

Bản án số: **35/2021/DS-PT**

Ngày: 09/3/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà và đòi lại tài sản*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

2/- Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 227/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2020/DSST ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2021/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị H.** sinh năm: 1969. Địa chỉ: ấp P, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Tuyết H. sinh năm: 1982 và Ông Nguyễn Sỹ B. sinh năm: 1996. Cùng địa chỉ: Tầm V, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 12/5/2020*).

2. Bị đơn: Ông **Hồ Văn T.** sinh năm: 1964. Địa chỉ: ấp P, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

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

Bà **Lương Thị N.** sinh năm: 1989.

Ông **Trần Minh V.** sinh năm: 1976.

Bà **Trần Mỹ X.** sinh năm: 1976.

Bà **Lê Thị P.** sinh năm: 1966.

Cùng cư trú tại: ấp P, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Hồ Văn T.

4. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà Bùi Thị H thông qua người đại diện trình bày:

Căn nhà cấp 4 trên thửa đất 902, diện tích 136m² có nguồn gốc từ bà Lương Thị N. Ngày 22/12/2017 bà N cho vợ chồng bị đơn thuê căn nhà (hợp đồng

miệng, không công chứng chứng thực) để mở tiệm bán thuốc tây thời hạn 01 năm, giá 40.000.000đ/năm. Sau đó bà N chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho vợ chồng ông Trần Minh V, bà Trần Mỹ X (ông V, bà X biết nhà đang do bị đơn thuê). Đến ngày 27/5/2019 bà H nhận chuyển nhượng nhà, đất trên từ ông V, bà X có hợp đồng và công chứng đúng quy định.

Ngày 30/01/2020 bà H được UBND huyện Thới Lai cấp giấy CNQSDĐ số CH04190. Trước và sau khi nhận chuyển nhượng, bà có báo cho bị đơn biết về các thông tin thuê nhà từ bà N và yêu cầu ông bà nếu tiếp tục thuê thì phải đóng tiền thuê cho bà với giá như đã thỏa thuận với bà N, còn không thuê nữa thì trả nhà lại cho bà nhưng phía bị đơn không đồng ý, không đóng tiền thuê nhưng vẫn sử dụng nhà để bán thuốc tây cho đến nay. Do đó bà khởi kiện yêu cầu chấm dứt việc thuê nhà đối với ông T, bà P; buộc trả lại nhà đã thuê và tiền thuê nhà kể từ ngày 27/5/2019 đến kết thúc thi hành án.

** Bị đơn ông Hồ Văn T và người có liên quan với bị đơn bà Lê Thị P trình bày:*

Ngày 22/12/2017 ông bà có ký hợp đồng thuê nhà với bà N để mở tiệm bán thuốc tây, thời hạn 05 năm, giá thuê 40.000.000đ/năm, ông bà đã đóng tiền thuê được 01 năm cho bà N, từ ngày 22/12/2018 đến nay không đóng. Trước đây bà N từng khởi kiện ông bà ra Tòa án nhưng rút đơn kiện, vụ án được đình chỉ vì thời hạn thuê vẫn còn. Lúc đó ông bà có nhã ý muốn đóng tiền thuê nhà đến hết thời hạn hợp đồng 05 năm và thêm 20.000.000đ cho bà N, nhưng bà nói lấy nhà lại để ở, không bán nên không nhận tiền. Việc thỏa thuận thời hạn thuê 05 năm, nhưng bà N chỉ làm hợp đồng tay thời hạn 01 năm nên ông bà không đồng ý ký, đến nay không làm hợp đồng hay giấy tờ gì khác thay thế. Khi thuê nhà bà N đã đồng ý cho ông bà đầu tư sửa chữa thêm để ở và bán thuốc tây, khi nào hết hạn hợp đồng thì tự tháo dỡ di dời. Do đó nay chưa hết hạn thuê nhà, nên ông bà không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của bà H.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Trần Minh V, bà Trần Mỹ X trình bày: Ông bà có nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà N và có biết ông T, bà P đang thuê nhà thời hạn 01 năm từ ngày 22/12/2017 như nguyên đơn trình bày. Đến ngày 25/5/2019 ông bà chuyển nhượng lại cho bà H và cũng thông tin cho bà H biết việc này. Nay ông bà không còn liên quan gì nên từ chối tham gia tố tụng, nếu Tòa án có triệu tập làm việc thì xin giải quyết, xét xử vắng mặt ông bà.

+ Bà Lương Thị N trình bày: Trước đây bà có chuyển nhượng cho ông V nhà, đất này và đã hoàn thành nghĩa vụ. Sau đó ông V chuyển nhượng lại cho bà H nên bà không còn trách nhiệm gì nữa. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà theo quy định pháp luật.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 113/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Lương Thị N với ông Hồ Văn T. Buộc ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị P phải giao trả căn nhà thuê cho bà Bùi Thị H theo hiện trạng thực tế được ghi nhận theo Bản vẽ của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai ngày 20/7/2020.

Ghi nhận ông Hồ Văn T bà Lê Thị P tự tháo dỡ, di dời những hạng mục ông bà sửa chữa, xây dựng thêm như đã xác định tại Bản vẽ của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai ngày 20/7/2020 (Kèm theo bản vẽ), bà H không phải chịu chi phí liên quan đến việc tháo dỡ, di dời này.

Buộc ông T phải trả cho bà H tiền thuê nhà 49.900.000 đồng.

Trường hợp sau ngày 07/9/2020 ông T, bà P tiếp tục sử dụng nhà thuê thì phải trả cho bà H tiền thuê nhà 3.300.000đ/tháng cho đến khi kết thúc thi hành án.

Dành quyền lưu cư cho ông T, bà P 03 tháng kể từ ngày 07/9/2020 đến ngày 06/12/2020.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/9/2020 bị đơn ông Hồ Văn T kháng cáo. Ngày 23/9/2020 bị đơn nộp đơn kháng cáo bổ sung nêu cụ thể yêu cầu: bác đơn khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu triệu tập bà Nguyễn Thị H1 và bà N vì hai người này mới là người cho bị đơn thuê nhà; yêu cầu chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát sửa án sơ thẩm.

Ngày 18/9/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà 49.900.000đ vì không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ thể hiện nhà, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Do đó nguyên đơn kiện đòi bị đơn trả lại tài sản là có căn cứ, nhưng chấp nhận cả yêu cầu buộc bị đơn trả tiền thuê nhà trong khi không có hợp đồng thuê là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện Thới Lai và một phần kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn phần buộc bị đơn trả tiền thuê nhà.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả căn nhà do thuê và tiền thuê nhà. Đây là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi lại tài sản*” theo khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm xác định chỉ ở khoản 3 là thiếu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị N, ông Trần Minh V, bà Trần Mỹ X có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* **Về nội dung:** Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu triệu tập bà Nguyễn Thị H1, bà Lương Thị N vì hai người này cho bị đơn thuê nhà; yêu cầu chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát sửa án sơ thẩm. Đồng thời Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai

kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà vì không có cơ sở.

Xét kháng cáo, kháng nghị thấy rằng:

[2] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập hợp pháp có trong hồ sơ, cũng như lời thừa nhận của các đương sự trong vụ án đã đủ cơ sở kết luận nguồn gốc nhà, đất là bà N chuyển nhượng cho ông Trần Minh V, bà Trần Mỹ X. Sau đó ông V, bà X chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Tại thời điểm các bên chuyển nhượng nhà đất này, ông T bà P là người đang thuê căn nhà của bà N mà theo phía bị đơn cho rằng thời hạn thuê 05 năm từ ngày 22/12/2017, không có hợp đồng văn bản (vì bà N làm hợp đồng tay thời hạn 01 năm nên bị đơn không ký) và đã trả trước tiền thuê nhà 01 năm cho bà N. Từ ngày 22/12/2018 đến nay bị đơn không trả tiền thuê nhà cho bà N và sau khi bà N chuyển nhượng nhà đất này thì bị đơn cũng không tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà với bất kỳ ai, kể cả với nguyên đơn đang thực hiện quyền kiện đòi tài sản cho thuê.

