

Bản án số: 276/2023/DSPT

Ngày: 14/03/2023

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu bồi Tồng thiệt hại

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền

Ông Ưng Văn Tuấn

- *T ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Liễu – T ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tố Quyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 14 tháng 03 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 513/DSPT ngày 23 tháng 11 năm 2022, về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu bồi Tồng thiệt hại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 235/2022/DS-ST ngày 20/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 383/2023/QĐ-PT ngày 06/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2148/QĐ-PT ngày 01/03/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Anh T, sinh năm 1963

Địa chỉ: 112 đường HVB, Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị YV, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 42 Đường M, phường P, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Anh T – Công ty luật TNHH Luật và Luật sư - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT

Địa chỉ: L17-11 Tầng 17 Tòa nhà V, 72 LTT, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị L

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn T T, sinh năm 1998

Địa chỉ: 147/1F đường LDC, phường B, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Thị Như Q và Luật sư Nguyễn Hoàng H- Công ty luật TNHH C- Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: bị đơn - Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT

(Phiên tòa có mặt bà YV, ông T, bà T, bà Q, ông H)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 08 tháng 5 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn là bà Trần Thị YV trình bày:

Vào ngày 30/12/2010, nguyên đơn có ký hợp đồng thuê dài hạn với Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT, liên quan đến căn hộ: AA2B, tại khu nghỉ dưỡng FAL (tên tiếng Việt: Khu Du Lịch Sinh Thái BBT), tại thị xã L, tỉnh BT, Việt Nam.

Nguyên đơn bên thuê và Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT bên cho thuê đồng ý ký hợp đồng thuê dài hạn căn hộ số AA2B. Tổng giá trị thuê căn hộ sẽ là: 2.671.089.000 (Hai tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm tám mươi chín ngàn) đồng. Thanh toán trong 2 đợt, mỗi đợt 50% theo thỏa thuận hợp đồng khi bên cho thuê xây dựng và thông báo theo tiến độ. Thanh toán vào tài khoản ngân hàng của bên cho thuê như sau: Tên chủ tài khoản: Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT; Tên ngân hàng: NVB – HCM; Số tài khoản: 1011 000 185773; Mã cif: 115236

Việc xây dựng phải được hoàn thành trong 12 tháng. Ngày hoàn thành sẽ là ngày bên cho thuê bàn giao căn hộ cho bên thuê. Bên cho thuê sẽ xuất hóa đơn 1 lần cho bên thuê khi bàn giao căn hộ.

Bên cho thuê đã được Ủy ban nhân dân tỉnh BT cấp công văn phê duyệt dự án số: 1313/UBND-ĐTQH cấp ngày 11/14/2006. Giấy phép xây dựng số: 108/GPXD-XD PT ngày 13/05/2009 cho phép bên cho thuê được đầu tư xây dựng, điều hành khu nghỉ dưỡng cũng như kinh doanh dưới hình thức cho thuê.

Bên cho thuê cam kết sẽ bàn giao các căn hộ cho bên thuê theo đúng mô tả tại hợp đồng. Tức là sau 12 tháng khi ký hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán 50% trên tổng giá trị hợp đồng như sau:

Ngày 16/12/2010 trả trước số tiền là 38.994.000 đồng;

Ngày 30/12/2010 thanh toán tiếp số tiền là 1.296.550.000;

Tổng cộng trả trước là: 1.335.544.000 đồng.

Tuy nhiên, ngay khi nguyên đơn thanh toán trả trước xong đợt 1, bên cho thuê đã không xây dựng căn hộ cho thuê theo cam kết hợp đồng.

Đội đến tháng 8/2012 nguyên đơn mới có thông báo của bên cho thuê Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT là dự án xây dựng bị chậm trễ và mong nguyên đơn thông cảm.

Cứ như thế, mỗi năm bên cho thuê gửi email đến và hứa sẽ xây dựng căn hộ và cuối năm nhưng không thực hiện và nguyên đơn đã nhiều lần không đồng ý đòi tiền lại thì bên cho thuê hứa là sẽ hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã trả trước. Mãi đến hôm nay, nguyên đơn vẫn chưa nhận được tiền hoàn lại của bên cho thuê.

Và theo điều 8.4 của Hợp đồng, nếu việc xây dựng căn hộ cho bên thuê không được hoàn tất do lỗi của bên cho thuê thì bên thuê có thể chấm dứt hợp đồng và bên cho thuê phải bồi thường cho bên thuê toàn bộ số tiền mà bên thuê ứng trước cộng tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất tiền gửi Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng được quy định bởi ngân hàng VCB, chi nhánh TP.HCM. Tiền lãi được tính từ ngày thứ 60 kể từ ngày hoàn thành, nghĩa là sau 12 tháng sau ký ký hợp đồng.

Tính từ thời điểm nguyên đơn ký hợp đồng và thanh toán trả trước 50% là ngày 30/12/2010. Ngày hoàn thành bàn giao căn hộ sẽ là ngày 30/12/2011. Lãi suất tính sau 60 ngày tính từ ngày cam kết hoàn thành tức là 01/03/2012. Đến nay tính thời điểm tháng 5/2019 là 7 năm 2 tháng.

Vậy tiền lãi sẽ bằng: $1335.544.000 \times 7\% \times 7 = 654.417.050$ đồng

Tiền trả trước là: 1.335.544.000 đồng

Tiền lãi: 654.417.050 đồng

Tổng cộng: 1.989.962.050 đồng

Như vậy Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho tôi số tiền là 1.989.962.050 (Một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu chín trăm sáu mươi hai ngàn không trăm năm mươi) đồng.

Đơn kiện khởi kiện bổ sung đề ngày 01 tháng 8 năm 2022: Đơn kiện vụ án đòi lại số tiền Nguyên đơn đã nộp theo hợp đồng cho Bị đơn như sau:

Ngày 16/12/2010 trả trước số tiền là 38.994.000 đồng;

Ngày 30/12/2010 thanh toán tiếp số tiền là 1.296.550.000 đồng;

Tổng số tiền đã nộp cho 2 đợt: 1.335.544.000 đồng

Yêu cầu xác định hợp đồng vô hiệu và giải quyết bồi Tồng hậu quả hợp đồng tính theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 là 9%/năm.

Liên quan đến số tiền đã nộp và tiền bồi Tồng thiệt hại tính từ đầu quý 1/2014 theo T cam kết cuối cùng đại diện bị đơn gửi cho nguyên đơn vào ngày 16/10/2013. Áp dụng tính tiền bồi Tồng thiệt hại hợp đồng từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/07/2022 là 8 năm 7 tháng.

Tổng số tiền nguyên đơn đã ứng trước là: $1.335.544.000 \times 9 \text{ \%/năm} \times 8 \text{ năm}, 7 \text{ tháng} = 961.591.680 + 70.116.060 = 1.031.707.740$ đồng.

Tổng tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng tính từ 01/01/2014 đến 31/07/2022 là: 1.031.707.740 đồng. Do xác định hợp đồng vô hiệu, mỗi bên đều có lỗi nên tiền thiệt hại hợp đồng được chia cho bên nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên 50%. Số tiền là: 515.853.870 đồng.

Số tiền bị đơn có trách nhiệm phải trả lại cho nguyên đơn là số tiền nguyên đơn đã nộp + với số tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng là $= 1.335.544.000 + 515.853.870$. Tổng là: 1.851.397.870 (Một tỷ tám trăm năm mươi một triệu ba trăm chín mươi bảy ngàn tám trăm bảy mươi) đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập hợp lệ bị đơn đến Tòa để tự khai, tham gia phiên họp, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn không đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng; đồng thời bị đơn cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không thu thập được lời khai của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 235/2022/DS-ST ngày 20/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1/ Chấp nhận toàn bộ cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng thuê dài hạn liên quan đến căn hộ đôi số AA2 ngày 30/12/2010 giữa ông Nguyễn Anh T và Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Anh T số tiền 1.864.269.175 (Một tỷ tám trăm sáu mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi chín ngàn một trăm bảy mươi lăm) đồng, trong đó: Tiền gốc đã thanh toán là 1.335.544.000 đồng, tiền bồi Tờng thiệt hại là 528.725.175 đồng.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH dịch vụ du lịch VT phải chịu án phí là 33.964.038 (Ba mươi ba triệu chín trăm sáu mươi bốn ngàn không trăm ba mươi tám) đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.849.430 (Ba mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi chín ngàn bốn trăm ba mươi) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0034328 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NB, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự
Ngày 05/10/2022 bị đơn - bà Võ Thị L có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất ý kiến: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện bị đơn xin thay đổi một phần yêu cầu của đơn kháng cáo, đồng ý hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã nộp cho bị đơn là 1.335.544.000 đồng nhưng không đồng ý hoàn trả số tiền bồi Tồng thiệt hại là 515.853.870 đồng và yêu cầu Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn đồng ý trả lại số tiền gốc ban đầu mà phía nguyên đơn đã thanh toán, nhưng không đồng ý số tiền bồi Tồng thiệt hại mà án sơ thẩm đã tuyên, vì những lý do sau: trong các điều khoản của Hợp đồng, không có quy định nào thể hiện các bên có thỏa thuận về lãi phạt khi vi phạm hợp đồng; cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lãi suất ngân hàng để tính số tiền thiệt hại và yêu cầu bị đơn phải bồi Tồng cho nguyên đơn là chỉ tính đến lợi ích của nguyên đơn, mà không xem xét đến thiệt hại mà bị đơn phải gánh chịu, trong khi lỗi đã xác định thuộc về 02 bên. Trách nhiệm bồi Tồng thiệt hại chỉ phát sinh khi có sự thiệt hại thực tế xảy ra, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho thiệt hại của mình. Việc nguyên đơn thanh toán số tiền gốc cho bị đơn để bị đơn đầu tư vào cơ sở vật chất, làm thủ tục pháp lý cho dự án, bị đơn không dùng tiền để làm vào các mục đích sinh lời nào khác. Nguyên đơn phải chịu rủi ro khi biết việc ký kết hợp đồng là vi phạm điều cấm, có thể làm hợp đồng vô hiệu nhưng vẫn thực hiện, phía bị đơn cũng sẽ tự chịu trách nhiệm với các thiệt hại từ việc vô hiệu hợp đồng. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn nộp cho bị đơn là 1.335.544.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền bồi thường thiệt hại vì cả hai bên khi ký hợp đồng thuê dài hạn ngày 30/12/2010 đã vi phạm điều cấm của pháp luật làm cho hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra, lỗi hai bên là ngang nhau nên các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do mình gây ra, không bên nào phải bồi Tồng cho bên nào.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Bị đơn – Công ty TNHH Dịch Vụ Du lịch VT nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Đơn kháng cáo của bị đơn được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn thay đổi yêu cầu của đơn kháng cáo, phù hợp với Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có đủ cơ sở xác định đây là vụ án “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu bồi Tòng thiệt hại”. Tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện bị đơn có trụ sở tại huyện NB nên có thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện NB, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Do có kháng cáo của bị đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường cho nguyên đơn số tiền theo bản án sơ thẩm là 515.853.870 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn, đại diện nguyên đơn đều xác nhận số tiền mà nguyên đơn nộp theo hợp đồng thuê dài hạn liên quan đến căn hộ: AA2B, tại khu nghỉ dưỡng FAL được ký giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 30/12/2010 là 1.335.544.000 đồng và bị đơn đồng ý trả lại số tiền trên cho nguyên đơn nên hội đồng xét xử ghi nhận.

Về yêu cầu bồi Tòng thiệt hại

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê dài hạn ngày 30/12/2010, bị đơn chưa có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, chưa xây dựng xong phần móng nhà ở, chưa hoàn tất thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản, chưa thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định. Bị đơn chưa đủ điều kiện cho thuê tài sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 1 Điều 39 và điểm đ Khoản 3 Điều 9 Luật Nhà ở 2005 nhưng hai bên vẫn ký hợp đồng trên. Do đó theo quy định pháp luật hợp đồng thuê dài hạn căn hộ đơn số AA2B ngày 30/12/2010 giữa nguyên đơn

và bị đơn vô hiệu theo quy định Điều 127, 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng trên vô hiệu do lỗi của cả hai bên nguyên đơn và bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê dài hạn ngày 30/12/2010 vô hiệu và lỗi thuộc về hai bên là có căn cứ. Tuy nhiên, lại xác định thời điểm phát sinh thiệt hại là thời điểm bị đơn không thực hiện đúng việc bàn giao căn hộ, từ đó tính thiệt hại theo lãi suất của ngân hàng nhà nước trên số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán là không đúng. Việc nguyên đơn xác định thiệt hại bằng cách tính theo tiền gửi lãi suất ngân hàng và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là không có căn cứ. Trong trường hợp này phải chứng minh được thiệt hại thực tế có hay không, căn cứ pháp luật để xác định thiệt hại, bởi các bên không chứng minh được thiệt hại thực tế, không có căn cứ để tính mức thiệt hại hơn nữa đây là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên nếu có thiệt hại thì các bên tự gánh chịu.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của bị đơn có căn cứ nên được chấp nhận. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần bồi thường thiệt hại. Cụ thể chỉ buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.335.544.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp cho bị đơn theo hợp đồng thuê dài hạn căn hộ đơn số AA2B ngày 30/12/2010, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi Tòng thiệt hại số tiền 528.725.175 đồng và sửa án phí sơ thẩm.

[2.4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận

[2.5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm bị đơn không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ Luật thi hành án Dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn- Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 235/2022/DS-ST ngày 20 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên bố hợp đồng thuê dài hạn liên quan đến căn hộ đôi số AA2 ngày 30/12/2010 giữa ông Nguyễn Anh T và Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch VT có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Anh T số tiền là 1.335.544.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được qui định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi Tồng thiệt hại số tiền 528.725.175 đồng (Năm trăm hai mươi tám triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi lăm) đồng.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH dịch vụ du lịch VT phải chịu án phí là 52.066.320 đồng (Năm mươi hai triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi) đồng.

Ông Nguyễn Anh T phải chịu án phí là 25.149.007 (Hai mươi lăm triệu một trăm bốn mươi chín nghìn không trăm lẻ bảy) đồng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Tuấn đã nộp là 35.849.430 (Ba mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm ba mươi) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0034328 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho ông Tuấn số tiền 10.700.423 (Mười triệu bảy trăm nghìn bốn trăm hai mươi ba) đồng.

4/ Án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho Công ty TNHH Dịch Vụ Du Lịch VT số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0038071 ngày 10/10/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện NB;
- TAND huyện NB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Nguyễn Thị Kim Cương