

Bản án số: 176/2022/DS-PT
Ngày: 29/9/2022
V/v Tranh chấp chuộc lại tài sản đã
bán và tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy.

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp chuộc lại tài sản đã bán và tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 220/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1963 (có mặt).

2. Ông Đào Văn C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Đồng trú tại: Số 66 C, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Th là ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1984 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 29/9/2022) (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông Đào Văn C là bà Trần Thị Th (Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Th: Luật sư

Nguyễn Văn Tr – Luật sư đang hoạt động tại Văn phòng luật sư Tr và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 05 Ng, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của bà G là Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số 05 Ng, thành phố Q, tỉnh Bình Định (Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021).

- *Người kháng cáo*: Bà Trần Thị Th là nguyên đơn và bị đơn là bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Trần Thị Th đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Văn C, trình bày:

Giữa bà với bà Nguyễn Thị Kim Th (Kim Th) có quan hệ làm ăn với nhau. Trước năm 2014 trong quá trình làm ăn bà có vay của bà Kim Th một số tiền để kinh doanh và đáo hạn ngân hàng. Hai bên chốt nợ, bà nợ bà Kim Th 2,5 tỷ đồng. Do bà Kim Th nợ tiền bà G nên các bên thỏa thuận cản trừ nợ thành bà Trần Thị Th nợ bà Nguyễn Thị G; theo đó, bà Trần Thị Th (viết tắt là bà Th) có nghĩa vụ trả cho bà G 2,5 tỷ đồng. Sau đó, bà G và bà Th thỏa thuận bà Th chuyển nhượng nhà, đất tại số 66 C, thành phố Q của vợ chồng bà Th cho bà G để trừ nợ. Tại thời điểm này nhà và đất của bà Th đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Q – Phòng giao dịch T để bảo đảm khoản vay 3.500.000.000 đồng nên hai bên thỏa thuận bà G nhận chuyển nhượng nhà, đất tại số 66 C và có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng cả gốc và lãi là 3.558.459.772 đồng, số tiền thanh toán còn lại được trừ vào số tiền 2,5 tỷ đồng mà bà Th nợ bà G. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà là 6.000.000.000 đồng.

Ngày 28/11/2014 tại Văn phòng công chứng Th, thành phố Q, hai bên đã ký Văn bản thỏa thuận với nội dung ông Đào Văn C và bà Trần Thị Th chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị G quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 66 C, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc thửa đất số 336, tọa lạc tại tổ 10, khu vực 2, phường Ng, thành phố Q thông qua ủy quyền cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Q - Phòng giao dịch T đứng tên chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 6 tỷ đồng. Bà G có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Q – Phòng giao dịch T số tiền 3.558.459.772 đồng, còn lại 2.441.540.228 đồng trừ vào số tiền mà bà Th nợ bà G. Tại Điều 3 của Văn bản thỏa thuận có nội dung ông Đào Văn C và bà Trần Thị Th được quyền chuộc lại tài sản trong thời hạn

02 năm, giá chuộc lại là 5.500.000.000 đồng; quá thời hạn hai năm kể từ ngày 28/11/2014, ông Đào Văn C và bà Trần Thị Th không chuộc lại tài sản thì bà Nguyễn Thị G được sở hữu vĩnh viễn tài sản trên.

Ngày 28/10/2015, tại Văn phòng công chứng Th, bà Trần Thị Th ký hợp đồng thuê lại nhà tại số 66 C, thành phố Q với bà Nguyễn Thị G, giá thuê 8.340.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê nhà tính từ ngày 28/11/2014 đến ngày 28/11/2016. Trong thời hạn thuê nhà bà Th đã trả tiền thuê nhà đầy đủ và đã trả đến tháng 8/2017.

Gần đến hạn chuộc lại tài sản, khoảng tháng 9/2016 bà Th có đến nhà bà G đặt vấn đề với bà G để chuộc lại ngôi nhà 66 C, thành phố Q như đã thỏa thuận thì bà G nói với bà phải chuộc lại với giá 6 tỷ đồng cộng thêm 02 năm tiền lãi nữa thì bà Th không đồng ý. Sau đó bà G nói “Thôi từ từ rồi tính”. Đến giữa tháng 9/2016 bà Th có gọi điện bà G nhiều lần để làm thủ tục chuộc lại nhà theo Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 (gọi vào số điện thoại 0983.503.272) và yêu cầu bà G đến Công chứng làm thủ tục chuộc lại nhà nhưng bà G nói: “Chậm chậm một chút, bây giờ cái sổ đang kẹt trong ngân hàng, chị em mình mà lo cái gì, từ từ giải quyết”.

Bà Th chờ thêm một thời gian, đến giữa tháng 10/2016 vì lâu quá bà không nhớ chính xác, vào khoảng 8^h đến 8^h30 bà Th có đến Văn Phòng Công chứng Th gặp bà Phạm Thị Thanh B - Công chứng viên, trưởng Văn phòng và yêu cầu bà B chuẩn bị sẵn thủ tục để bà chuộc lại nhà 66 C, bà Th có nói với bà B là: “chờ em lên nhà bà G yêu cầu bà G xuống làm thủ tục để em chuộc lại nhà”. Nói xong, bà Th lên nhà bà G nhưng không gặp, gọi điện thoại nhiều lần nhưng bà G không nghe máy nên bà Th có quay lại Văn Phòng công chứng Th gặp bà Phạm Thị Thanh B kể lại sự việc cho bà B nghe. Ngay khi đó bà B có gọi điện thoại cho bà G nhưng bà G cũng không nghe máy.

Ngày 15/11/2016 bà Th có làm đơn xin chuộc lại tài sản gửi Ủy ban nhân dân phường Đ yêu cầu giải quyết nhưng UBND phường Đ không giải quyết.

Sáng ngày 16/11/2016 bà Th có gọi điện thoại cho bà G nhiều lần để chuộc lại nhà nhưng bà G không nghe máy và bà trực tiếp đến nhà bà G nhưng nhà đóng cửa nên bà Th có đến Công an phường Đ gặp ông T - trưởng Công an phường Đ để nhờ can thiệp giúp đỡ việc chuộc lại nhà và ông T có nói là việc chuộc lại nhà không thuộc thẩm quyền giải quyết của Công an mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên bà Th đi về (có xác nhận của Công an phường Đ).

Trước khi hết thời hạn chuộc lại nhà khoảng 4 - 5 ngày (tức là khoảng ngày 23 - 24/11/2016) bà Th có đến nhà bà G gặp bà G và yêu cầu bà G đến Văn phòng Công chứng Th cùng với bà để làm thủ tục cho bà chuộc lại nhà như đã thỏa thuận thì bà G nói “từ từ chứ bây giờ kẹt cái sổ nhà ở trong Ngân hàng rồi, khi nào tui lấy sổ về thì làm thủ tục”. Lúc đó bà Th có nói với bà G

bây giờ cứ xuống Công chứng làm thủ tục, bà đưa tiền trả Ngân hàng rồi lấy sổ ra thì bà G bảo bà đi xuống trước đi bà đang bận công việc một tí bà xuống sau. Bà đến Văn Phòng Công chứng Th chờ bà G đến làm thủ tục chuộc lại nhà và có nói bà B chuẩn bị làm thủ tục hủy Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 giữa bà với bà G để bà chuộc lại nhà. Bà Th chờ mãi mà bà G không tới làm thủ tục. Lúc này bà B có gọi điện thoại cho bà G nghe máy, bà B nói với bà G là: “Chị Th đã có đủ tiền chuộc lại nhà, bây giờ chị xuống Văn phòng Công chứng để ký văn bản hủy văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014” rồi bà G nói gì đó với bà B qua điện thoại thì bà không rõ nhưng sau đó bà B kể lại là: “Con G nó nói để em với chị Th từ từ giải quyết”. Thấy bà G không đến và nói từ từ giải quyết nên bà Th đi về và chờ bà G trả lời việc chuộc lại nhà.

Bà G lừa bà cho qua ngày cuối cùng của thời hạn chuộc nhà khoảng ngày 02 - 03/12/2016 bà G gọi bà Th đến Văn phòng Công Chứng Th thỏa thuận chuộc lại nhà, lúc đó có bà Phạm Thị Thanh B – Trưởng Văn phòng thì bà G đòi cho chuộc lại nhà với giá 6.000.000.000 đồng và tiền lãi 02 năm nhưng bà Th không đồng ý, vì để giải quyết cho xong việc nên bà có nói với bà G thương lượng chuộc lại nhà 5.700.000.000 đồng nhưng bà G không đồng ý. Như vậy bà G cố tình kéo dài thời hạn chuộc nhà là do lỗi của bà G. Sau đó hai bên mới phát sinh tranh chấp nên bà làm khởi kiện ra Tòa vào đầu tháng 12/2016.

Nay vợ chồng bà yêu cầu được chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 66 C, thành phố Q với giá 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng) theo Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 tại Văn phòng công chứng Th.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G yêu cầu vợ chồng bà Th phải trả tiền thuê nhà từ tháng 9/2017 đến tháng 11/2020 là 325.260.000 đồng và phải giao trả lại ngôi nhà tại 66 C, thành phố Q thì bà Th không đồng ý. Vì hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt. Tại phiên tòa bà Th tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà G 1.000.000.000 đồng ngoài số tiền chuộc lại tài sản đã bán.

Bị đơn bà Nguyễn Thị G ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc B, trình bày:

Ông thừa nhận việc cần trừ nợ giữa bà Nguyễn Thị Kim Th (Kim Th), bà Trần Thị Th và bà Nguyễn Thị G như bà Th trình bày là đúng. Do bà Kim Th có vay tiền bà G và còn nợ tiền bà G, bà Kim Th, bà Th và bà G thỏa thuận miệng cần trừ nợ thành bà Trần Thị Th nợ bà G 2,5 tỷ đồng.

Theo đó, bà Trần Thị Th có nghĩa vụ trả nợ cho bà G 2,5 tỷ đồng. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất tại số 66 C, thành phố Q để cần trừ nợ. Ngày 28/11/2014 tại Văn phòng công chứng Th, thành phố Q hai bên lập Văn bản thỏa thuận ông Đào Văn C và bà Trần Thị Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 336, tọa lạc tại tổ 10, khu vực 2, phường Ng, thành phố Q thông qua ủy quyền cho Ngân hàng thương mại

cổ phần ngoại thương Q – phòng giao dịch T; giá chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). Bà G có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Q – Phòng giao dịch T số tiền 3.558.459.772 đồng, còn lại 2.441.540.228 đồng trừ vào số tiền mà bà Th nợ bà G. Tại Điều 3 của Văn bản có nội dung ông C, bà Th chuộc lại tài sản trong thời hạn 02 năm, quá thời hạn trên bà Th không chuộc lại thì quyền sở hữu tài sản vĩnh viễn thuộc về bà G; giá chuộc lại là 5.500.000.000 đồng. Ngày 28/10/2015, tại Văn phòng công chứng Th, hai bên thỏa thuận bà G cho ông C và bà Th thuê lại nhà, đất tại số 66 C với giá 8.340.000 đồng/tháng. Gần đến hạn chuộc, khoảng ngày 25 – 26/11/2016 bà G gọi bà Th để thỏa thuận chuộc nhà. Lúc đó bà Th nói là đang ở Sài Gòn nhưng thực tế bà G gặp bà Th ở Q. Bà G gọi điện thoại tiếp thì bà Th nói là không có tiền để chuộc nhà.

Đến ngày 04/12/2016 bà G có nhắn tin cho bà Th là sắp xếp trả lại nhà vì nhà bà G đã bán rồi nhưng bà Th không trả lời (bà G còn lưu tin nhắn). Bà Th khai gặp bà G tại Văn phòng Công chứng Th là không đúng sự thật. Sau ngày 04/12/2016 bà Th vẫn tiếp tục trả tiền thuê nhà đến tháng 8/2017.

Nay bà G không đồng ý cho ông C và bà Th chuộc lại tài sản. Bà G yêu cầu ông C, bà Th phải trả tiền thuê nhà tính từ tháng 9/2017 đến tháng 11/2020 là 39 tháng x 8.340.000 đồng/tháng = 325.260.000 đồng.

Bà G yêu cầu ông C và bà Th phải giao trả lại nhà, đất tại số 66 C, thành phố Q cho bà G để bà Nguyễn Thị G xác lập quyền sở hữu vĩnh viễn do nguyên đơn vi phạm thời hạn chuộc lại tài sản theo thỏa thuận ngày 28/11/2014 và thời hạn thuê nhà trong hợp đồng đã hết.

Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th, ông Đào Văn C về yêu cầu chuộc lại tài sản đã bán.

1. Buộc bà Nguyễn Thị G cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th chuộc lại quyền sử dụng đất có diện tích 96,4m² và tài sản gắn liền với đất tại số 66 C, thuộc thửa đất số 336, tọa lạc tại tổ 10, khu vực 2, phường Ng, thành phố Q (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 560084, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332 do UBND thành phố Q cấp ngày 20/3/2006 đứng tên Nguyễn Thị G) theo Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 tại Văn phòng công chứng Th, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Buộc ông Đào Văn C và bà Trần Thị Th phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền chuộc lại tài sản là 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng).

3. Buộc bà Nguyễn Thị G phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 560084, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332 do UBND thành

phố Q cấp ngày 20/3/2006 đứng tên Nguyễn Thị G để ông Đào Văn C và bà Trần Thị Th nhận thực hiện việc thay đổi đăng ký tên người sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Th đồng ý hỗ trợ thêm cho bà Nguyễn Thị G 1.000.000.000 đồng ngoài số tiền chuộc lại tài sản.

5. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 28/10/2015 giữa bà Nguyễn Thị G và bà Trần Thị Th.

6. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th giao trả nhà 66 C để xác lập quyền sở hữu vĩnh viễn do nguyên đơn vi phạm thời hạn chuộc lại tài sản theo Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014.

7. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th trả 325.260.000 đồng tiền thuê nhà.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 26 tháng 7 năm 2021, nguyên đơn bà Trần Thị Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung không đồng ý hỗ trợ cho bà G 1.000.000.000 đồng ngoài số tiền chuộc lại tài sản là 5.500.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà G phải trả lại cho vợ chồng bà Th 56.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà vợ chồng bà Th đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

- Ngày 27 tháng 7 năm 2021, bị đơn bà Nguyễn Thị G có đơn kháng cáo không đồng ý cho vợ chồng ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th chuộc lại nhà 66 C, thành phố Q, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông C bà Th giao nhà 66 C, thành phố Q cho bà G. Buộc vợ chồng ông C bà Th phải trả tiền thuê nhà cho bà G là 381.800.000 đồng.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện nhưng rút một phần kháng cáo đối với nội dung yêu cầu bà G phải trả lại cho vợ chồng bà Th 56.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà vợ chồng bà Th đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q; bị đơn giữ nguyên kháng cáo với nội dung như trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Th là ông Nguyễn Huy H rút một phần nội dung kháng cáo của bà Th yêu cầu bà G phải trả 56.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí. Do đó, Tòa án căn cứ vào khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần nội dung kháng cáo bà Th rút.

[2] Xét nội dung kháng cáo còn lại của bà Trần Thị Th, thấy rằng:

[2.1] Tại văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014, bà G và vợ chồng ông C bà Th thỏa thuận ông C, bà Th được quyền chuộc lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 66 đường C thuộc thửa số 336, tổ 10, khu vực 2, phường Ng, thành phố Q trong thời hạn 02 năm kể từ ngày 28/11/2014; giá trị chuộc lại là 5,5 tỷ đồng. Văn bản thỏa thuận này được lập trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật nên có hiệu lực.

Như vậy, giữa vợ chồng ông C bà Th với bà G đã thỏa thuận giá chuộc lại tài sản. Căn cứ vào Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giá chuộc lại tài sản nói trên là 5,5 tỷ đồng theo như giá đã thỏa thuận tại Điều 3 văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014. Tại phiên tòa phúc thẩm ông B là người đại diện theo ủy quyền của bà G chấp nhận đồng ý bà Th không hỗ trợ thêm cho bà G 1.000.000.000 đồng ngoài số tiền chuộc đã thỏa thuận là 5.500.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Th.

[3] Đối với nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị G, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Bà Th và bà G đều khai thống nhất là bà Th có thông báo với bà G về việc chuộc lại tài sản là nhà và đất theo như biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 nhưng hai bên khai không thống nhất thời gian bà Th thông báo chuộc tài sản với bà G. Bà Th cho rằng bà Th thông báo chuộc lại nhà, đất với bà G trước ngày 28/11/2016, còn bà G cho rằng khi đã quá thời hạn chuộc nhà, đất thì bà Th mới gặp bà G để trao đổi việc chuộc lại tài sản nên đã vi phạm thời hạn chuộc lại tài sản.

Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ và tranh luận tại phiên tòa hôm nay không thể hiện rõ nguyên đơn có thông báo trước cho bị đơn ý định chuộc lại tài sản trong một thời gian hợp lý. Các tài liệu nhật ký điện thoại mà bà Th cung cấp không thể hiện nội dung về việc chuộc lại tài sản. Đối với việc bà Th khai có nhờ bà B gọi cho bà G để chuộc lại nhà, nhận thấy lời khai bà B tại biên bản xác minh ngày 05/9/2017 (BL120) và lời khai tại biên bản đối chất ngày 14/11/2017 (BL 108,110) là không thống nhất. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai bà Th có cung cấp “Đơn đề nghị ngày” 15/11/2016 của bà Th gửi đến UBND phường Đ, thành phố Q với nội dung đề nghị giải quyết cho bà Th chuộc lại nhà theo văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014. Đơn này không có vào sổ, không có chữ ký xử lý đơn của người có thẩm quyền. Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 12/7/2022 ông Cao Quang T - Cán bộ Tư Pháp khai ông là người trực tiếp nhận “Đơn đề nghị” ngày 15/11/2016 của

bà Th gửi nhưng vì nội dung đơn không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND phường nên ông hướng dẫn bà Th khởi kiện tại Tòa án. Trong khi đó ông T khai: “... tại dấu nhận đơn của phường chỉ ghi ngày tháng năm mà không ghi số vì đối với trường hợp đơn thư của công dân gửi đến phường thì bộ phận tiếp nhận đơn trực tiếp nhận, sau đó chuyển cho lãnh đạo phê duyệt rồi mới chuyển lại cho bộ phận tiếp nhận đơn đóng dấu và chỉ ghi ngày tháng năm nhận đơn, sau đó mới chuyển đơn cho bộ phận chuyên môn giải quyết (nếu đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND phường Đ)”. Như vậy, “Đơn đề nghị” của bà Th không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND phường nhưng UBND phường Đ có đơn của bà Th đề cung cấp cho Tòa án. Hơn nữa, ngay từ đầu khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm lần thứ nhất bà Th không có cung cấp chứng cứ là có làm đơn yêu cầu UBND phường Đ, thành phố Q giải quyết việc chuộc lại nhà, đất giữa bà Th với bà G nên việc bà Th cho rằng có làm đơn đề nghị gửi đến UBND phường Đ giải quyết trong thời gian chuộc lại nhà. Bà Th còn khai là có báo cáo miệng với ông Mang Đức T - Trưởng Công an thành phố Q đề nghị giải quyết chuộc lại nhà giữa vợ chồng bà Th với bà G nhưng không có căn cứ. Từ những nhận định trên có đủ căn cứ xác định bà Th không thông báo trước cho bà G ý định chuộc nhà trong một thời gian hợp lý.

[3.2] Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu vợ chồng ông C bà Th phải trả tiền thuê nhà cho bà G là 381.800.000 đồng, thấy rằng: Căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 28/10/2015 giữa bà Nguyễn Thị G và bà Trần Thị Th thì thời hạn thuê nhà từ ngày 28/11/2014 đến nay 28/11/2016. Như vậy thời gian thuê nhà đã hết, trong thời gian thuê nhà bà Th đã trả tiền đầy đủ cho bà G đúng như trong hợp đồng. Như vậy, việc bà G yêu cầu bà Th phải trả tiền thuê nhà là không có căn cứ nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà G là có cơ sở.

[3.3] Từ những phân tích trên cho thấy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị G đối với nội dung không đồng ý cho vợ chồng ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th chuộc lại nhà 66 C, thành phố Q; không chấp nhận nội dung kháng cáo yêu cầu vợ chồng ông C bà Th phải trả tiền thuê nhà cho bà G là 381.800.000 đồng. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về việc không đồng ý hỗ trợ thêm cho bà G 1.000.000.000 đồng ngoài số tiền chuộc 5.500.000.000.000 đồng, sửa Bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

[4.1] Chi phí định giá: 9.000.000 đồng bà Trần Thị Th và ông Đào Văn C phải chịu. Bà Nguyễn Thị G đã tạm ứng 9.000.000 đồng nên buộc bà Th và ông C phải trả lại cho bà G 9.000.000 đồng.

[4.2] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà Th, ông C phải liên đới chịu 113.500.000 đồng đối với yêu cầu của bà Th, ông C không được chấp nhận nhưng được trừ 56.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002765 ngày 16/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Bà Th ông C còn phải nộp 56.750.000 đồng. Bà G phải chịu 16.263.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bà G không được chấp nhận nhưng được trừ 8.132.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003210 ngày 15/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Bà G còn phải nộp 8.131.000đ.

[4.3] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà Th và bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Th tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006165 ngày 28/3/2018 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002809 ngày 30/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006289 ngày 16/4/2018 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002810 ngày 30/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Tòa.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 402, 462, 492, 499 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Th.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Th. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th, ông Đào Văn C về yêu cầu chuộc lại tài sản đã bán là quyền sử dụng đất có diện tích 96,4m² và tài sản gắn liền với đất tại số 66 C, thuộc thửa đất số 336, tọa lạc tại tổ 10, khu vực 2, phường Ng, thành phố Q (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 560084, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00332 do UBND thành phố Q cấp ngày 20/3/2006 đứng tên Nguyễn Thị G) theo Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2014 tại Văn phòng công chứng Th, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

5. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 28/10/2015 giữa bà Nguyễn Thị G và bà Trần Thị Th.

6. Buộc ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th giao trả nhà 66 C, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho bà Nguyễn Thị G.

7. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị G đòi ông Đào Văn C, bà Trần Thị Th trả 381.800.000 đồng tiền thuê nhà.

8. Về chi phí tố tụng và án phí:

8.1. Về chi phí định giá: 9.000.000 đồng bà Trần Thị Th và ông Đào Văn C phải chịu. Bà Nguyễn Thị G đã tạm ứng 9.000.000đ (chín triệu đồng) nên buộc bà Th và ông C phải trả lại cho bà Gái 9.000.000đ (chín triệu đồng).

8.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Th và ông Đào Văn C phải liên đới chịu 113.500.000đ (một trăm mười ba triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được trừ 56.750.000đ (năm mươi sáu triệu bảy trăm năm chục nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002765 ngày 16/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, bà Th ông C còn phải nộp 56.750.000đ (năm mươi sáu triệu bảy trăm năm chục nghìn đồng)

Bà Nguyễn Thị G phải chịu 16.263.000đ (mười sáu triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng) nhưng được trừ 8.132.000đ (tám triệu một trăm ba mươi hai nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003210 ngày 15/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Bà G còn phải nộp 8.131.000đ (tám triệu một trăm ba mươi một nghìn đồng).

8.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Th và bà Nguyễn Thị G không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Th tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006165 ngày 28/3/2018 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002809 ngày 30/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006289 ngày 16/4/2018 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002810 ngày 30/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

9. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*đã ký và đóng dấu*)

Đỗ Thị Thắm