

Bản án số: 130/2020/DS-PT

Ngày: 18-8-2020.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng.

Bà Trương Thị Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tám – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện TN bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149/2020/QĐ-PT ngày 29/6/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Mộng Th, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: Số F2/080, ấp N, xã Q, huyện TN, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Sin Thoại Kh, sinh năm: 1973.

Địa chỉ thường trú: P14, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: phường 7, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2018 – Vắng mặt)

- Bị đơn: Bà Trần Thị Bích Ph, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: xã G, huyện TN, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ph, Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Biên thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Mai Th1, sinh năm: 1962.
2. Anh Phạm Đức Tr, sinh năm: 1987.
3. Chị Hoàng Thị Thương M, sinh năm: 1992

Cùng địa chỉ: Số F2/080, ấp N, xã Q, huyện TN, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Sin Thoại Khánh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 30 và 31/10/2019 - Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Bích Ph.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2018, các bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Sin Thoại K trình bày:

Ngày 31/10/2015, chị Th có cho bà Ph thuê căn nhà tọa lạc tại số P4/126, ấp NH, xã Q với giá 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm. Do là dì cháu nên hai bên không làm hợp đồng thuê nhà mà chỉ thỏa thuận bằng miệng. Quá trình thuê nhà, bà Ph luôn trả tiền đầy đủ. Đến tháng 10/2017 khi hết thời hạn thuê, chị Th đã nhiều lần yêu cầu bà Ph trả nhà nhưng bà Ph không chịu trả. Kể từ khi hết thời hạn thuê, bà Ph cũng không trả tiền thuê nhà cho chị Th.

Thời điểm chị Th cho bà Ph thuê căn nhà thì hiện trạng căn nhà gồm: 02 phòng ngủ, 01 phòng bếp, 01 phòng tắm, 01 cây bằng lăng, 01 giếng khoan và phía trước nhà thì để kinh doanh. Chị Th không đồng ý với giá trị tài sản do Công ty cổ phần thẩm định giá cung cấp vì tài sản trên được xây dựng thêm trên đất do chị đứng tên chủ sử dụng. Do vậy, chị Th yêu cầu bà Ph tháo dỡ và trả lại nguyên hiện trạng nhà đất ban đầu cho chị.

Nay chị Phạm Thị Mộng Th yêu cầu bà Trần Thị Bích Ph trả lại cho chị Th căn nhà tọa lạc số P4/126, ấp NH, xã Q mà bà Ph đang thuê của chị Th. Buộc bà Ph phải trả lại cho chị Th số tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 31/10/2017 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử (từ ngày 31/10/2017 đến ngày 05/3/2020) số tiền là 140.000.000 đồng (28 tháng x 5.000.000 đồng/tháng).

Theo đơn phản tố ngày 31/7/2019, các bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn P trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Ph xác định căn nhà tọa lạc tại số P4/126, ấp NH, xã Q là do bà mua của bà Th1 (mẹ chị Th).

Vào ngày 08/10/2015, bà Ph có nhận chuyển nhượng của chị ruột là bà Trần Mai Th1 diện tích đất là 283m² thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã Q, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Th. Số tiền chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Khi mua bà Ph đã giao trước cho bà Th1 số tiền là 150.000.000 đồng. Thời điểm đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng Eximbank để vay 600.000.000 đồng do anh Phạm Đức Tr đứng ra vay.

Ngày 13/12/2017, bà Ph đã trả hết số tiền nợ cho Ngân hàng để thanh lý hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, làm thủ tục xóa thế chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã tháo dỡ căn nhà cấp 4 và xây dựng nhà để ở và nhà nghỉ để kinh doanh ổn định cho đến nay.

Nay chị Th yêu cầu bà Ph trả lại đất và tài sản trên đất thì bà Ph không đồng ý. Bà Ph yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 283m², thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Q, huyện TN giữa chị Phạm Thị Mộng Th, bà Trần Mai Th1 và bà Ph có hiệu lực pháp luật.

Về ý kiến thẩm định giá, bà Ph đồng ý và không có ý kiến gì.

Theo các bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Đức Tr, chị Hoàng Thị Thương M có ông Sin Thoại Khánh trình bày:

Chị Th là em ruột của anh Trí, khi còn ở Việt Nam, chị Th có mua căn nhà và diện tích đất 283m², thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Q, huyện TN. Ngày 12/12/2014, anh có ký hợp đồng vay vốn Ngân hàng Eximbank để vay số tiền 600.000.000 đồng. Số tiền anh vay, bà Ph tự ý trả cho Ngân hàng. Nếu bà Ph yêu cầu thì anh sẽ trả lại cho bà Ph số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Mai Th1 có ông Sin Thoại Khánh đại diện trình bày:

Chị Th là con ruột của bà Th1, khi còn ở Việt Nam, chị Th có mua căn nhà và diện tích đất 283m², thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Q, huyện TN. Khi chị Th xuất cảnh sang Úc, bà là người quản lý tài sản trên. Thời điểm đó, bà Ph là em ruột bà Th1 có hỏi thuê, bà nói với bà Ph là muốn thuê thì liên hệ với chị Th. Thấy bà Ph khó khăn, bà hứa với bà Ph sẽ bán căn nhà của chị Th cho bà Ph với giá 800.000.000 đồng và bà Ph đã đặt cọc cho bà số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó, bà Th1 liên hệ với chị Th để bán căn nhà thì chị Th không đồng ý. Nay nếu bà Ph yêu cầu thì bà Th1 sẽ trả lại cho bà Ph số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Tại bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện TN đã căn cứ Điều 5; khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, 131, 480, 481 Bộ luật Dân sự; Điểm a khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở số 65/2014 ngày 25/11/2014; Áp dụng Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Mộng Th buộc bà Trần Thị Bích Ph phải trả lại căn nhà số P4/126, ấp NH, xã Q, huyện TN được Sở Tài nguyên Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Phạm Thị Mộng Th ngày 28/11/2014.

2. Buộc bà Trần Thị Bích Ph có trách nhiệm thanh toán lại tiền thuê nhà cho chị Phạm Thị Mộng Th là 140.000.000 đồng.

Cho bà Ph được tiếp tục ở trong căn nhà số P4/126, ấp NH, xã Q, huyện TN thêm 90 ngày nữa kể từ ngày tuyên án.

3. Bác yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Bích Ph về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là hợp pháp.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của chị Th được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bà Ph không được chấp nhận nên bà Ph phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 22.000.000 đồng. Bà Ph đã nộp đủ.

5. Về án phí:

- Bà Ph phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu bị bác được khấu trừ đi số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0007540 ngày 31/7/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TN. Bà Ph đã nộp đủ án phí nêu trên. Bà Ph còn phải chịu 7.250.000 đồng án phí có giá ngạch đối với số tiền trả tiền thuê nhà.

- Hoàn trả cho chị Phạm Thị Mộng Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 theo biên lai thu số 008994 ngày 29/10/2019 và 1.800.000 đồng theo biên lai số 008995 ngày 29/10/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TN, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/3/2020, bị đơn bà Trần Thị Bích Ph có đơn kháng cáo đề ngày 10/3/2020 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2020/DS –ST ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện TN.

Ngày 03/4/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định kháng nghị số 108/QĐ/KNPT-DS đề nghị Tòa án cấp phúc

thẩm hủy bản án số 01/2020/DS –ST ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện TN.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện, đầy đủ và khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Cụ thể: Cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà nhưng hoàn toàn không thu thập bất cứ tài liệu, chứng cứ gì về việc thuê nhà. Có biên bản bà Th1 thừa nhận nhà là của bà Th1 nhưng đẻ con gái là chị Th đứng tên nhưng cấp sơ thẩm bỏ qua chứng cứ này. Bà Ph đã chuyển đủ tiền, đã nhận nhà đất và xây dựng nhà ở trên đất, về hình thức hợp đồng chưa đúng quy định thì có thể dành thời gian để hoàn tất theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai quan hệ tranh chấp, xác định thiếu tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, thu thập chứng cứ không đầy đủ nên về đường lối giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại nhà đất và tiền thuê nhà, cũng như không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ căn cứ; mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét, giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ph, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Bích Ph và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai trong hạn luật định, bà Ph đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

- Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Mộng Th về việc yêu cầu bà Trần Thị Bích Ph phải trả lại nhà đã thuê và trả tiền thuê nhà, nên quan hệ pháp luật cần xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà". Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp kiện đòi lại nhà cho thuê và tiền thuê nhà" là chưa chính xác.

