

Bản án số: 173/2018/DS-PT

Ngày: 29 - 11 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán:

Ông Y Phi Kbuôr

Bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Thùy – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2018/TLPT-DS ngày 28/8/2018, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2018/DS-ST ngày 29/6/2018 của Toà án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 176/2018/QĐPT-DS ngày 26/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 190/2018/QĐ-PT ngày 15/11/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn V – Sinh năm 1970;

Địa chỉ: Đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoài B – Sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Đường T, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2018).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

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

3.1. Ngân hàng N;

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Ngọc K - Chủ tịch Hội đồng thành viên;

Địa chỉ: Đường L, phường C, quận B, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1965, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh H – Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2014) - Có mặt;

Địa chỉ: Đường N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Bà Võ Thị T, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ mới: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

3.3. Văn phòng công chứng Đ: *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Văn C - Trưởng Văn phòng công chứng Đ;

Địa chỉ: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Đặng Miên T - Sinh năm 1985 (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2018) - Có mặt;

Địa chỉ: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn V – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 01/4/2016, tôi và bà Trần Thị H ký Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2966 ngày 01/4/2016. Theo Hợp đồng trên, bà H cho tôi thuê quyền sử dụng đất có diện tích 90,1m², thửa đất 176, tờ bản đồ số 7 và tài sản trên đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m², tọa lạc tại địa chỉ đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 01/4/2016. Khi ký Hợp đồng, bà H đã cho Văn phòng công chứng Đ biết việc bà đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N – Chi nhánh H - Đắk Lắk (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), riêng phần nhà (tài sản trên đất) không thế chấp nên cho tôi thuê để kinh doanh nhà nghỉ và Văn phòng công chứng Đ đã xác nhận chứng thực Hợp đồng thuê trên. Đang trong thời gian có hiệu lực của Hợp đồng thuê, vào ngày 13/4/2017, bà H đã ký văn bản thỏa thuận với Ngân hàng để xử lý bán đấu giá tài sản là nhà, đất tại địa chỉ đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có trên đất là đối tượng theo hợp đồng thuê mà tôi đang thuê, quản lý sử dụng. Ngày 07/6/2017, Ngân hàng đã thông báo việc bán giao tài sản đã xử lý thế chấp (Giấy mời ngày 07/6/2017) và tôi đã không đồng ý giao tài sản cho phía Ngân hàng với các lý do (Thông báo gửi ngày 10/6/2017) và một trong các lý do đó là Ngân hàng không có quyền và lợi ích hợp pháp gì đối với tài sản là nhà mà tôi đang thuê tại địa chỉ đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nhận thấy, việc bà H tự ý ký thỏa thuận với Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, trong đó có liên quan đến tài sản trên đất (nhà) mà bà đang cho tôi thuê nhưng hoàn toàn không thông báo cho tôi biết là đã vi phạm do đã đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê trước thời hạn do lỗi của bà H và đã gây ra những thiệt hại cho tôi (người thuê tài sản), gồm các khoản thiệt hại như: Chi phí cải tạo tài sản là nhà thuê; Khoản chi phí khắc phục bồi thường hợp đồng chưa thỏa thuận được cho các khách đang thuê lưu trú dài hạn tại nhà nghỉ. Các khoản thiệt hại này tôi đang chuẩn bị hồ sơ để bổ sung yêu cầu khởi kiện theo quy định. Việc bà H đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng cho thuê tài sản trái pháp luật, nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tôi yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 2966, quyển số 04-TPCC-SCCHĐGD ngày 01/4/2016 và buộc bà H phải có nghĩa vụ bồi thường cho tôi số tiền là: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) do tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng cho thuê ký ngày 01/4/2016. Và yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả đủ một lần số tiền bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) ngay khi bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật và tôi cùng những người đang thuê lưu trú dài hạn tại nhà nghỉ sẽ bàn giao lại hiện trạng căn nhà đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, cùng thiết bị cho thuê cho bà H theo Biên bản cam kết và bàn giao thiết bị cho thuê nhà nghỉ đã ký giữa các bên ngay khi nhận được khoản tiền bồi thường vi phạm nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 24/11/2017, ông V còn yêu cầu Tòa án:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T đối với yêu cầu giao trả nhà tại địa chỉ đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 16/2017/HĐMB-ĐGĐA ngày 25/5/2017 giữa Công ty TNHH dịch vụ bất động sản – đấu giá Đ; Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 69/TC ngày 08/11/2012.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoài B còn yêu cầu bà Trần Thị H và bà Võ Thị T phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông V số tiền sửa chữa nhà thuê tổng cộng là 20.333.000 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị H trình bày:*

Vào ngày 01/4/2016, tôi có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn V thỏa thuận cho thuê nhà và đất tại địa chỉ đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày các bên công chứng, mục đích thuê là kinh doanh nhà nghỉ giá thuê nhà là 5.000.000 đồng/tháng. Tôi đã nhận 02 năm tiền thuê nhà là 120.000.000 đồng. Khi hai bên ký kết hợp đồng, tôi đã cho ông V được biết tài sản trên đang được

thể chấp tại Ngân hàng để vay vốn. Đến tháng 4/2017 do không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên tôi đã thỏa thuận giao tài sản cho Ngân hàng để xử lý nợ. Sau đó, Ngân hàng đã thực hiện hoàn tất các thủ tục bán đấu giá tài sản. Quá trình thỏa thuận bàn giao tài sản cho Ngân hàng và bán đấu giá, tôi không thông báo cho ông V biết vì lúc đó mẹ tôi ốm nặng ở quê nên tôi về gấp. Nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa tôi và ông V thì tôi cũng đồng ý. Đối với số tiền yêu cầu bồi thường là 300.000.000 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn tôi không chấp nhận bồi thường số tiền 300.000.000 đồng mà chỉ chấp nhận hoàn trả lại số tiền thuê đất nhận trước còn lại 10 tháng x 5.000.000đồng/ tháng = 50.000.000 đồng. Còn yêu cầu khởi kiện của ông V, thì bà H không đồng ý.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N, ông Nguyễn Văn Dụ trình bày:*

- Căn cứ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 69/TC ngày 08/11/2012 được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk và bên vay là bà Trần Thị H và con trai là Nguyễn Mạnh T; địa chỉ đường H, phường A, thành phố B. Do chồng bà H đã mất, gia đình chỉ có 02 mẹ con, bà H có giấy xác nhận độc thân được tổ dân phố D, phường A và UBND phường A xác nhận ngày 08/11/2012. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất đã được Phòng công chứng Đ công chứng ngày 08/11/2012. Số 068571, Quyền 11 CC-SCC/HĐGD.

- Căn cứ Đơn yêu cầu thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 20/11/2012 được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk và bên vay là bà Trần Thị H và con trai là Nguyễn Mạnh T đã được Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 08/11/2012.

- Căn cứ giấy cam kết tài sản gắn liền trên đất, ngày 08/11/2012 của bà Trần Thị H gửi đến Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk.

- Căn cứ Phụ lục Hợp đồng Thế chấp số 69/HĐTC/PL ngày 19/05/2014 được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk và bên vay là bà Trần Thị H và con trai là Nguyễn Mạnh T và đã được Phòng công chứng Đ công chứng ngày 19/5/2014; Số 03901, Quyền 05 CC-SCC/HĐGD.

- Theo quy định của Tài nguyên và môi trường thì tất cả các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất không có ghi quyền sở hữu nhà thì trong hợp đồng thế chấp và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Thì không được ghi nội dung tài sản trên đất trong 2 loại giấy tờ trên, kể cả tài sản đó trị giá lên tới chục tỷ đồng. Do vậy khách hàng chỉ cần có cam kết với Ngân hàng có khối tài sản trên đất là đủ tính pháp lý.

