147; khoản 1 Điều 288; khoản 2 Điều 357; Điều 385; Điều 398; Điều 401; Điều 472; Điều 473; Điều 474; khoản 1, khoản 2 Điều 481; Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 131 Luật Nhà ở 2014; khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng, ngày 17/6/2020, giữa bên cho thuê là bà Nguyễn Thị V và bên thuê là bà Huỳnh Thị H và bà Huỳnh Thị Kim D, ký và công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T. Buộc bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị Kim D phải bàn giao lại nhà ở và quyền sử dụng đất tại số nhà 160 H, phường T, Tp. B. Tài sản có đặc điểm như sau: Quyền sử dụng đất của thửa số 700; tờ bản đồ 23; diện tích 253m²; trên đất có 01 căn nhà cấp 4, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 619783 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/9/2020 cho ông Hoàng Anh T, đăng ký biến động ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị V.

2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng, ngày 17/6/2020, giữa bên cho thuê là bà Nguyễn Thị V và bên thuê là bà Huỳnh Thị H; Huỳnh Thị C và Huỳnh Thị Kim D, ký và công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T. Buộc bên thuê là bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị Kim D; Huỳnh Thị C và những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản là ông Huỳnh Văn Kim, bà Cao Thị Thanh, cùng các con phải bàn giao lại nhà ở, quyền sử dụng đất tại: số nhà 77 H, phường T, Tp. B. Tài sản có đặc điểm như sau: Thửa đất số 1615; tờ bản đồ 19; diện tích 273,7m²; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 khoảng 50m²; theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 353212 do sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 24/02/2020 cho bà Nguyễn Thị V.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm, còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản; án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 10/10/2023, bị đơn bà Huỳnh Thị Kim D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Nguyễn Đức H thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

- Về tố tụng: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Kim D - Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Kim D trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí, nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt 02 hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/6/2020 giữa bên cho thuê là bà V và bên thuê là bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị Kim D, bà Huỳnh Thị C và buộc bên thuê trả lại tài sản thuê. Tại bút lục số 98 Bản tự khai lập vào tháng 9/2023 (không thể hiện ngày) của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức H trình bày với nội dung không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng các bên xác lập hợp đồng thuê nhà thực tế chỉ là hình thức giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03462 quyền số 02/2020/TP/CC –SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T chứng thực ngày

08/4/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng bà V và bên chuyển nhượng là bà H, bà D và bà C vô hiệu; tuyên bố các hợp đồng thuê mặt bằng số 2262a và 2263a quyền số 06/2020TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Phạm Đình T chứng thực ngày 17/6/2020 vô hiệu. Xét thấy, Bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có nội dung yêu cầu phản tố và được khai tại Tòa án nhưng không thể hiện ngày khai. Như vậy, thuộc trường hợp khai không rõ ràng nên cần phải tiến hành lấy lời khai để làm rõ yêu cầu phản tố của bị đơn vào thời điểm nào; trường hợp bản tự khai được bị đơn giao nộp phải được lập biên bản giao nhận, hoặc gửi đường bưu phẩm phải có ngày theo dấu bưu điện. Tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”. Ngày 31/8/2023, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về việc kiểm tra, giao nhận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 06/9/2023. Như vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn có được đưa ra trước thời điểm mở phiên công khai chứng cứ và hòa giải hay không cấp sơ thẩm không xác định dẫn đến không xem xét, xử lý có hay không việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn đồng thời phải trả lời bằng văn bản nêu rõ lý do để đảm bảo quyền khiếu nại của bị đơn theo quy định tại Điều 194 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 25/8/2023 trước ngày ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 31/8/2023. Như vậy, sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Tòa án mới tiến hành thông báo công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải là vi phạm về thủ tục hòa giải và chuẩn bị xét xử quy định tại Chương VIII Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Bà Nguyễn Thị V yêu cầu tuyên chấm dứt 02 hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/6/2020 giữa bên cho thuê là bà V và bên thuê là bà H, bà D, bà C và buộc bên thuê trả lại tài sản thuê. Bị đơn cho rằng xuất phát từ mối quan hệ vay tiền giữa người cho vay là bà V với bên vay là bà H, bà D, bà C nhưng do không có khả năng trả nợ nên các bên lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên, thực tế không có việc thuê nhà như nguyên đơn trình bày nên bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp biên lai thu tạm ứng án phí trong vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị C và bị đơn bà Huỳnh Thị H. Xét thấy, mối quan hệ giữa hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cần phải được xem xét giải quyết trong cùng vụ án mới bảo đảm giải quyết triệt để.

[2.4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy cấp sơ thẩm chưa thu thập, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ

tục chung. Sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần nhập 02 vụ án như đã nêu ở mục [2.2] để giải quyết chung nhằm giải quyết triệt để vụ án.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn bà Huỳnh Thị Kim D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Kim D

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Kim D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0004224 ngày 31/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền