

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 70/2021/DS-PT
Ngày 29-11-2021
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán: Bà Đặng Hồ Điệp

Bà Bùi Thị Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 426/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 444/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th; cùng nơi cư trú: Số 17 đường L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; ông S vắng mặt, bà Th có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư Công ty luật Trách nhiệm hữu hạn B, Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Nh; nơi cư trú: Số 2/34 đường L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Hoàng Thị D - Luật sư Văn phòng Luật sư Hoàng Dung, Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L; nơi cư trú: Số 33 đường L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của Bà Nguyễn Thị L: Ông Đinh Hữu Chuẩn; nơi đăng ký thường trú: Thôn 13, xã H, thị xã Q, tỉnh Q; nơi tạm trú: Số 16 đường L, phường M, quận H, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/5/2021); có mặt.

2. Ông Đinh Văn H; nơi cư trú: Số 33 đường L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Ông Trần Trung Đ; địa chỉ: Số 2/34 đường L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Đinh Văn H (Đinh Quang H) và vợ là Bà Nguyễn Thị L là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 793050 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 08/11/2018 đối với thửa đất số 468; tờ bản đồ số 40; địa chỉ thửa đất: số 17 (số mới 39) L, phường M, Quận N, thành phố Hải Phòng; diện tích 46,1m²; nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng 46,1m²; diện tích sàn 52,6m²; hình thức sở hữu: sở hữu riêng; cấp: III.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 199838 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 15/10/2019 thì Bà Nguyễn Thị L là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 468; tờ bản đồ số 40; địa chỉ thửa đất: số 17 (số mới 39) L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; diện tích 46,1m²; nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng 46,1m²; diện tích sàn 52,6m²; hình thức sở hữu: sở hữu riêng; cấp: III. (Tài sản chung của vợ chồng chuyển sang thành tài sản riêng của bà L).

Ngày 22/4/2020, bà L chuyển nhượng tài sản trên cho ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng công chứng số 0251 ngày 22/4/2020 tại Văn phòng công chứng K.

Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản trên vợ chồng ông S bà Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 578447 ngày 01/7/2020 đối với thửa đất số 468; tờ bản đồ số 40; địa chỉ: số 17 (số mới 39) L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; diện tích 46,1m²; nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng 46,1m²; diện tích sàn 79,0m²; hình thức sở hữu: sở hữu riêng.

Trước khi tài sản trên được chuyển thành tài sản riêng của bà L và trước khi bà L chuyển nhượng tài sản trên cho ông S và bà Th thì ông H bà L đã cho ông Trần Trung Đ và vợ là bà Nguyễn Thị Nh thuê tài sản trên theo HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ ngày 01/01/2019, giữa bên cho thuê (bên A) là ông H và vợ là bà L và bên thuê (bên B) là ông Đ và vợ là bà Nh. Nội dung: Bên B thuê căn nhà số 39 mới (17 cũ) đường L, phường M, Quận N, thành phố Hải Phòng; mục đích thuê: ở và buôn bán, sử dụng; thời hạn hợp đồng: thời hạn cho thuê nhà là 05 năm kể từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/01/2024; giá thuê nhà 6.000.000 đồng/tháng; phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho bên A bằng tiền mặt, trả trước 3 tháng một lần, mỗi lần 18.000.000 đồng; nếu một trong hai bên đơn phương phá vỡ hợp đồng sẽ phải bồi thường cho bên còn lại số tiền gấp đôi số tiền đã thỏa thuận (sáu triệu đồng) nhân với số tháng đã thuê ($=6.000.000 \text{ đồng} \times \text{số tháng đã thuê} \times 2$) và chịu trách nhiệm cũng như chi phí trước pháp luật; ... Diện tích nhà đất này hiện nay do bà Nguyễn Thị Nh đang chiếm hữu, sử dụng. Gia đình ông S bà Th đã nhiều lần yêu cầu bà Nh trả lại nhưng bà Nh không trả và đưa ra lý do là đang trong thời hạn của hợp đồng thuê nhà với bà L.

Trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nay, ông S bà Th yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại tài sản là diện tích 46,1m² đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 40 có địa chỉ tại số 39 (số cũ 17) đường L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng. Đồng thời, bồi thường thiệt hại số tiền do chiếm giữ tài sản trái phép thời gian tạm tính từ ngày 22/4/2020 đến 22/8/2020 là 16 tháng $\times 10.000.000 \text{ đồng/tháng} = 160.000.000 \text{ đồng}$.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Ngày 01/01/2019, vợ chồng bà Nh ký Hợp đồng thuê nhà số 39 (số cũ 17) đường L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng với vợ chồng ông Đinh Văn H và Bà Nguyễn Thị L, thời hạn 05 năm (đến ngày 01/01/2024 hết hạn hợp đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Nh luôn tuân thủ đúng nghĩa vụ của bên thuê. Bà Nh được biết ngày 22/4/2020, vợ chồng Bà Nguyễn Thị L đã bán lại căn nhà hiện bà Nh đang thuê cho vợ chồng ông S bà Th. Khi bà L bán xong thông báo cho bà Nh là vẫn sẽ giữ nguyên hợp đồng cho thuê và bà Nh tiếp tục thuê. Không hiểu vì lý do gì vợ chồng ông S bà Th lại đến đòi lại căn nhà bà Nh đang thuê và kiện bà Nh ra Tòa án. Từ thời điểm thuê đến thời điểm hiện tại căn nhà bà Nh thuê vẫn giữ nguyên không sửa chữa gì.

Nay, ông S bà Th khởi kiện thì quan điểm của bà Nh như sau: Căn nhà bà Nh thuê của bà L chưa hết hạn hợp đồng vì vậy việc ông S và bà Th kiện đòi nhà của bà Nh là phá vỡ hợp đồng. Bà Nh đề nghị Bà Nguyễn Thị L phải bồi thường những khoản sau: Thiệt hại do bán hàng: 400.000 đồng (lãi từ việc bán hàng trong ngày) $\times 30 \text{ ngày} \times 34 \text{ tháng}$ (số tháng còn trong hợp đồng) $= 408.000.000 \text{ đồng}$; Thiệt hại số hàng còn tồn đọng không bán được là 250.000.000 đồng; Tổng

số tiền thiệt hại là 658.000.000 đồng. Trong đó bà Nh yêu cầu Bà Nguyễn Thị L phải bồi thường 438.000.000 đồng. Gia đình bà Nh sẽ chịu một phần số tiền thiệt hại còn lại.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị L: Trước khi mua nhà ông S bà Th cũng biết bà đang cho thuê, khi đặt cọc tiền nhà bà bàn giao lại hợp đồng thuê nhà của bà Nh cho ông S bà Th. Khi bán nhà bà có thông báo cho bà Nh biết và đã cùng bà Nh tới gặp ông S bà Th để bàn giao cho hai bên ký lại hợp đồng thuê nhà. Bà không hiểu vì lý do gì mà hai bên không ký lại hợp đồng mới để dẫn đến việc tranh chấp này. Bà đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Việc bị đơn có yêu cầu độc lập buộc bà phải trả số tiền bị thiệt hại do vi phạm đơn phương chấm dứt hợp đồng là 438.000.000 đồng, bà không đồng ý do thực tế trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nh thường xuyên vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Trong Hợp đồng hai bên ký kết thỏa thuận thanh toán trước 03 tháng một lần, nhưng bà Nh thường chỉ thanh toán 01 tháng một lần.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn H: Do có việc trục trặc về tên đệm của ông nên ông đã làm thủ tục tặng cho vợ là bà L toàn quyền đứng tên tại bìa đỏ mảnh đất trên được cấp lại vào ngày 15/10/2019. Việc ký kết hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Đ bà Nh vào ngày 01/01/2019 mặc dù lúc ký kết hợp đồng thuê nhà căn nhà trên là tài sản chung của vợ chồng ông nhưng ông không biết việc vợ ông là bà L cho bà Nh thuê nhà.