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk và bên vay là bà H và con trai là Nguyễn Mạnh T ngày 20/5/2014.

Với những điều khoản trên Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 69/TC ngày 08/11/2012 được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk và bên vay là bà Trần Thị H và con trai là Nguyễn Mạnh T và Phụ lục hợp đồng Thế chấp số 69/HĐTC/PL ngày 19/5/2014 được ký kết giữa Ngân hàng N

- Chi nhánh H – Đắk Lắk và Bên vay là bà Trần Thị H và con trai là Nguyễn Mạnh T là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà H và con trai là Nguyễn Mạnh T đã không trả được nợ. Nên đến ngày 13/4/2017, bà H và con trai là Nguyễn Mạnh T cùng với Ngân hàng N - Chi nhánh H đã tiến hành lập văn bản thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp và đã được Văn phòng công chứng Đ Công chứng.

Sau khi hoàn thành thủ tục đấu giá, bên mua nộp đủ tiền vào Trung tâm đấu giá, sau đó Trung tâm đấu giá chuyển tiền vào tài khoản tại Ngân hàng N Chi nhánh H – Đắk Lắk và Ngân hàng N - Chi nhánh H tiến hành thu nợ, sau đó giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên mua làm thủ tục chuyển tên, Bên mua đã làm hoàn tất thủ tục sang tên vào ngày 01/6/2017.

Như vậy, Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk đã hoàn tất việc bán tài sản và giao tài sản cho Bên mua.

Đến ngày 07/6/2017, khi bà Võ Thị T đến nhận nhà và đất ở theo giấy chứng nhận QSDĐ số AB 509259, thửa đất số: 176, tờ bản đồ số 7; địa điểm số nhà đường H, phường A, thành phố B, vào sổ số: 449924 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp. Thì ông Nguyễn V, đường H, phường A, thành phố B, lại ở trong nhà đó và không chịu giao nhà, với lý do đã thuê nhà của bà Trần Thị H, ông V cung cấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, được Văn Phòng công chứng Đ ký ngày 01/04/2016.

Tại điểm 3.2.6 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 69/TC ngày 08/11/2012 và Phụ lục Hợp đồng Thế chấp số 69/HĐTC/PL ngày 19/5/2014 (Nghĩa vụ của bên B nghĩa là bên thế chấp) có quy định “Bên B không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang được thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm nghĩa vụ khác trừ trường hợp được bên A (Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk) chấp thuận bằng văn bản”.

Như vậy, việc ông V ký Hợp đồng thuê nhà là bất hợp pháp, ông V biết bà H có 2 mẹ con, nhưng chỉ có mẹ ký hợp đồng là sai. Trong khi bà H đã nói ông V là tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk, song vẫn đề nghị bà H ký Hợp đồng thuê đất và nhà mà không cần có ý kiến của Ngân hàng là càng sai.

Từ những vấn đề trên, Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk, đề nghị Tòa án yêu cầu ông Nguyễn V phải bàn giao tài sản cho bà Võ Thị T, để bà T kinh doanh. Còn Hợp đồng thuê nhà giữa ông V và bà H thì Ngân hàng không liên quan gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T trình bày:*

Tôi là người mua trúng đấu giá tài sản nhà và đất tại địa chỉ đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 16/2017/HĐĐG-ĐGĐA ngày 25/5/2017 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk với Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản – đấu giá Đ. Sau khi mua trúng đấu giá, tôi đã đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật. Nhưng khi Ngân hàng N - Chi nhánh H – Đắk Lắk yêu cầu bàn giao tài sản trúng đấu giá cho tôi

thì ông Nguyễn V đã không chấp nhận bàn giao với lý do ông đã ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Trần Thị H. Việc ông V ký hợp đồng thuê với bà H khi tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng mà không được sự đồng ý của Ngân hàng là không đúng quy định.

