TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 101/2017/DS - PT
Ngày 22 - 9 - 2017
V/v: T/c "Hợp đồng thuê tài sản"
và "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đoàn Ngọc Thiện
Các thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Thiện
Ông Trương Văn Tâm

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Hồng Hạnh, Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Điệp, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2017/TLPT-DS ngày 22/8/2017 về tranh chấp "Hợp đồng thuê tài sản" là nhà, đất và "Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2017/QĐPT- DS ngày 05/9/2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đỗ M, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Đường H, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Công N, theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2015;

Địa chỉ: Đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Đường N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị G;

Địa chỉ: Đường Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo văn bản ủy quyền ngày 05/07/2016 (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Vũ Thị D, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Lực N, Đại B, An D, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bà Dương: Ông Trần Công N;

Địa chỉ: Đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo văn bản ủy quyền ngày 19/01/2016 (Có mặt).

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ;

Địa chỉ: Đường H, Phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T- Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Xuân H - Giám đốc chi nhánh Phú M (Xin vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Đường N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Xin vắng mặt).

2. Ông Đỗ Quốc B, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Xin vắng mặt).

3. Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Xin vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Đức L,

Địa chỉ: Đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện trình bày*:

Ngày 03/10/2014, bà Nguyễn Thị L và bà Vũ Thị D ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng số H, tỉnh B. Do nhà của bà L chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên công chứng viên không đồng ý ghi nhận trong hợp đồng. Vì vậy giữa ông Đỗ M và bà L ký kết thêm một hợp đồng thuê nhà, đất và nội thất để bảo lãnh cho bà D thuê nhà đất, nội thất trên. Hợp đồng này không có công chứng, chứng thực. Mục đích thuê tài sản để bà D kinh doanh dịch vụ karaoke, đồng thời ông M đã đóng tiền thế chân cho bà L 150.000.000 đồng, có lập một giấy nhận tiền vào ngày 24/01/2014. Sau khi nhận bàn giao nhà đất và nội thất liệt kê theo hợp đồng, bà D đã kinh doanh Karaoke và là người trực tiếp trả tiền thuê mặt bằng hàng tháng cho bà L.

Đến ngày 22/9/2015, do kinh doanh thua lỗ nên bà D đề nghị trả lại mặt bằng nên được bà L đồng ý. Hai bên lập văn bản hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 3/10/2014 do Văn phòng Công chứng số H, tỉnh B công chứng. Theo văn

bản này, hai bên cam kết không có tranh chấp, khiếu nại gì, việc hủy hợp đồng không nhằm trốn trách bất cứ nghĩa vụ nào, nếu hoàn toàn sai trái hai bên hoàn toàn chịu trách nhiệm. Kể từ ngày 22/9/2015 bà D đã chấm dứt việc kinh doanh, giữa bà L và bà D hoàn toàn không còn quyền và nghĩa vụ gì đối với nhau, đồng thời hợp đồng thuê nhà, đất và nội thất giữa ông M và bà L cũng chấm dứt. Tuy nhiên bà L cố tình không thanh toán lại cho ông M số tiền 150.000.000 đồng đặt cọc. Vì vậy, Ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, đất và nội thất ký kết ngày 03/10/2014 giữa bà L và ông M, buộc bà L phải trả lại cho ông M số tiền đặt cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

- Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 27/7/2016 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người đại diện trình bày:

Ngày 03/10/2014, giữa bà L và ông Đỗ M thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà và nội thất nhưng công chứng viên không đồng ý ghi vào hợp đồng thuê vì nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Do ông M muốn bà Vũ Thị D (là em của ông M) đứng tên trên hợp đồng thuê nhà, đất để thuận tiện cho việc xin giấy phép kinh doanh nên bà L và bà D đã ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng số H, tỉnh B ngày 03/10/2014. Tuy nhiên do bà D có hộ khẩu thường trú tại Hải Phòng, không phải là người địa phương nên bà L đề nghị ông M ký thêm 01 hợp đồng thuê nhà và nội thất, hợp đồng này không có công chứng để bảo lãnh cho bà D thuê nhà, đất và nội thất.

