

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 10/2021/DS-PT
Ngày: 31/3/2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thiện

Thẩm phán: Ông Hồ Đức Quang

Bà Nguyễn Thị Thương Huyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn – Thư ký TAND tỉnh Hà Tĩnh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương -Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại Hội trường xét xử - TAND tỉnh Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2021/TLPT-DS ngày 27/01/2021 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2021/QĐXX-PT ngày 22/02/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Hữu H, chị Nguyễn Thị M; trú tại: xóm Hồng V, xã Vượng L, huyện Can L, tỉnh Hà Tĩnh (*anh H có mặt, chị M vắng mặt, ủy Q cho anh H*)

- *Bị đơn:* Chị Lê Thị Minh H; trú tại: TDP 2, phường Bắc H, thị xã Hồng L, tỉnh Hà Tĩnh (*có mặt*)

Người đại diện theo ủy Q: Ông Mai Văn T; trú tại: phường Phước N, quận Hải C. TP.Đà Nẵng (*có mặt*)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Trần Quốc H, trú tại: TDP 2, phường Bắc H, thị xã Hồng L, tỉnh Hà Tĩnh (*có mặt*)

+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hà Tĩnh

Người đại diện theo ủy Q: Bà Nguyễn Thị Lệ Q – phó trưởng phòng khách hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hà Tĩnh (*có mặt*)

- *Người làm chứng:*

1. Anh Lê Hữu H, sinh năm 1989 (*có mặt*)

2. Chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1993 (*có mặt*)

Đều trú tại: khối 12, thị trấn N, huyện Can L, tỉnh Hà Tĩnh

3. Anh Võ Anh Q, sinh năm 1981; trú tại: số 08, lô 29, đường 19, công viên phần mềm Quang T, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn anh Nguyễn Hữu H trình bày: ngày 16/10/2019 giữa nguyên anh H và chị Lê Thị Minh H có ký hợp đồng cho thuê nhà với diện tích cho thuê là 163,3m² (tại thửa 31 tờ bản đồ số 21) ở tổ dân phố 2, phường Bắc H, thị xã Hồng L, tỉnh Hà Tĩnh, trong đó cho thuê nhà 02 tầng, nhà có mái che đổ bằng bê tông gắn liền với nhà, các tài sản trong nhà do người thuê mang đến. Hợp đồng cho thuê nhà được công chứng tại phòng công chứng số 02 thị xã Hồng L, tỉnh Hà Tĩnh trong thời gian 07 tháng (kể từ ngày 16/10/2019), mỗi tháng là 250.000đ. Hiện nay, chị H chưa thanh toán số tiền này mặc dù đến ngày 16/5/2020 hợp đồng đã hết hiệu lực. Yêu cầu Tòa án buộc chị H phải thực hiện theo hợp đồng đã ký kết.

Bị đơn chị Lê Thị Minh H trình bày: Việc ký kết hợp đồng giữa chị và anh H vào ngày 16/10/2019, được công chứng tại phòng công chứng số 02, thị xã Hồng L, tỉnh Hà Tĩnh là đúng sự thật tuy nhiên chị cho rằng bản thân đã bị ép buộc thực hiện việc này do hời điểm đó anh Võ Anh Q đã nhờ chị ký giúp vào hợp đồng thuê nhà để quyết toán thuế cho doanh nghiệp nên chị mới đồng ý. Về nguồn gốc thửa đất và ngôi nhà được vợ chồng chị H2 xây dựng vào năm 2013, sau đó do làm ăn thua lỗ nên chị đã chuyển nhượng Q sử dụng đất cho em trai là Lê Hữu H để nhờ H3 vay tiền tại ngân hàng Vietcombank chi nhánh Bắc Hà Tĩnh số tiền 950.000.000đ để trả nợ cho ngân hàng ACB phòng giao dịch Hồng L số tiền gốc là 1.350.000.000đ, tuy nhiên do không đủ nên chị vẫn giữ lại số tiền 950.000.000đ. Khi biết được anh Q, Q có đề nghị tôi chuyển Q sử dụng đất trên cho em họ Q là anh Nguyễn Hữu H1. Sau đó, chị H2 đã cùng với em trai là H3 chuyển nhượng Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh H1 và chị Mai.

Đại diện Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Bắc Hà Tĩnh trình bày: anh H1 và chị Mai ký kết hợp đồng thế chấp số 034/2019/TC/AC ngày 12/3/2019 để thế chấp tài sản là nhà và Q sử dụng đất cho ngân hàng Vietcombank để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển Á Châu (đã được công chứng đúng quy định). Hiện hợp đồng thế chấp đang trong thời gian hiệu lực, do vậy, ông H1 và bà Mai đã có giấy đề nghị việc cho thuê tài sản đang thế chấp và được sự đồng ý của ngân hàng. Việc đồng ý cho bên thế chấp được thuê đảm bảo đúng quy định.

Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc H trình bày: việc chuyển nhượng Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng anh với anh Lê Hữu H3 là do cần vốn kinh doanh, còn quan hệ vay mượn, thỏa thuận giữa vợ anh với anh Võ Anh Q đề nghị HĐXX xem xét, làm rõ để đảm bảo Q lợi cho vợ chồng.

Người làm chứng anh Lê Hữu H3 trình bày: anh H3 và chị Linh có ký kết việc nhận chuyển nhượng Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ anh H4 và chị H2 do chị H2 và anh H4 cần tiền để kinh doanh, anh đã đứng tên tài sản để khi cần tiền thì vay hộ, bản thân anh cũng không thanh toán khoản tiền nào cho anh H4 và chị H2.

Người làm chứng anh Võ Anh Q trình bày: anh H1 hiện là chủ sở hữu tài sản đang cho chị H2 thuê, do đó anh H4 có toàn Q quyết định nên anh không có ý kiến gì, còn mối quan hệ công việc giữa anh và chị H2 không liên quan đến vấn đề trên sẽ tự giải quyết với nhau.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DSST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Hồng L, tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 386, 398, 401, 422, 472, 473, 174 và 482 BLDS; khoản 1 Điều 6, điểm a, h khoản 1 Điều 10, Điều 117, khoản 1 Điều 129, điểm a khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 167, Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa anh Nguyễn Hữu H1 – chị Nguyễn Thị M với chị Lê Thị Minh H2 ngày 16/10/2019, được công chứng tại phòng công chứng số 02 thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, số công chứng: 417; quyển số: 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/10/2019, có hiệu lực pháp luật và đã chấm dứt ngày 16/5/2020. Buộc chị Lê Thị Minh H2 phải bàn giao cho anh Nguyễn Hữu H1 – chị Nguyễn Thị M toàn bộ diện tích đất 163,3m² tại thửa số 31 tờ bản đồ số 21 phía Bắc giáp đường bê tông có chiều dài 8,07m, phía Nam giáp đường bê tông (đã rải nhựa) có chiều dài 7,88m, phía Đông giáp với nhà anh Thùy, chị Hoa S có chiều dài 20,52m, phía Tây giáp nhà anh C, chị T có chiều dài 20,68m và 01 căn nhà 02 tầng. Nhà có mái che đổ bằng bê tông gắn liền với nhà, bốn khung cửa sắt gắn liền với cổng vào nhà, 01 cửa cuốn và các phụ kiện liên quan đến quá trình vận hành cửa. Phía đông có 02 bức tường (mỗi nhà xây 01 bức), phía Tây có 01 bức tường ngăn cách hai

nhà do chủ nhà cũ xây lên và những tài sản khác gắn liền với nhà. Đất và nhà có địa chỉ tại: tổ dân phố 2, phường Bắc H, thị xã Hồng L, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Về án phí sơ thẩm: buộc chị Lê Thị Minh H2 phải chịu 300.000đ án phí DSST. Trả lại cho anh Nguyễn Hữu H1 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hồng Lĩnh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên Q kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/12/2020, chị Lê Thị Minh H2 làm đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện KSND tỉnh Hà Tĩnh như sau: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Lê Thị Minh H2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DSST ngày 17/12/2020 của TAND thị xã Hồng L, tỉnh Hà Tĩnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Lê Thị Minh H2 làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên tòa, xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xác định như sau:

Về nguồn gốc đất được xác định năm 2012, anh H4 và chị H2 tậu được thửa đất số 31 tờ bản đồ số 21 diện tích 163,3m², năm 2013, anh H4 và chị H2 xây nhà 02 tầng trên diện tích đất trên và được UBND thị xã Hồng L cấp GCNQSDĐ số CG314353 vào ngày 17/3/2017. Đến ngày 05/9/2018, vợ chồng anh H4, chị H2 đã chuyển nhượng đất và nhà cho anh H3 và chị Linh (hợp đồng được công chứng đã thực hiện đúng quy định pháp luật). Anh H4 đã đóng đầy đủ thuế thu nhập vào ngày 7/9/2018, sau đó anh H3 đã đóng thuế trước bạ để mua nhà và đất cũng vào ngày 7/9/2018 được văn phòng quỹ đất điều chỉnh GCNQSDĐ vào ngày 07/9/2018, do đó đến thời điểm này anh H4 và chị H2 không còn Q và nghĩa vụ theo pháp luật đối với thửa đất và ngôi nhà trên đất nữa, mà thuộc về anh H3 và chị Linh.

Ngày 12/3/2019, anh H3 và chị Linh đã chuyển nhượng thửa đất và ngôi nhà trên cho anh H1 và chị M theo Hợp đồng được công chứng ngày 08/3/2019, anh

H3 đã đóng thuế thu nhập đầy đủ vào ngày 13/3/2019, anh H1 cũng đóng thuế trước bạ vào ngày 13/3/2019.

Tại phiên tòa, anh H3 và chị L khẳng định việc vợ chồng chúng tôi ký vào hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và ngôi nhà trên cho anh H1 và chị Mai đều H4 toàn tự nguyện không bị ai ép buộc, không trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và ngôi nhà trên đất giữa anh H3 và chị Linh với anh H1 và chị M là đúng quy định, đến thời điểm này Q và nghĩa vụ của anh H3 và chị Linh đối với thửa đất trên đã chấm dứt từ khi đóng đầy đủ các loại thuế và văn phòng quỹ đất điều chỉnh trên GCNQSDĐ, mọi Q lợi và nghĩa vụ của thửa đất và ngôi nhà này thuộc về anh H1 và chị Mai. Do đó, anh H1 và chị Mai có đầy đủ các Q theo quy định của pháp luật trong đó có Q cho thuê nhà và đất.

Ngày 12/3/2019 anh H1 và chị Mai đã đưa thửa đất và ngôi nhà này thế chấp vay vốn tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Bắc Hà Tĩnh. Anh H1 và chị M đã có giấy đề nghị việc cho thuê tài sản đang thế chấp và đã có sự đồng ý của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Bắc Hà Tĩnh, việc đồng ý cho bên thế chấp cho thuê đã đảm bảo đúng quy định pháp luật, theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

Đối với hợp đồng thuê nhà giữa anh H1 và chị M ký kết với chị H2 vào ngày 16/10/2019, về hình thức và nội dung hợp đồng đã đúng quy định pháp luật, việc ký kết hợp đồng là khách quan, tự nguyện, không bị ép buộc, các chủ thể ký kết đều có đủ năng lực hành vi dân sự theo Điều 117 BLDS và nội dung hợp đồng cũng không vi phạm các quy định từ Điều 123 đến Điều 133 BLDS, được sự chứng kiến của công chứng viên. Do đó, đủ căn cứ xác định hợp đồng trên là hợp pháp. Hơn nữa, khi hết hạn hợp đồng thuê nhà thì vào ngày 16/5/2020, giữa chị H2 và anh H1 đã thành lập biên bản bàn giao nhà và được Công an phường Bắc H, thị xã Hồng L xác nhận nội dung biên bản là đúng sự thật nhưng chị H2 vẫn không rời khỏi căn nhà đó.

Chị H2 cho rằng bị ép buộc ký vào hợp đồng thuê nhà và biên bản giao nhà, cho rằng bản thân đã bị lừa nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc này.

Từ những lập luận trên, Hội đồng xét xử xét thấy rằng không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện KSND tỉnh Hà Tĩnh là phù hợp.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DSPT theo quy định do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 386, 398, 401, 422, 472, 473, 174 và 482 BLDS; khoản 1 Điều 6, điểm a, h khoản 1 Điều 10, Điều 117, khoản 1 Điều 129, điểm a khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 167, Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 6, điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa anh Nguyễn Hữu H1 – chị Nguyễn Thị M với chị Lê Thị Minh H2 ngày 16/10/2019, được công chứng tại phòng công chứng số 02 thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, số công chứng: 417; quyển số: 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/10/2019, có hiệu lực pháp luật và đã chấm dứt ngày 16/5/2020. Buộc chị Lê Thị Minh H2 phải bàn giao cho anh Nguyễn Hữu H1 – chị Nguyễn Thị M toàn bộ diện tích đất 163,3m² tại thửa số 31 tờ bản đồ số 21 phía Bắc giáp đường bê tông có chiều dài 8,07m, phía Nam giáp đường bê tông (đã rải nhựa) có chiều dài 7,88m, phía Đông giáp với nhà anh T, chị Hoa S có chiều dài 20,52m, phía Tây giáp nhà anh C, chị T có chiều dài 20,68m và 01 căn nhà 02 tầng. Nhà có mái che đổ bằng bê tông gắn liền với nhà, bốn khung cửa sắt gắn liền với cổng vào nhà, 01 cửa cuốn và các phụ kiện liên quan đến quá trình vận hành cửa. Phía đông có 02 bức tường (mỗi nhà xây 01 bức), phía Tây có 01 bức tường ngăn cách hai nhà do chủ nhà cũ xây lên và những tài sản khác gắn liền với nhà. Đất và nhà có địa chỉ tại: tổ dân phố 2, phường Bắc H, thị xã Hồng L, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Về án phí: Chị Lê Thị Minh H2 phải chịu 300.000đ án phí DSPT (đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0001393 ngày 30/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hồng Lĩnh) nay không phải nộp nữa.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì bên được thi hành án dân sự, bên 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, 7a, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;

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

- TAND, VKS, chi cục THADS cấp sơ thẩm;
- Dương sự;
- Lưu HSVA.

Trịnh Thị Thiện