Ngày 10/10/2017, tôi có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu ông V trả đất và nhà cho tôi theo quy định, đồng thời yêu cầu ông V phải trả tiền thuê nhà cho tôi là 500.000 đồng/ngày tính từ ngày 01/6/2017 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Ngày 25/10/2017, tôi làm đơn rút một phần yêu cầu độc lập trên đối với yêu cầu ông V phải trả tiền thuê nhà cho tôi. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V phải bàn giao lại nhà và đất cho tôi.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Đ, bà Trần Đặng Miên T trình bày:*

Ngày 01/4/2016, bà Trần Thị H và ông Nguyễn V đến Văn phòng công chứng Đ công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng công chứng Đ đã giải thích quyền lợi và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện ký kết hợp đồng. Khi ký kết hợp đồng, các bên đều đã đọc và đồng ý các nội dung của hợp đồng xác định tự nguyện ký. Việc công chứng hợp đồng đúng về mặt trình tự và thủ tục. Nay ông V yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê với bà H thì Văn phòng công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2018/DS-ST ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 39, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 123; Điều 128; Điều 223; Điều 718 Bộ luật dân sự năm 2005.
- Áp dụng Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn V tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2966, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bà Trần Thị H phải bồi thường số tiền 300.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T. Buộc ông Nguyễn V có nghĩa vụ bàn giao cho bà Võ Thị T diện tích đất 90,1m², tại thửa đất 176, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB509259 và tài sản trên đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270 m² tọa lạc tại địa chỉ đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/7/2018, nguyên đơn ông Nguyễn V kháng cáo với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Tòa án cấp

phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số: 33/2018/DS-ST ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

- Về phần thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm và đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá Kiểm sát viên cho rằng Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 12/6/2017, ông Nguyễn V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông và bà Trần Thị H; đồng thời buộc bà H phải có nghĩa vụ bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” thụ lý và giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 08/11/2012, bà Trần Thị H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 176, tờ bản đồ số 7, diện tích 90,1m², tọa lạc tại địa chỉ đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 509259 ngày 07/01/2005 do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Trần Thị H), với Ngân hàng N – Chi nhánh H - Đắk Lắk. Ngày 01/4/2016, bà Trần Thị H và ông Nguyễn V ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, bà H cho ông V thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên, thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 01/4/2016. Ngày 13/4/2017, bà H đã ký văn bản thỏa thuận với Ngân hàng để xử lý bán đấu giá tài sản là nhà, đất tại địa chỉ đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có trên đất là đối tượng theo hợp đồng thuê mà ông V đang thuê, quản lý sử dụng. Nay ông V khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại.

Xét việc ký kết hợp đồng thuê giữa ông V với bà H thì thấy rằng: Tại thời điểm hai bên lập hợp đồng thuê nhà, thì trước đó bà H đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng N – Chi nhánh H để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng vay tiền mà bà H ký kết với Ngân hàng. Tại khoản 3.2.6 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp có quy định nghĩa vụ của bên B (bên thế chấp – bà Trần Thị H): “*Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm nghĩa vụ khác trừ trường hợp được bên A chấp thuận bằng văn bản*”. Tuy nhiên, khi bà H ký hợp đồng với ông V, thì bà H không thông báo, hỏi ý kiến Ngân hàng việc ký kết hợp đồng trên, việc này ông V cũng biết nhưng vẫn ký hợp đồng thuê với bà H. Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, Ngân hàng không chấp nhận việc bà H tự ý cho thuê quyền sử dụng đất và các tài sản là căn nhà trên đất. Do vậy, cần xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị H và ông Nguyễn V vi phạm điều cấm của pháp luật, nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H với ông V mặc dù ký kết được công chứng tại Văn phòng công chứng, nhưng đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết theo quy định tại Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thuê giữa ông V và bà H vi phạm điều cấm của pháp luật, nhưng không tuyên hợp đồng trên vô hiệu, mà cho rằng hợp đồng thuê trên thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng (hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn) theo khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 để chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thuê là không đúng.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định lỗi vi phạm hợp đồng của các bên, để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự là thiếu sót. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bồi thường số tiền sửa chữa nhà thuê tổng cộng là 20.333.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, mà cho rằng yêu cầu trên vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu để không xem xét, giải quyết là giải quyết chưa triệt để.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T: Bà Thu là người mua tài sản bán đấu giá của Ngân hàng N thông qua Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 16/2017/HĐMB-ĐGĐA. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản, Ngân hàng N (người có tài sản bán đấu giá) phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho bà T. Bởi lẽ, bà T là người mua ngay tình đối với diện tích đất 90,1m², tại thửa đất 176, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB509259, trên đất là căn nhà có tổng diện tích sàn xây dựng là 270m², tọa lạc tại địa chỉ đường H, phường A, thành phố B, mà người có quyền bán tài sản nói trên tại thời điểm này là Ngân hàng