Nay quan điểm của ông là Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa chồng ông và vợ chồng ông Đ và bà Nh là vô hiệu. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung Đ: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Nh. Ngày 01/01/2019 gia đình ông thuê nhà của vợ chồng Bà Nguyễn Thị L để kinh doanh, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê mỗi tháng là 6.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng thuê nhà, trong hợp đồng cũng đã thể hiện rõ quyền và nghĩa vụ của hai bên và hậu quả nếu một trong hai bên vi phạm hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng vì ông là lái xe không có mặt ở nhà nên việc thanh toán tiền thuê nhà là do bà Nh trực tiếp thực hiện và đến thời điểm hiện tại gia đình ông không nợ tiền thuê nhà của bà L. Việc gia đình ông thuê nhà của bà L thời hạn thuê là 05 năm để kinh doanh cả xóm phố ai cũng biết. Vợ chồng ông S, bà Th có biết, vì có một thời gian bà Th vợ ông S còn thuê lại của vợ chồng ông một phần diện tích mặt tiền của ngôi nhà thuê để bán hàng khoảng 5-6 tháng nhưng có va chạm sinh hoạt nên bà Th không thuê lại nữa. Sau này không hiểu vì sao ông S bà Th lại mua nhà này trong khi đó

gia đình ông thuê chưa hết hạn hợp đồng và kiện gia đình ông để đòi căn nhà trên.

Nay, ông đề nghị được tiếp tục duy trì hợp đồng đến hết thời hạn thì không yêu cầu bồi thường. Nếu yêu cầu trả căn nhà trước thời hạn của hợp đồng thì yêu cầu Bà Nguyễn Thị L phải bồi thường cho gia đình ông như đã thỏa thuận tại Điều 5 trong Hợp đồng thuê nhà đã ký kết vì bà L đã vi phạm hợp đồng. Mức bồi thường như vợ ông yêu cầu tại tòa. Nay do điều kiện công việc ông không thể tham gia tố tụng tại Tòa án được nên ông đề vợ ông là bà Nh thay mặt ông giải quyết mọi vấn đề tại Tòa án.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận N, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 5 Điều 72; Điều 217; Điều 202; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 166; Điều 221; Điều 584; Điều 585; Điều 589 Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ vào Điều 131; Điều 132; Điều 133 Luật Nhà ở; Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trường S đối với bà Nguyễn Thị Nh: Buộc bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại căn nhà xây trên diện tích đất 46,1m² tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 40 có địa chỉ tại số 17 (số mới 39) đường L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng cho vợ chồng ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th. Buộc bà Nguyễn Thị Nh phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th số tiền là 96.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Thị Nh đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị L: Buộc Bà Nguyễn Thị L phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Nh số tiền là 372.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường số tiền lãi trong tổng doanh thu bán hàng hàng và bồi thường thiệt hại đối với giá trị số hàng tồn đọng.

3. Về án phí: Vợ chồng ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.200.000 đồng. Ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th đã nộp tiền tạm ứng án phí là 1.300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0006712 ngày 22/10/2020 và biên lai thu tiền số 0006725 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N. Vợ chồng ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.900.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Nh phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.900.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007026 ngày 07/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Nh

số tiền thừa là 2.100.000 đồng. Bà Nguyễn Thị L phải phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 18.600.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/9/2021, Bà Nguyễn Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo: Về hợp đồng thuê nhà là vô hiệu do giao dịch giữa hai bên không tuân thủ luật định, bản án sơ thẩm chưa xem xét đến trách nhiệm nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dẫn tới quyền nghĩa vụ của người kháng cáo bị xâm phạm. Về yêu cầu bồi thường bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan và buộc người kháng cáo phải bồi thường cho bà Nh số tiền 372.000.000 là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sửa bản án sơ thẩm trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không đồng ý cho bà Nh thuê nhà.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng hợp đồng thuê nhà là tự nguyện, không bị ai ép buộc nhưng thành phần không đúng nên vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và bà L không có lỗi nên không phải bồi thường.