- Về xác định tư cách tố tụng:

Theo nguyên đơn nhà và đất tranh chấp do nguyên đơn mua từ năm 2014, đây là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân, cấp sơ thẩm khi giải quyết không xác định chồng của chị Phạm Thị Mộng Th là ai để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xác định tài sản tranh chấp có phải là tài sản chung của vợ chồng hay không, vì bản án tuyên buộc bà Ph phải trả lại nhà đất tranh chấp và tiền thuê nhà cho chị Th là ảnh hưởng đến quyền lợi của chồng chị Th.

Đồng thời, chị Th khởi kiện tranh chấp đòi lại nhà cho thuê, nhà đất tranh chấp hiện có những ai đang sinh sống chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ (theo bà Ph khai tại phiên tòa phúc thẩm thì ngoài bà còn có 03 người con của bà đang sinh sống trong căn nhà này), nếu có thì phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nếu không đưa họ vào tham gia tố tụng sẽ khó khăn cho công tác thi hành án.

Ngoài ra, theo chứng cứ mà bà Ph cung cấp là những tin nhắn không dấu (bút lục số 26) thể hiện căn nhà này được mua dưới sự tính toán và tiền bạc của ba mẹ chị Th, chị Th chỉ là người đứng tên trên giấy tờ. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh ba của chị Th là ai để đưa vào tham gia tố tụng, làm rõ nội dung này là thiếu sót.

- Về xác minh thu thập chứng cứ:

Cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập hồ sơ giải quyết khiếu nại giữa bà Trần Thị Thủy với bà Trần Thị Bích Ph tại Công an xã Q. Không thu thập giấy sang nhượng nhà viết tay bản chính giữa chị Phạm Thị Mộng Th và bà Trần Thị Bích Ph. Ngoài ra cấp sơ thẩm cũng không tiến hành đối chất giữa chị Phạm Thị Mộng Th với bà Trần Thị Bích Ph và bà Trần Thị Thủy vì lời khai của bà Th1 có nhiều mâu thuẫn.

- Về đường lối giải quyết:

Tại biên bản hòa giải ngày 29/10/2019 (BL 164) đại diện nguyên đơn trình bày trong thời gian chị Th đi nước ngoài, bà Ph tự ý xây dựng nhà nghỉ trên đất của chị Th, theo chứng thư thẩm định giá giá trị công trình là 487.628.000 đồng và cây xanh là 1.500.000 đồng, chị Th đồng ý thanh toán lại số tiền là 489.128.000 đồng. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại nhà đất cho nguyên đơn, trong khi căn nhà trên đất là do bị đơn xây dựng, nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị căn nhà cho bị đơn, nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm (BL227), đại diện bị đơn trình bày nếu hợp đồng vô hiệu thì bà Ph có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm, nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ph và bà Th1 vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng của bị đơn nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là giải quyết chưa triệt để vụ án.

Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định thiếu tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, thu thập chứng cứ không đầy đủ nên về đường lối giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại nhà đất và tiền thuê nhà, cũng như không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ căn cứ; mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét, giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà Ph, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Bích Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện TN về vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp” giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Mộng Th với bị đơn bà Trần Thị Bích Ph; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Mai Th1, anh Phạm Đức Tr, chị Hoàng Thị Thương M.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện TN giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Bà Trần Thị Bích Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Bích Ph số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007949 ngày 16/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TN.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- Viện KSND tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện TN;
- Chi cục THADS huyện TN;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Nhu

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

- VKSND tỉnh Đồng Nai; **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- Chi cục THADS Tp. Biên Hòa;
- TAND Tp. Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Bá Nhu