Do đó, việc cấp sơ thẩm nhận định do bà N cho phía bị đơn thuê nhà từ khi đất và nhà thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của mình nên khi bà chuyển nhượng cho ông V bà X, rồi từ ông V bà X chuyển nhượng cho bà H thì quyền và nghĩa vụ cho thuê nhà từ bà N cũng được chuyển giao cho ông V bà X, rồi từ ông V bà X tiếp tục được chuyển giao cho bà H để từ đó buộc phía bị đơn phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn theo Điều 351, 365, 481, 482 Bộ luật dân sự là không phù hợp. Kháng nghị và kháng cáo phần này có căn cứ chấp nhận, nên cần sửa án sơ thẩm.

[3] Nguyên đơn nhận chuyển nhượng tài sản hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật, tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Do đó nguyên đơn có quyền kiện đòi bị đơn trả lại tài sản và được pháp luật bảo vệ. Bị đơn chiếm hữu tài sản ngay tình nhưng không có căn cứ pháp luật nên phải trả lại tài sản cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn muốn tiếp tục thuê tài sản của nguyên đơn thì có quyền thỏa thuận, thương lượng tiếp tục.

[4] Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên. Tuy nhiên có sửa lại phần án phí sơ thẩm do đã điều chỉnh bị đơn không phải trả tiền thuê nhà nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

Đồng thời nhắc nhở cấp sơ thẩm về việc bị đơn có đơn khởi kiện bà N là người trực tiếp cho bị đơn thuê nhà và bán nhà đang trong thời gian cho thuê phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn. Lẽ ra cấp sơ thẩm phải giải quyết yêu cầu này chung trong vụ án mới trọn vẹn và dứt điểm, nhưng cấp sơ thẩm lại hướng dẫn bị đơn phải làm đơn khởi kiện bà N thành vụ án khác là không đúng. Tuy nhiên, xét bị đơn cũng không mất quyền khởi kiện, không bị thiệt thòi quyền lợi vì vẫn còn quyền khởi kiện bà N sau khi kết thúc vụ án này, nên không hủy án mà chỉ nêu lên để rút kinh nghiệm là đủ.

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo được chấp nhận, nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 296; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 168 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật đất đai 2013; Khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn T và toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H. Buộc ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị P giao trả căn nhà tọa lạc tại ấp P, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ cho bà Bùi Thị H, gồm: Nhà chính diện tích 97,2m² nền gạch men, trụ bê tông cốt thép, vách xây tường, mái tôn, trần la phòng và Nhà phụ diện tích 16m² nền láng bê tông, khung tiền chế, vách tôn, mái tôn (*kèm theo Bản vẽ của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai ngày 20/7/2020*).

Dành quyền lưu cư cho ông T, bà P 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2/- Ghi nhận ông Hồ Văn T, bà Lê Thị P tự tháo dỡ, di dời những hạng mục sửa chữa, xây dựng thêm như đã xác định tại Bản vẽ của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai ngày 20/7/2020.

3/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 2.000.000đ bị đơn chịu; nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong, nên bị đơn phải nộp trả lại nguyên đơn

4/- Về án phí: bị đơn phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm; không phải chịu án phí phúc thẩm; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 015850 ngày 24/9/2020 thành án phí sơ thẩm; đã nộp xong.

Nguyên đơn được nhận lại 1.300.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 015630 ngày 28/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

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 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H.Thới Lai.
- Chi cục THADS.Thới Lai.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)
Trần Tuấn Quốc