Bị đơn bà Nh trình bày: Bà L cho rằng hợp đồng nhà vô hiệu để chấm dứt việc bà thuê nhà là không đúng còn ông S bà Th khởi kiện để đòi bà trả nhà cũng không đúng. Bà không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn và bà L, nhưng bà đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị L; sửa bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng về phần án phí theo hướng bà L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm bà L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện: Đây là vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bị

đơn cư trú tại quận N, thành phố Hải Phòng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp kiện đòi tài sản nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Vụ án có yêu cầu độc lập. Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về người tham gia tố tụng : HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ ngày 01/01/2019, được ký kết giữa bên cho thuê (bên A) là ông H và vợ là bà L và bên thuê (bên B) là ông Đ và vợ là bà Nh. Nội dung: Bên B thuê căn nhà số 39 mới (17 cũ) đường L, phường M, Quận N, thành phố Hải Phòng; mục đích thuê: ở và buôn bán, sử dụng. Tại phần Bên A (ký, ghi rõ họ tên) chỉ có chữ viết của Bà Nguyễn Thị L; tại phần Bên B (ký, ghi rõ họ tên) có chữ ký của chị Trần Thị Kim Ng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đình Văn Hòa, ông Trần Trung Đ tham gia tố tụng là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không ghi ý kiến của chị Trần Thị Kim Ng là chưa đầy đủ. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 10/11/2021 chị Trần Thị Kim Ng trình bày việc chị ký tên vào hợp đồng với mục đích làm chứng thuê nhà, chứ chị không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc thuê nhà giữa cha mẹ chị và ông H, bà L. Chị Trần Thị Kim Ng không ở tại nhà thuê mà nhà thuê chỉ dùng để buôn bán, còn chị sinh sống ở căn nhà 2/34 Đường L. Do đó không xác định chị Trần Thị Kim Ng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về nguồn gốc tài sản mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại; việc chuyển nhượng tài sản: Ông Đình Văn H (Đình Quang H) và vợ là Bà Nguyễn Thị L là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 793050 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 08/11/2018 đối với thửa đất số 468; tờ bản đồ số 40; địa chỉ thửa đất: số 17 (số mới 39) L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; diện tích 46,1m²; nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng 46,1m²; diện tích sàn 52,6m². Đến ngày 15/10/2019 thì Bà Nguyễn Thị L là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ tài sản nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 199838 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 15/10/2019 (Tài sản chung của vợ chồng chuyển sang thành tài sản riêng của bà L). Ngày 22/4/2020, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng công chứng số 0251 ngày 22/4/2020 tại Văn phòng công chứng K. Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản trên vợ chồng ông S bà Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 578447 ngày 01/7/2020. Như vậy, về nguồn gốc tài sản mà nguyên

đơn đang yêu cầu bị đơn trả lại trước đây là tài sản của vợ chồng ông Đinh Văn H (Đinh Quang H) Bà Nguyễn Thị L, sau đó chuyển sang thành tài sản của bà L, từ đó bà L chuyển nhượng cho ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th. Các đương sự không tranh chấp về việc chuyển nhượng. Bị đơn cũng chỉ xác định việc hiện đang quản lý nhà là do thuê chứ không tranh chấp với các đương sự khác về quyền sở hữu tài sản. Theo quy định tại Điều 221 và Điều 161 của Bộ luật Dân sự thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản kể từ thời điểm đăng ký và Điều 503 Bộ luật Dân sự quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Trong trường hợp này sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 578447 ngày 01/7/2020. Do đó, thửa đất số 468; tờ bản đồ số 40; địa chỉ thửa đất: số 17 (số mới 39) L, phường M, Quận N, thành phố Hải Phòng; diện tích 46,1m²; tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng 46,1m²; diện tích sàn 52,6m² thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th.

[4] Về hợp đồng thuê nhà; xét nội dung kháng cáo của Bà Nguyễn Thị L về hợp đồng thuê nhà vô hiệu: Sau khi ông Đinh Văn H (Đinh Quang H) và vợ là Bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 793050 ngày 08/11/2018 đối với thửa đất số 468; tờ bản đồ số 40; địa chỉ thửa đất: số 17 (số mới 39) L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng thì ngày 01/01/2019 ông H bà L đã cho ông Trần Trung Đ và vợ là bà Nguyễn Thị Nh thuê tài sản trên theo HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ, giữa bên cho thuê (bên A) là ông H và vợ là bà L và bên thuê (bên B) là ông Đ và vợ là bà Nh. Nội dung với các thỏa thuận cơ bản: Bên B thuê căn nhà số 39 mới (17 cũ) đường L, phường M, Quận N, thành phố Hải Phòng; mục đích thuê: ở và buôn bán, sử dụng; thời hạn hợp đồng: thời hạn cho thuê nhà là 05 năm kể từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/01/2024; giá thuê nhà 6.000.000 đồng/tháng; phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho bên A bằng tiền mặt, trả trước 3 tháng một lần, mỗi lần 18.000.000 đồng. Trong HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ, phần ký chỉ có chữ ký của bà L, không có chữ ký của ông H. Quá trình giải quyết vụ án, ông H trình bày ông không biết việc bà L cho ông Đ và bà Nh thuê nhà. Thời điểm thuê nhà, giấy tờ nhà vẫn đứng tên hai vợ chồng, đến ngày 15/10/2019 ông H mới làm thủ tục tặng cho bà L và được Ủy ban nhân dân quận N cấp giấy chứng nhận mang tên một mình bà L. Việc bà L tự ý cho ông Đ bà Nh thuê nhà thời điểm tài sản vẫn là tài sản chung của hai vợ chồng, ông không biết nên hợp đồng thuê nhà là vô hiệu. Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của ông Trương Văn Hợp là hàng xóm của ông S, bà Th, ông H bà L, ông Đ, bà Nh xác định: Nhà số 39 L có vị trí ngay đầu ngõ 33 L, là ngõ đi vào nhà bà L – nhà bà L ở bên trong ngõ. Vợ chồng bà L ông H vẫn đi qua lại hàng

ngày nên ông H cho rằng ông H không biết việc bà L cho bà Nh thuê nhà là không đúng. Hơn nữa, trong hợp đồng thuê nhà mặc dù không có chữ ký của ông H nhưng việc bà L kí kết hợp đồng thuê nhà, bà Nh hàng tháng đều trả tiền thuê nhà đầy đủ, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H. Như vậy được hiểu ông Đinh Văn H biết mà không phản đối và không có căn cứ xác định hợp đồng thuê nhà là vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự. Nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Người đang quản lý tài sản tranh chấp; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Sau khi ký hợp đồng thuê và cho đến nay bà Nh vẫn đang quản lý toàn bộ tài sản nhà đất đã thuê. Đã trả tiền thuê nhà đến tháng 8 năm 2021. Đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Nh bồi thường cho gia đình ông S bà Th số tiền do chiếm giữ tài sản trái phép thời gian tính đến ngày 27/8/2021 tương ứng $16 \text{ tháng} \times 10.000.000 \text{ đồng/tháng} = 160.000.000 \text{ đồng}$. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, trước thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất, diện tích nhà đất này đang được bà L cho bà Nh thuê với giá 6.000.000 đồng/tháng. Tính từ thời điểm tháng 4 năm 2020 đến nay, diện tích nhà đất này bà Nguyễn Thị Nh vẫn chiếm hữu, sử dụng. Tiền thuê nhà bà Nguyễn Thị Nh vẫn tiếp tục trả cho Bà Nguyễn Thị L và không có giấy tờ gì chứng minh vợ chồng ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th được hưởng số tiền cho thuê nhà. Vì vậy đủ cơ sở xác định thiệt hại thực tế mà ông S, bà Th phải chịu và chỉ chấp nhận mức thiệt hại là 6 triệu/tháng. Do vậy, cần buộc bà Nguyễn Thị Nh bồi thường cho ông Phạm Trường S, bà Lê Thị Th số tiền là: $6.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 16 \text{ tháng} = 96.000.000 \text{ đồng}$. Việc ông S, bà Th cho rằng căn cứ vào giá thị trường, nếu cho thuê ông bà sẽ được mức giá là 10.000.000 đồng/tháng là không có căn cứ chấp nhận. Nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở.

