

Bản án số: 265/2022/DS-PT
Ngày: 31 - 10 - 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và quyền sở hữu
nhà ở

**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 Nguyễn Văn Hải

- ***Các Thẩm phán:***
Bà Võ Bích Hải;
Ông Bùi Thanh Quốc.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Ngọc Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*** Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 31 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc :“Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DSST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân quận B có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 207/2022/QĐPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Trương Văn L, sinh năm 1967; (có mặt)

1.2 Anh Trương Thanh H, sinh năm 2001; (có mặt)

Cùng địa chỉ: 7/10 A, khu vực 2, quận B, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1989; (có mặt)

Bà Dương Thị Y, sinh năm 1995; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 299A đường số 4, khu dân cư C, khu vực 2, phường D, quận E, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị Ngọc T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: 7/10 A, khu vực 2, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1982; địa chỉ: 36/6 F, phường G, Thành phố H, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Tấn Ph sinh năm 1990; (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ph: Ông Trương Văn L, sinh năm 1967; địa chỉ: 7/10 A, khu vực 2, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Ngô Thị Ngọc T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: Ngày 11/6/2016, ông Trương Văn L, bà Trần Thị Th có ký hợp đồng cho bà Ngô Thị Ngọc T thuê phần đất và căn nhà trên đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Lợi, bà Thủy tại địa chỉ 7/10 A, KV2, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Đất cho thuê thuộc thửa số 810, TBĐ số 116471-5-(10), diện tích đất là 287,3m², trên đất có 01 căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng là 97,4m², diện tích sử dụng là 252,5m². Thời hạn thuê là 30 năm, kể từ ngày công chứng hợp đồng thuê (11/6/2016), giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng (tuy nhiên trong hợp đồng thuê ghi có 500.000 đồng/tháng). Phương thức trả tiền thuê là trả bằng tiền mặt vào ngày 01 dương lịch hàng tháng.

Sau khi ký hợp đồng thuê, ông L, bà Th đã giao tài sản thuê cho bà T quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, sau khi tiếp nhận tài sản thuê, bà T thường xuyên vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền, chỉ trả được 03 tháng tiền thuê nhà rồi ngưng không trả cho đến nay.

Ngày 23/5/2017, bà Th mất không để lại di chúc, do vậy ông L và những người thuộc hàng thừa kế thứ 1 của bà Th gồm Trương Tấn Ph và anh Trương Thanh H cùng có đơn khởi kiện yêu cầu bà T phải trả cho nguyên đơn 36 tháng tiền thuê nhà và đất còn nợ là 288.000.000 đồng (tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện).

Phía bị đơn trình bày: Thừa nhận có ký kết với nguyên đơn hợp đồng thuê đất và nhà như nguyên đơn trình bày, thống nhất thời hạn thuê, tuy nhiên theo bị đơn, giá thuê không phải là 8.000.000 đồng/tháng mà giá chỉ có 500.000 đồng/tháng như đã ghi trong hợp đồng. Sau khi bà Th mất, ông L và con ông L là anh H đã yêu cầu tăng giá thuê lên 3.200.000 đồng/tháng. Do vậy, bà T đã giao cho ông L và anh H số tiền thuê 30 tháng là 96.000.000 đồng, có lập biên nhận nhận tiền thuê nhà vào ngày 23/4/2018, do anh Trương Thanh H ký nhận tiền. Do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thuê như nguyên đơn trình bày.

Ngày 22/8/2019, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu: Buộc ông Trương Văn L và anh Trương Thanh H phải liên đới bồi thường số tiền 700 triệu đồng do vi phạm

kết thúc hợp đồng trước hạn và hoàn trả lại số tiền thuê nhà còn lại (tạm tính đến khi giải quyết xong sơ thẩm) là 38.400.000 đồng.

Do các bên không thương lượng được cách giải quyết nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 25/2022/DSST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân quận B đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Ngô Thị Ngọc T phải trả cho nguyên đơn tiền thuê quyền sử dụng đất và nhà còn nợ là: 456.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc cản trừ tiền bị đơn đã đầu tư sửa chữa nhà là: 161.000.000 đồng.

Cản trừ hai khoản tiền nêu trên, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 295.000.000 đồng.

Buộc bà Ngô Thị Ngọc Tuyền phải di dời để giao trả nhà đất tại địa chỉ: 7/10 A, khu vực 2, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc các nguyên đơn phải bồi thường số tiền 700.000.000 đồng.

Tuyên bố vô hiệu thỏa thuận lập ngày 23/4/2018 giữa bà Ngô Thị Ngọc T và anh Trương Thanh H do không đúng về chủ thể.

Đình chỉ yêu cầu của bị đơn về việc đòi Trương Thanh H và ông Trương Văn L phải liên đới trả số tiền 96.000.000 đồng và tiền lãi.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí do đặc, thẩm định, tiền án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận B đã tuyên xử bà Ngô Thị Ngọc T kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Sau khi động viên và phân tích các đương sự đã thống nhất cách giải quyết như sau:

Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút lại một phần phản tố. Hai bên xác định: Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Trương Văn L, bà Trần Thị Th với bà Ngô Thị Ngọc T ngày 11/6/2016 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoài Thanh, nhà và đất tọa lạc tại 7/10 A, KV2, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. thửa số 810, TĐĐ số 116471-5-(10), diện tích đất là 287,3m², trên đất có 01 căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng là 97,4m², diện tích sử dụng là 252,5m². Phía bị đơn không phải trả tiền thuê và nguyên đơn được nhận lại phần kiến trúc bị đơn xây dựng phần nhà trên đất mà không phải trả tiền cho bị đơn. Bị đơn phải trao trả toàn bộ tài sản là nhà và đất cho ông Trương Văn L, Trương Tấn Ph và anh Trương Thanh H và được quyền lưu cư trong hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn và bị đơn xác định giá trị tài sản tranh chấp để tính lại án phí dân sự sơ thẩm là: 191.210.000 đồng nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ chia đều cả hai bên. Cụ thể: nguyên đơn phải chịu: 4.780.000 đồng. Bị đơn phải chịu: 4.780.000 đồng.

Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm bị đơn tự nguyện chịu.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng.

Đại Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Do nguyên đơn và bị đơn thống nhất được cách giải quyết tại phiên tòa phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa lại phần án phí mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà”. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận B. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự có công chứng, chứng thực và phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét yêu cầu khởi kiện Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 11/6/2016, ông Trương Văn L, bà Trần Thị Th có ký hợp đồng cho bà Ngô Thị Ngọc T thuê phần đất và căn nhà trên đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Lợi, bà Thủy tại địa chỉ 7/10 A, khu vực 2, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Thời hạn thuê là 30 năm, kể từ ngày công chứng hợp đồng thuê (11/6/2016), giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng (tuy nhiên trong hợp đồng thuê ghi có 500.000 đồng/tháng). Phương thức trả tiền thuê là trả bằng tiền mặt vào ngày 01 dương lịch hàng tháng. Ông L, bà Th đã giao tài sản thuê cho bà T quản lý, sử dụng. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và trả nhà.

Bị đơn thừa nhận có ký kết với nguyên đơn hợp đồng thuê đất và nhà như nguyên đơn trình bày, thống nhất thời hạn thuê, tuy nhiên theo bị đơn, giá thuê không phải là 8.000.000 đồng/tháng mà giá chỉ có 500.000 đồng/tháng như đã ghi trong hợp đồng. Sau khi bà Thủy mất, ông Lợi và con ông Lợi là anh H đã yêu cầu tăng giá thuê lên 3.200.000 đồng/tháng. Do vậy, bà T đã giao cho ông L và anh H số tiền thuê 30 tháng là 96.000.000 đồng, có lập biên nhận nhận tiền thuê nhà vào ngày 23/4/2018, do anh Trương Thanh H ký nhận tiền. Do vậy, bị đơn không đồng

ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thuê như nguyên đơn trình bày. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu: Buộc ông Trương Văn L và anh Trương Thanh H phải liên đới bồi thường số tiền 700.000.000 đồng do vi phạm kết thúc hợp đồng trước hạn và hoàn trả lại số tiền thuê nhà còn lại (tạm tính đến khi giải quyết xong sơ thẩm) là 38.400.000 đồng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm: Sau khi động viên phân tích của Hội đồng xét xử các đương sự đã thống nhất cách giải quyết vụ kiện như sau: Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút lại một phần phản tố. Hai bên đồng ý: Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Trương Văn L, bà Trần Thị Th với bà Ngô Thị Ngọc T ngày 11/6/2016 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoài Thanh, nhà và đất tọa lạc tại 7/10 A, khu vực 2, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 810, TBĐ số 116471-5-(10), diện tích đất là 287,3m², trên đất có 01 căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng là 97,4m², diện tích sử dụng là 252,5m². Phía bị đơn không phải trả tiền thuê nhà và đất cho nguyên đơn và nguyên đơn được nhận lại toàn bộ phần nhà, đất và vật kiến trúc bị đơn xây dựng trên đất mà không phải trả tiền cho bị đơn.

Về tài sản trao trả: Bà Ngô Thị Ngọc T phải trao trả toàn bộ tài sản là nhà và đất (theo biên bản thẩm định) cho ông Trương Văn L, Trương Tấn Ph và anh Trương Thanh H. Bị đơn bà Ngô Thị Ngọc T được quyền lưu cư trong hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về giá trị tài sản tranh chấp để tính lại án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá trị tranh chấp trong vụ kiện là 191.210.000 đồng nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ chia đều cả hai bên.

Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản cấp sơ thẩm: là 5.300.000 đồng, bị đơn tự nguyện chịu. Nguyên đơn đã đóng tạm ứng, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền này cho nguyên đơn.

- Chi phí xem xét thẩm định ở cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng, bị đơn tự nguyện chịu (đã chi xong).

Do các đương sự tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng nên phải sửa bản án sơ thẩm. Việc sửa án sơ thẩm không phải là lỗi chủ quan của cấp sơ thẩm mà do tự các đương sự thương lượng được với nhau.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng: Khoản 2, Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần phản tố của bị đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Trương Văn L, bà Trần Thị Th với bà Ngô Thị Ngọc T ngày 11/6/2016 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoài Thanh, nhà và đất tọa lạc tại 7/10 A, khu vực 2, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 810, TĐĐ số 116471-5-(10), diện tích đất là 287,3m², trên đất có 01 căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng là 97,4m², diện tích sử dụng là 252,5m².

Bị đơn bà Ngô Thị Ngọc T không phải trả tiền thuê nhà và đất tại địa chỉ nêu trên và nguyên đơn được nhận lại phần kiến trúc bị đơn xây dựng trên đất mà không phải trả tiền cho bị đơn.

Về tài sản trao trả: Bà Ngô Thị Ngọc T phải trao trả toàn bộ tài sản là nhà và đất cho ông Trương Văn L, Trương Tân Ph và anh Trương Thanh H. Bà Ngô Thị Ngọc T được quyền lưu cư trong hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố vô hiệu thỏa thuận lập ngày 23/4/2018 giữa bà Ngô Thị Ngọc T và anh Trương Thanh H do không đúng về chủ thể.

Đình chỉ yêu cầu của bị đơn về việc đòi Trương Thanh H và ông Trương Văn L phải liên đới trả số tiền 96.000.000 đồng (Chín mươi sáu triệu đồng) và tiền lãi.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu: 4.780.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng) khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 009806 ngày 23/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 4.779.700 đồng (Bốn triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn bảy trăm đồng).

- Bị đơn phải chịu: 4.780.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng) khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004062 ngày 06/9/2019 là 13.414.400 đồng (Mười ba triệu bốn trăm mười bốn nghìn bốn trăm đồng) nên bị đơn được nhận lại số tiền 8.634.400 đồng (tám triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm đồng).

Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá ở cấp sơ thẩm là 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng), bị đơn tự nguyện chịu. Nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí này, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

- Chi phí xem xét thẩm định ở cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) bị đơn tự nguyện chịu (đã chi xong).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Ngọc T được nhận lại: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002473 ngày 27/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay.

Nơi nhận:

- TAND quận B;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- Chi Cục THADS quận B;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải