TÒA ÁN NHÂN DÂN. **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 426/2023/DS-PT
Ngày: 11-4-2023.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

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 Châu Thị Điệp.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương.

Bà Huỳnh Thị Như Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thuỳ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 11 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 521/2022/TLPT-DS ngày 23/11/2022 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà". Do bản án dân sự sơ thẩm số 237/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1157/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Xuân M; Địa chỉ: A Trung Tâm G, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Y V, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số D Đường số A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền ngày 13/3/2019) (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH D; Địa chỉ: L Tầng A Tòa nhà V, G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thư T , sinh năm 1998, địa chỉ: A L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền ngày 24/02/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Võ Thị Như Q, Luật sư Công ty L - Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/03/2011, bà Đỗ Thị Xuân M có ký hợp đồng thuê dài hạn với Công ty TNHH D căn hộ VD1, tại khu nghỉ dưỡng F (tên tiếng Việt: Khu D), tại thị xã L, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam. Bên cho thuê đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp công văn phê duyệt dự án số 1313/UBND-ĐTQH cấp ngày 11/14/2006. Giấy phép xây dựng số 108GPXD-XD P 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.

Hai bên thoả thuận tổng giá trị thuê căn hộ sẽ là 4.694.625.000 đồng. Thanh toán trong 4 đợt 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 D; Tên ngân hàng: N; 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.

Bà M đã thanh toán cho Công ty TNHH D tổng số tiền là 2.744.005.879 đồng:

- Ngày 31/3/2011: 352.096.875 đồng;
- Ngày 01/4/2011: 352.096.875 đồng;
- Ngày 01/7/2011: 576.843.627đồng;
- Ngày 05/7/2011: 400.000.000 đồng;
- Ngày 28/7/2011: 176.843.627 đồng
- Ngày 01/12/2011: 400.000.000 đồng;
- Ngày 07/12/2011: 186.124.875 đồng;
- Ngày 06/01/2012: 300.000.000 đồng

Đến thời hạn giao nhà theo hợp đồng, Công ty TNHH D liên tục có nhiều văn bản xin gia hạn và không giao nhà theo thoả thuận.

Tại đơn khởi kiện, bà M yêu cầu hoàn trả số tiền đã nhận cùng lãi suất theo thoả thuận tại điều 9.4 của hợp đồng từ tháng 01/2012 đến thời điểm khởi kiện theo tỷ suất lãi ngân hàng hiện nay tại VCB áp dụng kỳ hạn 12 tháng là 6.5% /1 năm.

Vậy tiền lời sẽ bằng: 2.744.005.879 x 6.5% x 7 = 1.248.522.675 đồng.

Tiền nộp gốc: 2.744.005.879 đồng + 1.248.522.675 đồng = 3.992.528.554 đồng.

Ngày 01/8/2022, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hoàn trả số tiền, yêu cầu xác định hợp đồng vô hiệu và giải quyết bồi thường hậu quả hợp đồng tính theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng N1 quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 là 9%/năm.

Tổng số tiền lãi theo Ngân hàng: 2.774.005.879 x 9 %/năm x 7 năm 2 tháng 19 ngày = 1.747.623.703 + 41.610.088 + 13.176.528 = 1.802.410.319 đồng.

Do xác định hợp đồng vô hiệu, mỗi bên đều có lỗi nên tiền thiệt hại hợp đồng được chia cho bên Nguyên đ và Bị đơn, mỗi bên 50%. Số tiền là: 901.205.159 đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả là: 2.774.005.879 + 901.205.159 = 3.675.211.038 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án triệu tập hợp lệ bị đơn không đến Toà, không cung cấp tài liệu, văn bản trình bày ý kiến.

2. Bản án số 237/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

" Chấp nhận toàn bộ cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng thuê dài hạn liên quan đến căn hộ đơn số VD1 ngày 25/3/2011 giữa bà Đỗ Thị Xuân M và Công ty TNHH D vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đỗ Thị Xuân M số tiền 3.675.211.038 (Ba tỷ sáu trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm mười một ngàn không trăm ba mươi tám) đồng, trong đó: Tiền gốc đã thanh toán là 2.774.005.879 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 901.205.159 đồng".

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thanh toán, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 05/10/2022, Công ty TNHH D kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Tại phiên toà phúc thẩm:

3.1. Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3.2. Bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả số nợ gốc 2.774.005.879 đồng, không đồng ý bồi thường số tiền 901.205.159 đồng.

3.3. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng hợp đồng vô hiêu do vi phạm điều cấm nên vô hiệu toàn bộ. Nguyên đơn không có căn cứ chứng minh thiệt hại nên đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

3.4. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn bằng cách tính lãi suất theo mức lãi suất của Ngân hàng là không phù hợp quy định của pháp luật vì đây là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu toàn bộ. Nguyên đơn không chứng minh được thực tế thiệt hại đã xảy ra. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm, chỉ có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về hoàn trả số tiền bị đơn đã nhận là 2.774.005.879 đồng, không chấp nhận yêu cầu bồi thường số tiền lãi 901.205.159 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của Công ty TNHH D làm trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 237/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên toà, bị đơn rút một phần kháng cáo, việc rút này phù hợp quy đinh pháp luật nên được chấp nhận.

2. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Có căn cứ xác định bà Đỗ Thị Xuân M có ký hợp đồng thuê dài hạn với Công ty TNHH D căn hộ VD1, tại khu nghỉ dưỡng F (tên tiếng Việt: Khu D), tại thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005 quy định: "…*Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng*…"

Khoản 1 Điều 28 Luật kinh doanh bất động sản năm 2005 quy định "*Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải là nhà, công trình xây dựng đã có sẵn*".

Như vậy, việc hai bên ký hợp đồng thuê nhà dài hạn trong khi căn hộ chưa hình thành, thoả thuận tổng giá trị thuê nhà bằng giá trị căn hộ và thanh toán một khoản tiền lớn theo từng đợt khi chưa có nhà sẵn, công trình chưa xây dựng xong phần móng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Thoả thuận của hai bên chỉ

là hình thức che đậy việc huy động vốn, né tránh việc chuyển nhượng tài sản hình thành trong tương lai đối với một tài sản chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo Luật kinh doanh bất động sản.

Nguyên đơn biết rõ tình trạng pháp lý của bất động sản giao dịch, tài sản không có sẵn khi ký Hợp đồng thuê nhưng đã tiếp tay cho bị đơn vi phạm pháp luật. Nguyên đơn cho rằng cần xem xét hiệu lực điều khoản của hợp đồng về lãi suất trong trường hợp chậm thực hiện giao nhà mà hai bên đã ký kết là không được chấp nhận vì Hợp đồng này vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu toàn bộ.

Nguyên đơn tính lãi suất số tiền đã giao cho bị đơn theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng N1 và cho rằng đó là thiệt hại đồng thời yêu cầu bị đơn hoàn trả ½ là không có căn cứ pháp luật vì nguyên đơn không có căn cứ chứng minh toàn bộ số tiền này nguyên đơn đã vay của Ngân hàng, Ngân hàng đã chuyển trực tiếp cho bị đơn và nguyên đơn phải đóng tiền lãi cho Ngân hàng liên tục từ đó đến nay.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tính ½ thiệt hại vì trong suốt quá trình tố tụng bị đơn không đến toà để trình bày ý kiến, không phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo, trình bày tại Toà, không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm do có tình tiết mới.

Về án phí: Sửa án phí sơ thẩm và người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005; Khoản 1 Điều 28 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2005.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty TNHH D.

2. Về nội dung: chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH D. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 237/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

2.1. Tuyên bố hợp đồng thuê dài hạn liên quan đến căn hộ đơn số VD1 ngày 25/3/2011 giữa bà Đỗ Thị Xuân M và Công ty TNHH D vô hiệu.

2.2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 901.205.159 đồng.

2.3. Buộc Công ty TNHH D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đỗ Thị Xuân M số tiền là 2.774.005.879 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty TNHH D chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bà Đỗ Thị Xuân M thì Công ty TNHH D phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Bộ luật Dân sự là 10%/năm.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH D phải chịu 87.480.117 đồng.

- Bà Đỗ Thị Xuân M phải chịu 39.036.155 đồng và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà M đã nộp là 55.925.286 đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0034329 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Xuân M số tiền 16.889.131 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty TNHH D số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0038072 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;

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

- TAND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Châu Thị Điệp