[6] Yêu cầu độc lập của bị đơn với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại thời điểm Bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng nhà đất cho ông Phạm Trường S, bà Lê Thị Th, căn nhà đang là đối tượng cho thuê theo hợp đồng thuê nhà giữa bà L và bà Nh. Bà L tự ý chuyển nhượng là vi phạm Điều 4 Hợp đồng thuê nhà. Theo quy định tại Điều 133 Luật Nhà ở, do thời hạn thuê nhà vẫn còn, Bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng nhà đất cho ông S bà Th thì bà Nh được quyền tiếp tục thuê nhà đến hết hạn hợp đồng. Tuy nhiên, mặc dù mục đích thuê nhà theo hợp đồng là “ở và buôn bán, sử dụng”, nhưng thực tế bà Nh chỉ sử dụng là nơi buôn bán từ khi thuê đến nay chứ không phải dùng để ở. Người đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng hợp đồng thuê nhà là tự nguyện, không bị ép buộc, nhưng đề nghị giải quyết vô hiệu. Chứng tỏ bà L mong muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà, nhưng lại không cho rằng mình là người có lỗi. Trong khi đó ông S và bà Th kiên quyết đòi nhà. Bà Nh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng sau khi xét xử sơ thẩm không kháng cáo mà đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm và trình bày đến thời điểm hiện nay do có tranh chấp nên bà

Nh không muốn tiếp tục thuê nhà. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm phân tích là có cơ sở: Ông S bà Th không có lỗi trong việc này, mà các bên lại không thỏa thuận được với nhau nên phải tất toán hợp đồng thuê để đảm bảo quyền sở hữu hợp pháp cho ông S bà Th. Người vi phạm hợp đồng là Bà Nguyễn Thị L có lỗi phải có trách nhiệm bồi thường theo hợp đồng đã cam kết và theo các điều 584, 585, 589 Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Theo thỏa thuận của hai bên tại Điều V của HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ nếu một trong hai bên đơn phương phá vỡ hợp đồng sẽ phải bồi thường cho bên còn lại số tiền gấp đôi số tiền đã thỏa thuận (sáu triệu đồng) nhân với số tháng đã thuê ($= 6.000.000 \text{ đồng} \times \text{số tháng đã thuê} \times 2$) và chịu trách nhiệm cũng như chi phí trước pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Nh, buộc Bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Nh số tiền là: $6.000.000 \text{ đồng} \times 31 \text{ tháng (là số tháng đã thuê)} \times 2 = 372.000.000 \text{ đồng}$ là có cơ sở. Do đó, kháng cáo của Bà Nguyễn Thị L cho rằng HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ bị vô hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dẫn đến quyền và nghĩa vụ của bà L bị xâm phạm và người đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng bà L không có lỗi là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả lại tài sản cho nguyên đơn nhưng không tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà là chưa đầy đủ.

[7] Về án phí: Bà L là người cao tuổi, trong quá trình xét xử sơ thẩm không có đơn xin miễn án phí, đến ngày 20/9/2021, bà L có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn án phí cho bà L. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm ở nội dung này vì lý do khách quan.

[8] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm do không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 5 Điều 72; Điều 217; Điều 202; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166; Điều 221; Điều 584; Điều 585; Điều 589 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 131; Điều 132; Điều 133 Luật Nhà ở;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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; xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th đối với bà Nguyễn Thị Nh.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại căn nhà xây trên diện tích đất 46,1m² tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 40 có địa chỉ tại số 17 (số mới 39) đường L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng cho vợ chồng ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th. Chấm dứt HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ ngày 01/01/2019, được ký kết giữa bên cho thuê là ông Đinh Văn H và vợ là Bà Nguyễn Thị L và bên thuê là ông Trần Trung Đ và vợ là bà Nguyễn Thị Nh.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Nh phải bồi thường cho vợ chồng ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th số tiền là 96.000.000 đồng (chín mươi sáu triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Thị Nh đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị L: Buộc Bà Nguyễn Thị L phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Nh số tiền là 372.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi hai triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Nh đòi Bà Nguyễn Thị L bồi thường số tiền lãi trong tổng doanh thu bán hàng hàng và bồi thường thiệt hại đối với giá trị số hàng tồn đọng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

- Vợ chồng ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.300.000 đồng (một triệu ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 0006712 ngày 22/10/2020 (số tiền 300.000 đồng) và biên lai thu tiền số 0006725 ngày 27/10/2020 (số tiền 1.000.000 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Hải Phòng; ông Phạm Trường S và bà Lê Thị Th còn phải nộp 1.900.000 đồng (một triệu chín trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Nh phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.900.000 đồng (sáu triệu chín trăm nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0007026 ngày 07/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Hải Phòng; bà Nguyễn Thị Nh được hoàn trả lại số tiền 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 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 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:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận N;
- Chi cục THADS quận N;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh Sơn