Mục đích thuê tài sản để bà D kinh doanh dịch vụ karaoke, ông M đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng. Hàng tháng bà L liên hệ ông M tại địa chỉ số A Đường H, phường L, thành phố B để nhận tiền thuê nhà. Khi ký kết hợp đồng thuê nhà, ông M có giữ của bà L 01 giấy phép kinh doanh karaoke mang tên Nguyễn Văn H; 01 giấy đăng ký kinh doanh hộ gia đình; 01 Bản cam kết thực hiện quy định về an ninh trật tự và 01 Giấy chứng nhận đăng ký thuế, tất cả đều là bản chính. Khi tiến hành bàn giao nhà, hai bên đã thống nhất các nội thất như đã bàn giao.

Đến tháng 6/2015 bà L không thấy ông M kinh doanh và không thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng, Bà đã nhiều lần liên lạc với ông M nhưng ông trốn tránh. Vì vậy Bà có đơn tranh chấp gửi UBND phường L, thành phố B. Ngày 08/10/2015, phường Long H tổ chức hòa giải, ông M có đến làm việc sau đó tự ý bỏ về nên UBND phường L có lập biên bản xác nhận sự việc ông M tự ý bỏ về. Đến ngày 22/9/2015 bà D đề nghị trả lại mặt bằng nên hai bên lập văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 03/10/2014 được phòng Công chứng số H, tỉnh B công chứng. Tuy nhiên ông M vẫn không có thông báo gì về việc chấm dứt hợp đồng đối với bà L và không giao trả lại nhà, nên ngày 25/12/2015 bà L đã quay về nhà và phát hiện mất và hư hỏng một số tài sản có sự chứng kiến của các hộ dân và Ban điều hành tổ M, khu phố S, phường P, thành phố B theo đơn đề nghị xác nhận lập ngày 14/7/2016. Trước khi cho bà D thuê nhà đất thì tài sản này bà L thế chấp vay số tiền 1.600.000.000đ tại Ngân hàng TMCP Đầu tư S, chi nhánh P,

huyện T. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà được sự đồng ý của Ngân hàng theo Văn bản số 02/CV-BIDV.PM ngày 26/9/2014.

Việc ông M đơn phương chấm dứt hợp đồng với bà L là vi phạm hợp đồng giữa các bên đã thỏa thuận, nên Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M và giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc ông Đỗ M phải trả cho Bà tổng số tiền là 180.800.000đ (Một trăm tám mươi triệu tám trăm ngàn đồng) gồm các khoản sau:

- 06 tháng tiền thuê nhà chưa trả (tính đến ngày 25/12/2015): 108.000.000đ.
- 01 mô tơ cửa Đài Loan và 01 bộ điều khiển cho mô tơ trị giá 4.800.000đ.
- 02 bộ ghế salon trị giá: 16.000.000đ.
- Chi phí thay các cửa số kính bị vỡ: 3.000.000đ.
- Chi phí sửa chữa khác (Bao gồm: Sơn nước, thạch cao, sơn gai gấm, đèn led): 49.000.000đ.

Đồng thời ông Đỗ M phải chuyển toàn bộ hồ sơ giấy phép kinh doanh Karaoke từ tên Vũ Thị D thành tên Nguyễn Thị L theo thỏa thuận.

- *Theo bản tự khai vàngười đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho bà Vũ Thị D trình bày*:

Ngày 22/9/2015 giữa bà D và bà L đã chấm dứt các quyền và nghĩa vụ đối với nhau, thì hợp đồng thuê nhà, đất gắn liền với nhà và nội thất mà ông M đã ký với bà L để bảo lãnh cho bà D kinh doanh cũng chấm dứt kể từ thời điểm 22/9/2015. Tuy nhiên bà L không chịu trả lại số tiền 150.000.000đ cho ông M là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông M. Bà Dư đã giao chìa khóa nhà và toàn bộ nhà cho bà L sử dụng vào ngày 22/9/2015, khi nhận lại chìa khóa nhà bà L không có ý kiến thắc mắc gì về việc nhà đã bị hư hỏng và mất mát trang thiết bị gắn liền nhà. Vì vậy, bà D cũng nhất trí theo yêu cầu của ông M, Bà không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng:*

1. *Ông Huỳnh Văn A trình bày*:

Ông là chủ cơ sở nhôm kính A. Vào tháng 6 năm 2016, bà Nguyễn Thị L đặt hàng và yêu cầu thay các mặt hàng, gồm: Kính cửa sau, bản lề cửa sau, lưới cửa sau, lá nhôm cửa sau, sửa cửa trước với tổng số tiền 3.150.000 đồng, đây là giá thực tế của cửa hàng nhôm kính A khi bán ra các mặt hàng nói trên. Ông đã đến tận nhà bà Liễu số 95 Nguyễn T, phường P để lắp đặt theo yêu cầu của bà L. Ông cho rằng chỉ bán hàng cho bà L không liên quan đến tranh chấp.

2. *Ông Đỗ Quốc B trình bày:*

Ông là Giám đốc Công ty TNHH Đ. Ngày 01/12/2015 bà Nguyễn Thị L có đến Công ty để yêu cầu lắp đặt bộ Motor IH 300kg cho cửa cuốn kính Đài Loan với giá 3.600.000 đồng và bộ điều khiển có giá 1.200.000 đ, tổng cộng là 4.800.000 đ. Công ty có lập đơn đặt hàng ngày 01/12/2015 giao cho bà L.

3. *Bà Nguyễn Kim H trình bày:*

Bà là chủ cơ sở nội thất H. Bà L có đặt một số mặt hàng gồm: Ghế salon, các kệ tủ đặt ti vi và dàn karaoke. Bà không nhớ rõ vào thời gian nào, mua xong trả tiền mặt cho cửa hàng nên không lập hóa đơn, chứng từ nên cửa hàng không có lưu giữ. Bảng báo giá lập ngày 21/7/2016 là của nội thất H lập ra và có đóng dấu của cửa hàng. Mỗi bộ ghế salon đóng tại cửa hàng (Đóng theo quy cách) có giá 8.000.000 đồng x 02 bộ là 16.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm số 15/2017/DSST ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ M về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất và hợp đồng đặt cọc" với bà Nguyễn Thị L.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Đỗ M phải trả số tiền 180.800.000đồng.

1. Hủy hợp đồng thuê nhà, đất gắn liền nhà và nội thất ký kết ngày 03 tháng 10 năm 2014 giữa ông Đỗ M và bà Nguyễn Thị L.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ M số tiền đặt cọc là 130.000.000đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/6/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung:

Cấp sơ thẩm đã xét xử không công bằng, thiếu khách quan nên không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 27/6/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có Quyết định kháng nghị số 429/QĐ-KNPT-P9 đối với một phần của Bản án sơ thẩm, cụ thể: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ nộp án phí của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Bởi, cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn nhưng bị đơn chỉ phải nộp mỗi phần án phí của yêu cầu phản tố không được chấp nhận là vi phạm Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tại phiên tòa, bị đơn cung cấp 01 cuốn sổ ghi chép về việc thanh toán tiền thuê nhà, đất và xin thay đổi một phần đơn kháng cáo đối với số tiền thuê nhà là chỉ yêu cầu ông M trả 90.000.000đồng (05 tháng), còn những nội dung khác vẫn giữ nguyên.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng hay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác.

- *Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến cho rằng*:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Hủy hợp đồng thuê nhà, đất và nội thất ngày 3/10/2014 giữa bà Liễu và bà D cũng như giữa bà L với ông M. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ M về việc hỗ trợ số tiền 20.000.000 đồng và được khấu trừ trong số tiền đặt cọc, buộc bà L hoàn trả cho ông M số tiền 130.000.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm, buộc ông M phải có nghĩa vụ trả lại các giấy tờ có liên quan đến việc kinh doanh Karaoke đã nhận cho bà L theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết ngày 30/9/2014.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của viện Kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Nguyên đơn và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh bà Rịa-Vũng Tàu được thực hiện đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về thẩm quyền thụ lý và giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn về việc thuê quyền sử dụng đất và nhà tại phường Phước Hiệp, thành phố B, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo các Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là "Hợp đồng thuê tài sản" là nhà, đất và "Hợp đồng đặt cọc".

[2] Về nội dung tranh chấp và kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Về nội dung tranh chấp và kháng cáo:

Nhận thấy, Ngày 03/10/2014, bà Nguyễn Thị L và bà Vũ Thị D ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ 09 tại phường P, thành phố B tại Văn phòng Công chứng số H, tỉnh B. Do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên ông M (Người bảo lãnh cho bà D) và bà L ký kết thêm 01 hợp đồng thuê nhà, đất và nội thất cùng ngày 03/10/2014 nhưng không có công chứng, với

nội dung: Thuê nhà đất gắn liền nhà (nhà chưa có chủ quyền nhà) có diện tích xây dựng 129,1m^2, diện tích sử dụng 411,63m^2 cùng 18 loại nội thất gắn liền nhà tại số 95-97 Đường N, phường P, thành phố B. Mục đích thuê để bà D kinh doanh dịch vụ Karaoke, theo thỏa thuận 6 tháng đầu là 15.000.000 đồng/tháng, từ tháng 7 cho đến hết thời hạn thuê giá cố định là 18.000.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê vào ngày 12 đến ngày 15 của mỗi tháng. Tiền đặt cọc, ông M đã giao cho bà L 150.000.000 đồng, đồng thời bà L giao cho ông M bản chính giấy phép kinh doanh Karaoke mang tên Nguyễn Văn H, 01 giấy đăng ký kinh doanh hộ gia đình, 01 Bản cam kết thực hiện quy định về an ninh trật tự, 01 Giấy chứng nhận đăng ký thuế.

Tuy hợp đồng thuê nhà, đất và nội thất không được công chứng, chứng thực theo Điều 492 của Bộ luật dân sự, nhưng được thực hiện theo sự thỏa thuận giữa các bên, nội dung của hợp đồng không trái quy định của Bộ luật dân sự. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì toàn bộ tài sản này bà L đã thực hiện đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư V - chi nhánh P, huyện T. Tuy nhiên, tại Văn bản số 02/CV-BIDV.PM ngày 26/9/2014 của Ngân hàng đã đồng ý cho bà L được dùng tài sản thế chấp cho thuê mặt bằng nhằm tăng thu nhập. Do đó việc bà L ký kết hợp đồng cho thuê tài sản trên với bà D, ông M là không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Sau khi nhận bàn giao tài sản thuê, bà D là người trực tiếp kinh doanh Karaoke. Do làm ăn bị thua lỗ nên ngày 22/9/2015 bà L và bà D thống nhất lập văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng số H, tỉnh B công chứng. Tuy nhiên, còn hợp đồng thuê nhà, đất gắn liền nhà và nội thất ngày 03/10/2014 và số tiền đặt cọc các bên chưa đề cập đến. Theo bà L, thì hợp đồng thuê đất với bà D, hợp đồng thuê nhà với ông M là hai hợp đồng riêng biệt và độc lập với nhau. Còn ông M và bà D xác định, hợp đồng ký kết giữa ông M và bà L được xem là 01 phụ lục hợp đồng không thể tách rời hợp đồng đã ký giữa bà L và bà D. Căn cứ giấy cam kết do bà L lập ngày 01/10/2014 thì bà L xác định đồng ý cho bà D thuê toàn bộ nhà, đất và nội thất đã ký giữa bà L và bà D nên việc ông M và bà D cho rằng hai hợp đồng này thực tế là một và không thể tách rời nhau là có căn cứ để chấp nhận.

Nguyên nhân tranh chấp không phải do hình thức hay nội dung của hợp đồng mà do bà L không chịu trả lại tiền cọc khi hợp đồng đã được hai bên thỏa thuận hủy bỏ. Bà L không trả lại tiền cộc và ngược lại còn yêu cầu ông M phải trả số tiền 180.800.000đ và đưa ra lý do vì ông M không chịu thanh lý hợp đồng và không giao trả nhà dẫn đến bà L phải tự mở khóa vào nhà và phát hiện một số tài sản bị hư hỏng và bị mất.

Để giải quyết nội dung này, cấp sơ thẩm đã thành lập Hội đồng định giá để định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ. Tại các buổi làm việc Hội đồng định giá yêu cầu bà L cung cấp các hóa đơn, chứng từ đã mua sắm các tài sản đã bị mất và hư hỏng, tuy nhiên bà L không cung cấp được với lý do đã làm thất lạc và khẳng định những chứng từ báo giá mà bà đã cung cấp cho Tòa án mặc dù được lập sau

ngày ký kết hợp đồng thuê nhà, đất nhưng đó là những tài sản bà L mua sắm trang bị phục vụ kinh doanh Karaoke trước khi bàn giao nhà cho ông M. Về phía ông M, bà D cho rằng hai hợp đồng thuê nhà, đất đã hết hiệu lực kể từ ngày 22/9/2015, bà D đã giao chìa khóa nhà và toàn bộ nhà cho bà L nhưng bà L không có ý kiến thắc mắc việc nhà đã bị hư hỏng, nội thất bị mất nên bà L yêu cầu bồi thường là không có căn cứ.

Để có cơ sở xem xét yêu cầu của bà L, cấp sơ thẩm thực hiện việc lấy lời khai đối với các chủ sơ sở theo địa chỉ trong hóa đơn báo giá của bà L cung cấp họ đều xác nhận bà L có đến yêu cầu 3 cơ sở trên cung cấp chứng từ báo giá và lắp đặt, nhưng đều thể hiện sau ngày ký kết hợp đồng thuê nhà đất với ông M. Do đó Tòa án không có căn cứ để xác định các tài sản bị mất, bị hư hỏng có giá trị là bao nhiêu để tính giá trị buộc ông M phải khấu trừ cho bà L trong số tiền đặt cọc theo quy định. Phía ông M, bà D cho rằng khi nhận nhà các bên căn cứ vào hợp đồng đã liệt kê đầy đủ các nội thất nên không lập thêm văn bản giao nhận nào khác. Xét thấy, các bên không chứng minh được khi thực hiện bàn giao nhà cho bên thuê bao gồm những tài sản gì? chất lượng còn lại của từng loại sản phẩm ra sao?. Tại biên bản định giá Hội đồng định giá đã yêu cầu bà L xuất trình hóa đơn chứng từ về mẫu mã sơn, chủng loại sơn, hóa đơn mua các nội thất nhưng bà L không cung cấp được nên hội đồng định giá không thể tính được giá trị. Theo biên bản xác minh, đại diện Ban điều hành khu phố S phường P có xác nhận bà L đã về nhà ngày 25/12/2015 nhưng không biết căn nhà và thiết bị trong nhà của bà L bị hư hỏng như thế nào. Do bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho số tài sản bị mất và hư hỏng nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà L.

Về phía ông M cũng thừa nhận kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án là đúng và có 01 phần lỗi vì không thực hiện chặt chẽ việc giao nhận tài sản thuê nên ông M không chứng minh được việc hư hỏng trên từ giai đoạn nào và những nội thất nào đã bị mất nhưng ông M khẳng định đã trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận cho bà L. Mặc dù bà L không có chứng cứ chứng minh nhưng ông M tự nguyện hỗ trợ cho bà L số tiền 20.000.000 đồng khấu trừ vào số tiền đặt cọc và đồng ý nhận lại 130.000.000 đồng.

Như vậy, hiện nay bà L là người đang quản lý, sử dụng nhà đất nên hợp đồng thuê nhà, đất và nội thất ký kết ngày 03/10/2014 giữa ông M và bà L không còn hiệu lực cần hủy bỏ và cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, buộc bà L phải hoàn trả lại cho ông M số tiền nhận đặt cọc là 150.000.000 đồng theo quy định tại Điều 358 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên ông M tự nguyện hỗ trợ 20.000.000 đồng cho bà L nên cần công nhận sự tự nguyện này.

Xét yêu cầu của bà L về việc yêu cầu ông M phải trả 05 tháng tiền thuê nhà tính từ ngày 25/7/2015 đến ngày 25/12/2015 là 90.000.000 đồng:

Nhận thấy, kể từ ngày 22/9/2015 bà L và bà D thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng thuê đất và hai bên cam kết là không còn liên quan gì với nhau là đồng nghĩa với

việc chấm dứt các quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Hai bên cam kết không có tranh chấp, khiếu nại, việc hủy hợp đồng không nhằm trốn trách bất cứ nghĩa vụ nào. Như vậy, nếu còn nợ tiền thuê nhà hoặc còn phải xử lý những hậu quả phát sinh của hợp đồng thì bà L sẽ không đồng ý hủy bỏ hợp đồng thuê đất với bà D. Việc thuê nhà để bà D kinh doanh karaoke, bà D là người trả tiền thuê nhà hàng tháng cho bà L, trường hợp chưa giải quyết xong hậu quả thì bà L phải yêu cầu bà D viết giấy nhận nợ tiền thuê nhà hoặc chưa thanh lý hợp đồng. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà L.

Về yêu cầu buộc ông M phải trả lại bản chính giấy phép kinh doanh Karaoke, 01 giấy đăng ký kinh doanh hộ gia đình, 01 Bản cam kết thực hiện quy định về an ninh trật tự, 01 Giấy chứng nhận đăng ký thuế mang tên Nguyễn Văn H: Theo chứng cứ do bà L cung cấp thì ngày 30/9/2014 ông M lập giấy tay nhận bản chính các giấy tờ này của bà L là có thật. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông M và bà D cho rằng, khi bà D kinh doanh thì đã làm thủ tục giấy tờ đứng tên bà Vũ Thị D, hiện nay bà D không còn kinh doanh nữa, nếu bà L yêu cầu thì sẽ giao trả lại cho bà L. Tuy nhiên, bản chính giấy phép kinh doanh Karaoke mang tên Nguyễn Văn H thì khi xin giấy phép kinh doanh đứng tên bà D bản này cơ quan quản lý đã thu hồi nên không thể trả lại cho bà L được. Bà L có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới theo quy định, nếu như có yêu cầu. Như vậy, có đủ căn cứ để chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát và yêu cầu của bà L, buộc ông M và bà D phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L 01giấy phép kinh doanh Karaoke mang tên Vũ Thị D, 01 giấy đăng ký kinh doanh hộ gia đình, 01 Bản cam kết thực hiện quy định về an ninh trật tự, 01 Giấy chứng nhận đăng ký thuế (Tất cả đều là bản chính) theo thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà, đất.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát:

Nhận thấy, cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn nhưng bị đơn chỉ phải nộp mỗi phần án phí của yêu cầu phản tố không được chấp nhận là vi phạm Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, sửa bản án sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ nộp án phí của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Cụ thể, bà L phải chịu toàn bộ án phí có giá ngạch tính trên tổng số tiền 130.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện là 6.500.000 đồng.

[3] Về án phí, lệ phí Tòa án:

- Về chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định, không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

- Về án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận do có thay đổi yêu cầu, nên cần được xem xét lại cho phù hợp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Vì kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, sửa Bản án sơ thẩm số 15/2017/DSST ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận với số tiền 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm ngàn) đồng.

2. Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L, sửa bản án sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại những giấy tờ có liên quan đến hợp đồng thuê nhà.

Buộc ông Đỗ M và bà Vũ Thị D phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị L 01giấy phép kinh doanh Karaoke mang tên Vũ Thị D; 01 giấy đăng ký kinh doanh hộ gia đình, 01 Bản cam kết thực hiện quy định về an ninh trật tự, 01 Giấy chứng nhận đăng ký thuế đứng tên Nguyễn Văn H (Tất cả đều là bản chính).

3. Căn cứ Điều 358, khoản 4 Điều 406, Khoản 2 Điều 424, Điều 480, 489, 490, 491, 496 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ M về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê tài sản" là nhà, đất và "Hợp đồng đặt cọc" với bà Nguyễn Thị L.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Đỗ M phải trả số tiền 90.000.000đ (Chín mươi triệu) đồng.

+ Hủy hợp đồng thuê nhà, đất và nội thất lập ngày 03/10/2014 giữa ông Đỗ M và bà Nguyễn Thị L.

+ Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ M số tiền đã nhận đặt cọc là 130.000.000đ (Một trăm ba mươi triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 8.140.000đ (Tám triệu, một trăm bốn mươi ngàn) đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà L số tiền đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006097 ngày 13/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bản án này 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.

Bản án này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 22/9/2017)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Đoàn Ngọc Thiện

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Tòa án nhân dân TP.B;
- Chi cục THADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.