N - Chi nhánh H – Đắk Lắk. Mặc dù, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, bà T là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế Ngân hàng vẫn chưa giao tài sản là quyền sử dụng đất cho bà T trực tiếp quản lý sử dụng, bởi tài sản trên đất là căn nhà vẫn tồn tại Hợp đồng thuê nhà giữa bà H với ông V trước đó. Do vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, nhưng chưa hoàn thành. Trong vụ án này, nguyên đơn ông V kiện bị đơn bà H về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, là một quan hệ pháp luật khác, bà T yêu cầu phản tố buộc ông V trả nhà và đất là không đúng, vì ông V chỉ là bên thuê nhà, nên ông V sẽ không có quyền sở hữu, sử dụng đối với căn nhà này khi hợp đồng thuê bị Tòa án tuyên vô hiệu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu của bà T về việc buộc ông Nguyễn V trả nhà và đất cho bà; đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T là không có căn cứ, xác định sai quan hệ pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng có yêu cầu ông Nguyễn V bàn giao nhà, quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn cho Ngân hàng về quyền yêu cầu độc lập trong cùng vụ án là thiếu sót.

[2.4] Đối với việc ông Nguyễn V kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ ông là bà Chu Thị Khánh H1, người làm công bà Trần Thị H2 tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn V là người ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Trần Thị H với mục đích để kinh doanh nhà nghỉ. Bà Chu Thị Khánh H1 là người đứng tên trên Giấy phép kinh doanh nhà nghỉ, đồng thời là vợ ông V. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng. Còn đối với bà Trần Thị H2 chỉ là người giúp việc cho ông V, bà H1 nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hợp đồng trên. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H2 tham gia tố tụng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[2.5] Xét kháng cáo của ông V về việc Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý và chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 16/2017/HĐMB-ĐGĐA ngày 25/5/2017, hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 69/TC ngày 08/11/2012, thì thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý các yêu cầu trên là có căn cứ. Bởi lẽ, Bà H và ông T đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng và đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản trên đất là căn nhà trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Mặt khác, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 69/TC ngày 08/11/2012 và phụ lục ngày 19/5/2014 giữa Ngân hàng và bà Trần Thị H, ông Nguyễn Mạnh T được ký kết theo trình tự quy định của pháp luật và đã thực hiện trước khi bà H ký hợp đồng thuê với ông V. Đối với

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 16/2017/HĐMB-ĐGĐA ngày 25/5/2017 giữa Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản – Đấu giá Đ với bà Võ Thị T: Bà H và ông T đã đồng ý thế chấp căn nhà nói trên để vay vốn Ngân hàng và đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản là đất và tài sản trên đất là căn nhà trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, ông V không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến hợp đồng này, nên ông V không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng đấu giá tài sản nói trên.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, có nhiều vi phạm nghiêm trọng tố tụng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Nguyễn V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 29 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn V - Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2018/DS-ST ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2017/0007649 ngày 17/7/2018.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh