

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HCM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 382/2023/DS-PT

Ngày: 31 - 3 - 2023

V/v tranh chấp đòi lại tài sản;
tranh chấp hợp đồng thuê nhà
và đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HCM**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Đình Đức

2. Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương – Thư ký Tòa án,
Tòa án nhân dân Thành phố HCM.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HCM tham gia phiên
tòa:** Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 ngày 24 và ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa
án nhân dân Thành phố HCM xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
số 05/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 về việc: “Tranh chấp đòi
lại tài sản; Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3934/2022/DS-ST ngày 14/10/2022 của
Tòa án nhân dân Thành phố TP, Thành phố HCM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2023/QĐPT-DS ngày 30
tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 1247/2023/QĐ-PT ngày 20
tháng 02 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2759/2023/QĐ-PT
ngày 10 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng G, sinh năm: 1975 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 3B/A4 khu phố 1, phường Trung Mỹ T, Quận M2, Thành
phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1972
(Có mặt);

Địa chỉ: Số 129 đường số 154 CD, phường Tân P, Thành phố TP,
Thành phố HCM.

Bị đơn: Ông Huỳnh Đức T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 135 Quốc lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TP,
Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng G1, sinh năm 1993 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 227 đường NTS, phường B1, quận Gò V, Thành phố HCM.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Diệp Bảo N là luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố HCM (Vắng mặt ngày tuyên án);

Địa chỉ: Số 227 NTS, phường B1, quận Gò V, Thành phố HCM.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH máy và thiết bị Nguyên T1;

Địa chỉ: Số 12/5 đường Tân Chánh H 24, khu phố 4, phường Tân Chánh H, Quận M2, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền bà Châu Thị Thảo L, sinh năm 1994 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 32 đường Trần Kế X, phường B, quận BT, Thành phố HCM.

2. Công ty TNHH thương mại và sản xuất Kim Thanh L1

Địa chỉ: Số 138 Quốc Lộ 1A, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Bá Đ (Có đơn xin vắng mặt);

3. Công ty cổ phần trang trí nội thất I (Công ty TNHH SF)

Địa chỉ: Số 86/1A đường số 3, phường TT, Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền bà Châu Thị Thảo L, sinh năm 1994 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 32 đường Trần Kế X, phường B, quận BT, Thành phố HCM.

4. Công ty TNHH một thành viên SV Media.

Địa chỉ: Số 468/1 đường PVT, phường M7, quận Gò V, Thành phố HCM

- Người đại diện theo ủy quyền bà Châu Thị Thảo L, sinh năm 1994 (Có đơn xin vắng mặt);.

Địa chỉ: Số 32 đường Trần Kế X, phường B, quận BT, Thành phố HCM.

5. Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ KĐT.

Địa chỉ: Số 22A đường BC, khu phố 3, phường BC, Thành phố TĐ, Thành phố HCM

- Người đại diện theo pháp luật bà Phóng Dĩ L1 (Có đơn xin vắng mặt);

6. Ông Hà Thanh N, sinh năm 1981 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp An Thuận, xã An H, huyện CT, tỉnh ĐT.

7. Ông Vương Minh T2, sinh năm 1972 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 145/66/7A khu phố 9, phường Tân Chánh H, Quận M2, Thành phố HCM;

8. Ông Phạm Quốc T3, sinh năm 1974 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 56/1 đường XV, phường H1, quận BT, Thành phố HCM.

9. Bà Nguyễn Thị Kiều Y, sinh năm 1983 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 700C đường Lâm Quang K, khu phố 6, phường AH, thành phố RG, tỉnh KG.

Người làm chứng:

1. Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng Toàn Tân T4 (Vắng mặt);

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh T5;

Địa chỉ: Số 32 đường LTT, phường BN, Quận M, Thành phố HCM.

2. Ông Tô Văn S1, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Xóm 2, xã HG, huyện HK, tỉnh HT.

3. Ông Phan Văn T6, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 269/7/1 đường Ngô Chí Q, phường BC, Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

4. Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 3/18/8 đường số 49, khu phố 6, phường HBC, Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

5. Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 122 Quốc Lộ 1A, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

6. Ông Hồ Thanh H1, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 60/28/9 đường APĐ, phường APĐ, Quận M2, Thành phố HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn khởi kiện bổ sung và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án như sau:

- Về yêu cầu khởi kiện ban đầu:

Bà Nguyễn Thị Hồng G và Ông Huỳnh Đức T có quan hệ tình cảm với nhau và đã sống chung với nhau như vợ chồng từ tháng 3/2018 đến tháng 7 năm 2019, hai bên không đăng ký kết hôn. Trong thời gian này thì Ông T có nợ tiền vay của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Quận M2 với số tiền 4.380.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng, trong thời hạn vay Ông T muốn tắt toán tiền trước thời hạn để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại 2760/3C đường APĐ 03, phường APĐ, Quận M2, Thành phố HCM để chuyển nhượng cho người khác, nên đã nhờ Bà Nguyễn Thị Hồng G

đưa tiền để Ông T thanh toán tiền cho Ngân hàng và giải chấp giấy tờ nhà, đất đối với nhà, đất nêu trên. Ông T đảm bảo sẽ trả lại toàn bộ số tiền cho Bà Nguyễn Thị Hồng G. Tổng số tiền mà Bà Nguyễn Thị Hồng G đã nộp vào tài khoản của Ông Huỳnh Đức T để giải chấp gồm:

- Chuyển 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng để Ông T thanh toán trước hạn một phần nợ gốc theo giấy nộp tiền tại Ngân hàng V ngày 20/06/2019.

- Chuyển 2.900.000.000 (Hai tỷ chín trăm triệu) đồng và 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu) đồng để Ông T thanh toán trước hạn một phần nợ gốc theo giấy nộp tiền tại Ngân hàng V ngày 26/06/2019.

Tổng số tiền Bà Nguyễn Thị Hồng G đã thanh toán cho ngân hàng thay Ông Huỳnh Đức T là 4.380.000.000 (Bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng.

Tuy nhiên, sau khi giải chấp xong, Ông T đã không thực hiện bất kỳ việc mua bán chuyển nhượng nhà đất trên cho bất kỳ ai để tiến hành việc trả lại số tiền cho Bà Nguyễn Thị Hồng G như đã hứa. Bà G đã nhiều lần yêu cầu Ông T phải hoàn trả cho bà số tiền 4.380.000.000 (Bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng, nhưng Ông T không cùng Bà Nguyễn Thị Hồng G giải quyết vụ việc mà còn đui và cầm Bà G vào nhà đồng thời không giao trả toàn bộ tài sản lại cho Bà G.

Vì vậy, bà G khởi kiện yêu cầu Ông Huỳnh Đức T phải trả lại cho bà toàn bộ số tiền 4.380.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng mà bà đã thanh toán giúp Ông T tại Ngân hàng V.

Về yêu cầu khởi kiện bổ sung:

Trong quá trình giải quyết vụ án Ông T có yêu cầu phản tố: Đòi lại mặt bằng cho thuê tại địa chỉ số 122 Quốc Lộ 1A, khu phố 4, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM là mặt bằng Bà G thuê để đầu tư, xây dựng hộ kinh doanh quán lẩu dê Gò D mà hai bên đã ký hợp đồng thuê mặt bằng ngày 16/4/2018.

Do Ông T đòi lại mặt bằng thuê trước khi hợp đồng thuê hết hạn, nên bà G yêu cầu bên cho thuê là Ông Huỳnh Đức T phải bồi thường các khoản thiệt hại cho bên thuê mặt bằng đã bỏ ra đầu tư và thiệt hại về kinh doanh cụ thể số tiền là:

- Giá trị xây dựng nhà trệt, gác lửng và sân xi măng: 1.163.435.000 đồng

- Tiền san lấp: 300.000.000 đồng

- Khoản lợi nhuận bị mất đi khi hợp đồng bị chấm dứt trước hạn là 300.000.000 đồng.

- Tiền đền bù cho các lao động tại quán bị mất việc khi Ông T lấy lại mặt bằng trước hạn 05 lao động, mỗi lao động 20.000.000 đồng x 5 = 100.000.000 đồng.

Tổng cộng là: 1.863.435.000 (một tỷ tám trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

Theo đơn phản tố của bị đơn, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án như sau:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ông T không đồng ý, vì Ông T và Bà G không có đăng ký kết hôn, không có việc sống chung như vợ chồng.

Ông T yêu cầu Bà G phải trả lại cho ông tổng số tiền mà Bà G đã thu hộ là 6.730.430.000 đồng, gồm:

1. Tiền thuê mặt bằng tại địa chỉ số 135 Quốc Lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM cho Công ty cổ phần máy và thiết bị Nguyên T8 thuê, giá cho thuê 1.200USD/tháng, khi trả quy ra Việt Nam đồng, thời hạn thuê 04 năm từ ngày 07/02/2012 đến 07/02/2016, Bà G đã nhận với tổng số tiền là 308.319.000 đồng.

2. Tiền thuê mặt bằng tại địa chỉ không số, Quốc Lộ 1A, phường HBP, Thành phố TĐ, Thành phố HCM cho Công ty TNHH TM và SX Kim Thanh L1 thuê từ tháng 6/2018 đến tháng 06/2019, giá cho thuê 2.100 USD/tháng, khi thanh toán quy ra Việt Nam đồng, Bà G nhận với tổng số tiền là 633.388.000 đồng.

3. Tiền thuê mặt bằng của Công ty TNHH SF (nay là Công ty cổ phần trang trí nội thất I) từ tháng 5/2018 đến tháng 05/2019, giá cho thuê 9.500USD/tháng, tại địa chỉ: 2760/3C đường APĐ 03, khu phố 3, phường APĐ, Quận M2, Bà G nhận tiền thuê với tổng số tiền là 3.007.746.500 đồng.

4. Tiền thuê mặt bằng đối với bãi xe địa chỉ số 56/19 Võ Thị L3, phường APĐ, Quận M2, Thành phố HCM, thời hạn thuê từ tháng 4/2018 đến tháng 6/2019, giá thuê 1.100USD/tháng, Bà G nhận tiền thuê với tổng số tiền là 339.400.000 đồng.

5. Tiền thuê mặt bằng đối với cửa hàng Cửa Cuốn tại địa chỉ số 122 Quốc Lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM từ tháng 4/2018 đến tháng 5/2019, với số tiền là 221.127.000 đồng và 10.686USD (tương ứng với số tiền là 248.449.000 đồng), tổng cộng là 469.576.000 đồng.

(Bản chính biên nhận ký nhận tiền hiện nay công ty KĐT giữ và công ty KĐT đã xác nhận).

6. Tiền bán gà của Ông T nhập về Việt Nam bán cho Ông Vương Minh T2, địa chỉ số 145/66/7A khu phố 9, phường Tân Chánh H, Quận M2 và tiền nợ (không xác định rõ bán gà bao nhiêu và tiền gà bao nhiêu) 500.000.000 đồng chuyển qua tài khoản cho Bà G và bà bán cho Ông H Thanh N 220.000.000 đồng chuyển qua tài khoản Bà G. Bà G thừa nhận có nhận số tiền tổng cộng là 722.000.000đ (bảy trăm hai mươi hai triệu đồng).

7. Xe Ô tô mang biển kiểm soát số 51A-257.96 do Ông T mua của bà Hồ Ngọc Triều 800.000.000 đồng, Bà G đứng tên. Sau đó, Bà G đem xe này thế chấp cho ông Phạm Đức Thuận để vay số tiền 500.000.000 đồng, đến ngày 02/7/2019 Ông T thay Bà G trả nợ cho ông Phạm Đức Thuận số tiền 500.000.000 đồng để chuộc lại xe, xe này đã sang tên cho con Ông T tên Huỳnh Đức Tài. Do đó, Ông T yêu cầu Bà G hoàn trả số tiền này.

8. Ngoài ra, ông Thắng có cho Bà Nguyễn Thị Hồng G thuê mặt bằng để kinh doanh và căn nhà để ở tọa lạc tại địa chỉ số 122 Quốc lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM, căn cứ theo hợp đồng thuê mặt bằng giữa Ông T và Bà G ký ngày 16/04/2018. Theo đó Bà G phải trả cho Ông T tiền thuê với giá 40.000.000 đồng/tháng đối với năm đầu tiên, năm thứ hai tăng 10% với giá thuê ban đầu, tính đến nay tiền thuê mặt bằng là:

- *Năm thứ nhất:* Từ ngày 01/05/2018- đến ngày 30/04/2019 là: $(40.000.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng}) = 480.000.000 \text{ đồng}$ (Bốn trăm tám mươi triệu đồng).

- *Năm thứ hai:* Từ ngày 01/05/2019 đến ngày 30/04/2020 là: $(44.000.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng}) = 528.000.000 \text{ đồng}$ (Năm trăm hai mươi tám triệu đồng).

- *Năm thứ ba:* Từ ngày 01/05/2020 đến ngày 30/04/2021 là: $(48.400.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng}) = 580.800.000 \text{ đồng}$ (Năm trăm tám mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

- *Năm thứ tư:* Từ ngày 01/05/2021 đến ngày 30/4/2022 là $(53.240.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng}) = 638.880.000$ (Sáu trăm ba mươi tám triệu tám trăm tám mươi nghìn) đồng.

- *Năm thứ năm:* Từ ngày 01/5/2022 tạm tính đến ngày 01/10/2022 (5 tháng) là $(58.564.000 \text{ đồng} \times 5 \text{ tháng}) = 292.820.000$ (Hai trăm chín mươi hai triệu tám trăm hai mươi nghìn) đồng.

Tổng cộng: Bà G phải trả cho Ông T số tiền thuê căn nhà là tọa lạc tại địa chỉ số 122 Quốc lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM là 2.519.772.000 (Hai tỷ năm trăm mười chín triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn) đồng.

9. Tiền thuê đối với căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số 60/24, khu phố 4, đường APĐ 10, phường APĐ, Quận M2, Thành phố HCM. Được tính từ ngày 13/4/2019 tạm tính đến ngày 01/10/2022 là 41 tháng với tổng số tiền: $10.000.000 \text{ đồng} \times 41 \text{ tháng} = 410.000.000$ (Bốn trăm mười triệu) đồng.

Như vậy, tổng số tiền Bà G phải trả cho Ông T bao gồm tiền thuê mặt bằng và tiền đã nhận giùm Ông T là 8.910.202.000 (Tám tỷ chín mươi triệu hai trăm lẻ hai nghìn) đồng. Bà G đã chuyển cho Ông T số tiền 4.380.000.000 (Bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng. Như vậy, Bà G còn phải trả cho Ông T số tiền là 4.530.202.000 (Bốn tỷ năm trăm ba mươi triệu hai trăm lẻ hai nghìn) đồng.

Vì vậy, Ông Huỳnh Đức T yêu cầu:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố;
- Buộc Bà Nguyễn Thị Hồng G hoàn trả cho Ông T tính đến ngày 01/10/2022 số tiền là 4.530.202.000 (Bốn tỷ năm trăm ba mươi triệu hai trăm lẻ hai ngàn) đồng.
- Chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa Ông Huỳnh Đức T với Bà Nguyễn Thị Hồng G ký ngày 16/4/2018. Buộc Bà Nguyễn Thị Hồng G trả lại mặt bằng đã thuê là căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số 122 Quốc lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM và trả lại toàn bộ tài sản trên đất.
- Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà đất giữa Ông Huỳnh Đức T với Bà Nguyễn Thị Hồng G (không có ký hợp đồng bằng văn bản) và buộc Bà Nguyễn Thị Hồng G trả lại cho Ông Huỳnh Đức T căn nhà số 60/24 khu phố 4, đường APĐ 10, phường APĐ, Quận M2, Thành phố HCM.
- Yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 05/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là Thành phố TĐ), Thành phố HCM về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 38, tờ bản đồ số 3, phường APĐ, Quận M2, Thành phố HCM theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01810.QSĐĐ/Q12/1998 do Ủy ban nhân dân Quận M2 cấp ngày 26/4/2019 cho Ông Huỳnh Đức T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kiều Y trình bày: Bà là cháu ruột cậu ông Sáu M bằng cậu, ông Sáu M tên thật là Kha M1 hiện nay đang ở bên Mỹ. Trong những người mua gà cậu Sáu M tôi có biết người tên T gọi chú T, bà xác nhận vào ngày 01/12/2018 bà có nhận số tiền 140.820.000 đồng, là tiền của người phụ nữ có số điện thoại 0918173947 kết nối zalo nói với bà là vợ của ông T nhắn tin gửi tài khoản để bà chuyển tiền gà thay ông T cho cậu Sáu M, và người phụ nữ nói trên đã chuyển khoản số tiền 140.820.000 đồng vào số tài khoản của bà số 070040401863 tại Ngân hàng Sa và số tiền này bà đã chuyển qua tài khoản của ông Sáu M.
2. Ông Hà Thanh N trình bày: Trước đây ông có mua gà của ông Huỳnh Đức T, sau khi mua gà ông đã chuyển đầy đủ số tiền cho ông T thông qua bà Nguyễn Thị Hồng G, chuyển vào tài khoản của bà G vào các ngày 29/11/2018 chuyển 100.000.000 đồng, ngày 25/01/2019 chuyển 69.000.000 đồng, ngày 02/4/2019 chuyển 53.000.000 đồng.
3. Ông Vương Minh T2 trình bày: Trước đây ông có mua gà của ông Huỳnh Đức T, sau khi mua gà ông đã chuyển đầy đủ số tiền cho ông T thông qua bà Nguyễn Thị Hồng G, chuyển vào tài khoản của bà G vào ngày 24/6/2019 số tiền 500.000.000 đồng.

4. Trước đây ông có cho bà Nguyễn Thị Hồng G vay số tiền 500.000.000 đồng và bà G đã cầm cố chiếc xe ô tô biển số 51A-257.96 do bà G đứng tên. Đến ngày 02/7/2019, ông T đã mang số tiền 500.000.000 đồng để thanh toán nợ thay cho bà G, ông đã nhận đủ tiền của ông T và giao chiếc ô tô nói trên cho ông T.

5. Công ty TNHH máy và thiết bị Nguyên T1 trình bày: Trước đây, công ty chúng tôi có thuê phần đất tọa lạc tại địa chỉ số 135 Quốc lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM của Ông Huỳnh Đức T để làm mặt bằng kinh doanh của công ty chúng tôi. Trong thời gian từ tháng 04 năm 2017 đến tháng 03 năm 2018 Ông Huỳnh Đức T có ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Hồng G nhận tiền thuê mặt bằng hàng tháng tại công ty chúng tôi với tổng số tiền là 308.319.000 đồng (Ba trăm lẻ tám triệu ba trăm mười chín nghìn đồng). Việc Bà G nhận tiền được ghi nhận theo các phiếu chi tiền của Công ty chúng tôi, cụ thể: Phiếu chi ngày 10/07/2018 nhận số tiền 25.190.000 đồng (Hai mươi lăm triệu một trăm chín mươi nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 04/2017; Phiếu chi ngày 18/07/2018 nhận số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) trả tiền thuê mặt bằng 5/2017 lần 1; Phiếu chi ngày 31/08/2018 nhận số tiền 15.894.000 đồng (Mười lăm triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 5/2017 lần 2; Phiếu chi ngày 31/08/2018 nhận số tiền 25.894.000 đồng (Hai mươi lăm triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn) trả tiền thuê mặt bằng tháng 06/2017; Phiếu chi ngày 22/09/2018 nhận số tiền 25.894.000 đồng (Hai mươi lăm triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 07/2017; Phiếu chi ngày 31/10/2018 nhận số tiền 25.828.000 đồng (Hai mươi lăm triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 08/2017; Phiếu chi ngày 31/10/2018 nhận số tiền 15.828.000 đồng (Mười lăm triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 9/2017 lần 1; Phiếu chi ngày 23/11/2018 nhận số tiền 25.784.000 đồng (Hai mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi bốn nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 10/2017; Phiếu chi ngày 21/12/2018 nhận số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 9/2017 lần 2; Phiếu chi ngày 21/12/2018 nhận số tiền 25.707.000 đồng (Hai mươi lăm triệu bảy trăm lẻ bảy nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 12/2017 lần 2; Phiếu chi ngày 31/01/2019 nhận số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 12/2017 và tháng 01/2018 (Lần 1); Phiếu chi ngày 28/03/2019 nhận số tiền 51.150.000 đồng (Năm mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 02/2018 và tháng 03/2018; Phiếu chi ngày 28/03/2019 nhận số tiền 11.150.000 đồng (Mười một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 01/2018 (lần 2).

6. Công ty TNHH thương mại và sản xuất Kim Thanh L1 trình bày: Trước đây, công ty chúng tôi có thuê phần đất tọa lạc tại địa chỉ số 261 Quốc lộ 1A, phường HBP, Thành phố TĐ, Thành phố HCM của Ông Huỳnh Đức T để làm mặt bằng kinh doanh của công ty chúng tôi. Trong thời gian từ tháng 6/2018 đến tháng 06/2019 Ông Huỳnh Đức T có ủy quyền cho Bà Nguyễn

Thị Hồng G thu tiền thuê mặt bằng của công ty chúng tôi với tổng số tiền là 633.388.000 đồng (Sáu trăm ba mươi ba triệu ba trăm tám mươi tám nghìn đồng). Việc Bà G nhận tiền thuê được ghi nhận theo các phiếu chi tiền, phiếu đề nghị thanh quyết toán của Công ty chúng tôi, cụ thể: Giấy nhận tiền ngày 22/06/2018 nhận số tiền 47.900.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu chín trăm nghìn) trả tiền thuê mặt bằng tháng 06/2018; Phiếu chi tiền số 260705 ngày 24/07/2018 nhận số tiền 48.720.000 đồng (Bốn mươi tám triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 07/2018; Phiếu chi tiền số 230806 ngày 23/08/2018 nhận số tiền 48.804.000 đồng (Bốn mươi tám triệu tám trăm lẻ bốn nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 08/2018; Phiếu đề nghị thanh quyết toán số 260905 ngày 26/09/2018 nhận số tiền 48.951.000 đồng (Bốn mươi tám triệu chín trăm năm mươi một nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 09/2018; Phiếu đề nghị thanh quyết toán số 23104 ngày 23/10/2018 nhận số tiền 48.930.000 đồng (Bốn mươi tám triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 10/2018; Phiếu đề nghị thanh quyết toán số 241105 ngày 24/11/2018 nhận số tiền 48.898.000 đồng (Bốn mươi tám triệu tám trăm chín mươi tám nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 11/2018; Phiếu đề nghị thanh quyết toán số 221204 ngày 22/12/2018 nhận số tiền 48.804.000 đồng (Bốn mươi tám triệu tám trăm lẻ bốn nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 12/2018; Phiếu đề nghị thanh quyết toán số 240104 ngày 24/01/2019 nhận số tiền 48.625.000 đồng (Bốn mươi tám triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 01/2019; Phiếu đề nghị thanh quyết toán số 230207 ngày 23/02/2019 nhận số tiền 48.646.000 đồng (Bốn mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 02/2019; Phiếu đề nghị thanh quyết toán số 260302 ngày 26/03/2019 nhận số tiền 48.615.000 đồng (Bốn mươi tám triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 03/2019; Giấy nhận tiền ngày 24/04/2019, nhận số tiền 48.646.000 đồng (Bốn mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 04/2019; Phiếu đề nghị thanh quyết toán số 220504 ngày 22/05/2019 nhận số tiền 48.993.000 đồng (Bốn mươi tám triệu chín trăm chín mươi ba nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 05/2019; Giấy nhận tiền tháng 06/2019, nhận số tiền 48.856.000 đồng (Bốn mươi tám triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng) trả tiền thuê mặt bằng tháng 06/2019.

7. Công ty TNHH SF (trước đây là Công ty cổ phần trang trí nội thất I) trình bày: Trước đây, công ty chúng tôi có thuê phần đất tọa lạc tại địa chỉ số 2760/3C Đường APĐ 3, Phường APĐ, Quận M2, Thành phố HCM của Ông Huỳnh Đức T để làm nhà xưởng của công ty chúng tôi. Trong thời gian từ tháng 5/2018 đến tháng 05/2019 Ông Huỳnh Đức T có ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Hồng G nhận tiền thuê mặt bằng hàng tháng tại công ty chúng tôi với tổng số tiền là 3.007.747.000 đồng (Ba tỷ không trăm lẻ bảy triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Việc Bà G nhận tiền thuê được ghi nhận theo các phiếu chi cụ thể như sau: Phiếu chi ngày 02/05/2018, nhận số tiền 410.400.000 đồng (Bốn trăm

mười triệu bốn trăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng tháng 01/2018 và tháng 02/2018; Phiếu chi ngày 09/07/2018, nhận số tiền 50.743.000 đồng (Năm mươi triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần 1 tháng 04/2018; Phiếu chi ngày 19/07/2018, nhận số tiền 156.944.000 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần 2 tháng 04/2018; Phiếu chi ngày 13/08/2018, nhận số tiền 46.700.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần 1 tháng 05/2018; Phiếu chi ngày 24/08/2018, nhận số tiền 100.362.500 đồng (Một trăm triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần 2 tháng 05/2018; Phiếu chi ngày 05/09/2018, nhận số tiền 63.045.000 đồng (Sáu mươi ba triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần cuối tháng 05/2018; Phiếu chi ngày 18/09/2018, nhận số tiền 93.300.000 đồng (Chín mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần 1 tháng 06/2018; Phiếu chi ngày 10/10/2018, nhận số tiền 58.487.500 đồng (Năm mươi tám triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần 2 tháng 06/2018; Phiếu chi ngày 22/10/2018, nhận số tiền 93.560.000 đồng (Chín mươi ba triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng đợt 1 tháng 07/2018; Phiếu chi ngày 02/11/2018, nhận số tiền 210.285.000 đồng (Hai trăm mười triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần 2 tháng 7 và lần 1 tháng 08/2018; Phiếu chi ngày 19/11/2018, nhận số tiền 116.775.000 đồng (Một trăm mười sáu triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần 2 tháng 08/2018; Phiếu chi ngày 30/11/2018, nhận số tiền 210.285.000 đồng (Hai trăm mười triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng tháng 09/2018; Phiếu chi ngày 24/12/2018, nhận số tiền 116.650.000 đồng (Một trăm mười sáu triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần 1 tháng 10/2018; Phiếu chi ngày 28/12/2018, nhận số tiền 92.940.000 đồng (Chín mươi hai triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng lần 2 tháng 10/2018; Phiếu chi ngày 23/01/2019, nhận số tiền 209.025.000 đồng (Hai trăm lẻ chín triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng tháng 11/2018; Phiếu chi ngày 28/01/2019, nhận số tiền 209.160.000 đồng (Hai trăm lẻ chín triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng tháng 12/2018; Phiếu chi ngày 27/02/2019, nhận số tiền 209.250.000 đồng (Hai trăm lẻ chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng tháng 01/2019; Phiếu chi ngày 28/03/2019, nhận số tiền 220.875.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng tháng 02/2019; Phiếu chi ngày 27/04/2019, nhận số tiền 221.635.000 đồng (Hai trăm hai mươi một triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng tháng 03/2019; Phiếu chi ngày 29/05/2019, nhận số tiền 117.325.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) trả tiền thuê nhà xưởng đợt 1 tháng 03/2019.

8. Công ty TNHH một thành viên SV Media trình bày: Trước đây, công ty chúng tôi có thuê phần đất có diện tích 3.000m² thuộc thửa đất số 38, thửa

4119 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại Phường APĐ, Quận M2, Thành phố HCM của Ông Huỳnh Đức T để sản xuất kinh doanh. Trong thời gian từ tháng 4/2018 đến tháng 6/2019 Ông Huỳnh Đức T có ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Hồng G nhận tiền thuê hàng tháng tại công ty chúng tôi với tổng số tiền là 339.400.000 đồng (Ba trăm ba mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng). Việc Bà G nhận tiền thuê được công ty tôi xác nhận theo bản kê khai chi tiêu - quyết toán ngày 01/07/2019. Theo đó: Từ tháng 04/2018 đến tháng 12/2018 Bà G nhận tiền thuê mặt bằng 08 tháng với số tiền 186.400.000 đồng (Một trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng); Từ tháng 01/2019 đến tháng 06/2019 Bà G nhận tiền thuê mặt bằng 06 tháng với số tiền 153.000.000 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu đồng).

Bà G đã ký nhận tiền theo các giấy nhận tiền cụ thể như sau: Ngày 08/06/2018 nhận tiền mặt bằng tháng 06/2018, số tiền 22.800.000 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng); Ngày 08/07/2018, nhận tiền mặt bằng tháng 07/2018, số tiền 22.800.000 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng); Ngày 08/08/2018 nhận tiền mặt bằng tháng 08/2018, số tiền 22.800.000 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng); Ngày 12/09/2018 nhận tiền mặt bằng tháng 10/2018, số tiền 23.300.000 đồng (Hai mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng); Ngày 10/10/2018 nhận tiền mặt bằng tháng 06/2018, số tiền 23.300.000 đồng (Hai mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng); Ngày 13/11/2018 nhận tiền mặt bằng tháng 11/2018, số tiền 23.300.000 đồng (Hai mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng); Ngày 12/12/2018 nhận tiền mặt bằng tháng 12/2018, số tiền 23.300.000 đồng (Hai mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng).

9. Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ KĐT trình bày: Trước đây, công ty chúng tôi có mượn của ông Huỳnh Đức T số tiền 55.700USD, sau đó công ty thuê mặt bằng tại 122 Quốc Lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố HCM của Ông Huỳnh Đức T để sản xuất kinh doanh. Trong thời gian từ tháng 4/2018 đến tháng 5/2019 công ty đã thanh toán tiền thuê và trả tiền gốc lãi cho ông T thông qua bà Nguyễn Thị Hồng G nhận hộ số tiền và đô la quy đổi ra tiền Việt Nam tổng cộng là 469.576.000 đồng, cụ thể: Ngày 14/04/2018, nhận tiền mặt bằng tháng 03/2018 với số tiền 26.710.000 đồng; Ngày 02/06/2018 nhận tiền mặt bằng tháng với số tiền 28.900.000 đồng (Hai mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng) thanh toán nợ; Ngày 13/07/2018, nhận tiền mặt bằng tháng 06/2018 với số tiền 660 USD (Sáu trăm sáu mươi đô la Mỹ); Ngày 18/07/2018, nhận tiền mặt bằng tháng 06/2018 với số tiền 500 USD (Năm trăm đô la Mỹ); Ngày 18/07/2018, nhận tiền nợ số tiền 836 USD (Tám trăm ba mươi sáu đô la Mỹ); Ngày 14/08/2018, nhận tiền mặt bằng tháng 07/2018 với số tiền 1150 USD (Một nghìn một trăm năm mươi đô la Mỹ) và 1000 USD (Một nghìn đô la Mỹ) tiền nợ tương đương với số tiền 39.540.000 đồng (Ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng); Ngày 29/09/2018 nhận tiền mặt bằng tháng 08/2018 với số tiền là 1.149 USD (Một nghìn một trăm bốn mươi chín đô la Mỹ) tương đương số tiền 26.778.000 đồng (Hai mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng); Ngày

26/10/2018 nhận số tiền 1.000 USD (Một nghìn đô la Mỹ) tiền nợ và 1140 USD (Một nghìn một trăm bốn mươi đô la Mỹ) tiền mặt bằng tháng 9 tương đương số tiền 50.247.200 đồng (Năm mươi triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm đồng); Ngày 31/01/2019 nhận tiền mặt bằng tháng 10, 11, 12 năm 2018 số tiền 3.390 USD (Ba nghìn ba trăm chín mươi đô la Mỹ) và tiền nợ gốc 2.000 USD (Hai nghìn đô la Mỹ). Tổng số tiền nhận là 5.390 USD (Năm nghìn ba trăm chín mươi đô la Mỹ); Ngày 12/03/2019, nhận tiền thuê mặt bằng tháng 01, 02 năm 2019 số tiền 2.220 USD (Hai nghìn hai trăm hai mươi đô la Mỹ); Ngày 10/04/2019, nhận tiền thuê mặt bằng tháng 03/2019 là 1.110 USD và tiền nợ gốc 1.000 USD. Tổng số tiền nhận là 2.110 USD, tương đương với số tiền 48.952.000 đồng (Bốn mươi tám triệu chín trăm năm mươi hai nghìn đồng); Ngày 30/05/2019, nhận tiền mặt bằng tháng 04/2019 số tiền 1.110 USD (Một nghìn một trăm mười đô la Mỹ).

Người làm chứng:

1. Ông Tô Văn S1, ông Phan Văn Tiến, bà Nguyễn Thị Thiệu, ông Hồ Thanh Hùng có mặt tại phiên tòa trình bày: Ông S, ông Tiến, bà Thiệu, ông Hùng có làm thuê cho bà Nguyễn Thị Hồng G và ông Huỳnh Đức T tại nhà số 2760/3C đường An Phú Đông 03, khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố HCM, có chứng kiến và biết bà G và ông T có quan hệ tình cảm và sống chung với nhau như vợ chồng tại nhà nói trên, trong thời gian sống chung bà G thực hiện nghĩa vụ như người vợ, làm đám giỗ, nuôi gà, đóng tiền điện nước cho nhà ở nói trên, có tham gia làm công sửa nhà cho bà G và ông T tại nhà số 2760/3C đường An Phú Đông 03, khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố HCM, do thời gian đã lâu nên các ông bà không nhớ rõ thời gian, chỉ biết là làm thuê trong thời gian bà G và ông T có quan hệ tình cảm. Bà G trả lương cho các ông bà là 6.000.000 đồng/tháng.

5. Công ty TM-DV xây dựng Toàn Tân Tiến trình bày: Năm 2018, bà G đã thuê công ty xây dựng thửa đất tọa lạc tại 122 Quốc Lộ 1A, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM với thời gian thi công là 60 ngày, giá trị hợp đồng là 1.800.000 đồng, công ty đã nhận đủ số tiền này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 3934/2022/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố TĐ, Thành phố HCM đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng G.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Đức T.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng G phải hoàn trả cho ông Huỳnh Đức T số tiền là 1.009.290.000 (một tỷ chín triệu hai trăm chín mươi) đồng.

2. Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ: Số 122 Quốc Lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM ký ngày 16/4/2018; buộc bà Nguyễn Thị Hồng G trả lại toàn bộ tài sản thuê tại địa chỉ: 122 Quốc

Lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM cho ông Huỳnh Đức T.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Đức T về chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất giữa ông Huỳnh Đức T với bà Nguyễn Thị Hồng G và yêu cầu trả lại nhà, đất tại địa chỉ: Số 60/24, khu phố 4, đường APĐ 10, phường APĐ, Quận M2, Thành phố HCM.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng G buộc ông Huỳnh Đức T bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ: 122 Quốc Lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ, Thành phố HCM số tiền 612.313.000 (sáu trăm mười hai triệu ba trăm mười ba nghìn) đồng

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/10/2022, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hồng G có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/10/2022, bị đơn Ông Huỳnh Đức T có người đại diện theo ủy quyền là Bà Nguyễn Thị Hồng G1 có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hồng G có người đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Văn S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn Ông Huỳnh Đức T có người đại diện theo ủy quyền là Bà Nguyễn Thị Hồng G1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hồng G có người đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Văn S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với các lý do sau đây:

- Án sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các chứng cứ, đánh giá một cách phiến diện, đưa ra con số không đúng, nhận định không đúng quy định pháp luật.

- Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét quan hệ sống chung như vợ chồng giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa cho đối chất với Ông Vương Minh T2; không giải quyết vụ chiếc xe trong cùng một vụ án mà tách ra bằng một vụ kiện khác.

- Tòa sơ thẩm buộc Bà G phải chịu án phí trên số tiền 4.380.000.000 đồng mà Ông T trả lại cho bà và số tiền bồi thường thiệt hại do Ông T lấy lại mặt bằng không được chấp nhận là 612.313.000 đồng nhưng lại buộc Bà G chịu 71.071.220 đồng là sai.

Bị đơn Ông Huỳnh Đức T có người đại diện theo ủy quyền là Bà Nguyễn Thị Hồng G1 và luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, với các lý do chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét:

- Đối với khoản tiền thu hộ tiền thuê mặt bằng của các Công ty Nguyên T8 và Công ty TNHH MTV SV Media, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận các phiếu chi có chữ ký, còn các phiếu chi không có chữ ký của Bà G không được chấp nhận là không đúng, vì khi nhận tiền về Bà G đều ghi lại vào một cuốn sổ tay. Như vậy, có thể khẳng định Bà G đã có nhận tiền, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc Bà G trả đủ tiền cho Ông T là không đúng.

- Đối với khoản tiền thuê nhà đất tại địa chỉ số 60/24, khu phố 4, đường APĐ 10, phường APĐ, Quận M2. Căn nhà này Ông T cho Bà G thuê 10.000.000đồng/tháng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 41 tháng Bà G chưa trả tiền thuê. Việc Bà G cho rằng đã mua căn nhà này và đang khởi kiện tại Tòa án Quận M2, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tòa sơ thẩm không xem xét buộc Bà G trả tiền thuê và trả lại nhà là không phù hợp.

- Đối với số tiền 140.000.000 đồng Bà G chuyển cho bà Trần Thị Kiều Yến. Số tiền này Bà G chuyển không theo yêu cầu của Ông T, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định có căn cứ xác định Bà G đã thanh toán tiền mua gà cho Ông T là không phù hợp.

- Đối với yêu cầu bồi thường tại địa chỉ số 122 Quốc lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ. Tòa sơ thẩm chưa xem xét đến thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng, nhưng lại buộc Ông T phải hoàn trả số tiền 1.251.122.000 đồng cho Bà G là không có cơ sở.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HCM:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm còn nhiều thiếu sót trong việc chưa xem xét, đối chiếu số tiền mà Bà G thu hộ từ các hợp đồng cho thuê mặt bằng, tiền vay nợ, chưa đưa ông Huỳnh Đức Tài và ông Huỳnh Thanh Nam vào tham gia tố tụng, chưa cho đối chất giữa Ông Vương Minh T2 với Bà G và Ông T... Những thiếu sót này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 14 tháng 10 năm 2022 Tòa án nhân dân Thành phố TP, Thành phố HCM đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 3934/2022/DS-ST. Ngày 17 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hồng G có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và ngày 19 tháng 10 năm 2022 bị đơn Ông Huỳnh Đức T có người đại diện theo ủy quyền là Bà Nguyễn Thị Hồng G1 cũng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có người đại diện theo ủy quyền gồm: Bà Châu Thị Thảo L, bà Phóng Dĩ L1, Ông Vương Minh T2, Ông Phạm Quốc T3, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn Bà G, kháng cáo của người đại diện cho bị đơn Ông T, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[3.1] Phía nguyên đơn Bà G cho rằng trong khoảng thời gian từ tháng 3/2018 đến tháng 7/2019, bà và ông Huỳnh Đức T có quan hệ tình cảm, yêu thương và sống chung với nhau như vợ chồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 2015 quy định vợ chồng phải có đăng ký kết hôn và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định. Việc kết hôn không có đăng ký theo quy định thì không có giá trị pháp lý. Ngoài ra, luật hôn nhân và gia đình còn dành hẳn một chương để quy định về quan hệ giữa vợ và chồng. Như vậy, quan hệ tình cảm sống chung với nhau giữa Bà G và Ông T không được xem là quan hệ vợ chồng để được pháp luật thừa nhận và bảo vệ.

[3.2] Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy trong thời gian hai người sống chung, Bà G đã thực hiện một số công việc thay Ông T như: Thanh toán các khoản tiền gốc của các khoản vay trước hạn cho Ngân hàng V thay ông Huỳnh Đức T; Đi thu hộ tiền cho thuê mặt bằng; Thu hộ tiền cho vay; trả tiền mua gà, ...

- Đối với các khoản tiền thu hộ từ việc cho thuê mặt bằng từ các Công ty không có hợp đồng, nhưng được các Công ty thừa nhận có thuê mặt bằng và trả tiền thuê: Căn cứ vào các chứng từ phiếu chi của các Công ty khi chi trả tiền thuê mặt bằng cho Bà G là người nhận, có những phiếu Bà G có ký tên,

có những phiếu Bà G không ký tên. Số tiền này theo Bà G là sau khi nhận từ các Công ty về bà đã ghi lại vào trong một cuốn sổ do mình giữ và một cuốn sổ Ông T ký nhận đầy đủ, nhưng cuốn sổ này Ông T không xuất trình. Còn phía Ông T thì cho rằng Bà G sau khi nhận tiền về đều ghi lại rất cụ thể từng khoản thu tiền thuê ai trả, của tháng nào, nhưng chưa giao lại cho ông. Bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận những phiếu chi Bà G đã ký tên và buộc Bà G phải trả lại cho Ông T số tiền theo những phiếu chi này mà chưa xem xét, đối chiếu số tiền trong các phiếu chi và số tiền trong cuốn sổ Bà G ghi có trùng khớp với nhau không? Tại sao trong cuốn sổ có ghi nhận tiền gốc và lãi loại tiền đô la của Phóng Dĩ Lệnh (Công ty KĐT) (BL 460) từ tháng 4/2018 đến tháng 3/2019, nhưng không thấy Ông T đối chiếu xem ông đã nhận tiền chưa? Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ông T thừa nhận là Công ty KĐT vừa thuê mặt bằng, vừa vay nợ.

Căn cứ vào bản tự khai của bà Phóng Dĩ L1 cũng như các chứng cứ kèm theo (Từ BL 393 đến BL 400) thể hiện Công ty KĐT vừa thuê mặt bằng, vừa vay nợ Ông T. Theo biên nhận nợ ngày 14/3/2015 (BL 392) thể hiện bên cho mượn nợ là Ông T, bên mượn nợ là bà Phóng Dĩ L1 và ông Chen Ching Tan, nhưng phía dưới lại đóng dấu Công ty KĐT. Trong cuốn sổ của Bà G ghi chỉ thể hiện tiền lãi của khoản nợ vay, hoàn toàn không có khoản tiền thuê mặt bằng. Mặt khác, Ông T hoàn toàn không nhắc đến khoản nợ vay này, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ xem tiền nợ này là Công ty vay hay cá nhân bà L1 và ông Tan vay, có phải khoản tiền vay này cũng như số tiền thuê mặt bằng Bà G thu hộ đã được Bà G giao lại đầy đủ cho Ông T rồi hay không.

[3.3] Đối với khoản tiền của Ông Vương Minh T2: Theo như bản tự khai của Ông T2 cũng như phía bị đơn trình bày là Ông T2 trả tiền mua gà, nhưng căn cứ vào Giấy nộp tiền ngày 24/6/2019 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín phòng giao dịch Chợ Cầu lại ghi Công ty bất động sản gửi tiền, lời khai của Bà G cũng là Công ty bất động sản thanh toán tiền đặt cọc mua bán nhà chứ không phải tiền mua bán gà. Xét thấy lời khai của Ông T2, Ông T, Bà G mâu thuẫn nhau nhưng chưa được cấp sơ thẩm cho đối chất làm rõ.

[3.4] Đối với khoản tiền Bà G chuyển cho ông Huỳnh Thanh N1. Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn có cung cấp bản phô tô chứng minh nhân dân ghi rõ địa chỉ ông Huỳnh Thanh Nam, nên xét thấy cần thiết phải đưa ông Nam vào tham gia tố tụng để làm rõ khoản tiền Bà G đã chuyển cho ông Nam.

[3.5] Đối với chiếc xe ô tô biển kiểm soát 51A - 25796. Xét thấy hợp đồng mua bán công chứng, hợp đồng mua bán giấy tay và lời khai của các bên cho thấy trị giá xe, cũng như quyền sở hữu xe mâu thuẫn nhau, nhưng tòa sơ thẩm lại buộc Bà G phải trả số tiền 500.000.000 đồng cho Ông T đã chuộc lại chiếc xe trong khi Ông T không giao chiếc xe cho Bà G, mà làm thủ tục sang tên cho ông Huỳnh Đức Tài là con Ông T, và tách riêng quyền sở hữu xe trong một vụ án khác là giải quyết chưa triệt để vụ án, đồng thời chưa triệu

tập ông Huỳnh Đức Tài vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3.6] Đối với khoản tiền mua vật liệu xây dựng của công ty TNHH MTV Sắt thép Tiến Dũng, tiền lắp camera biệt thự và trại gà Ông T tại 2760/3C đường APĐ 3, Khu phố 3, phường APĐ, Quận M2, trả lương và tiền công sửa nhà, hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn không thừa nhận việc Bà G bỏ tiền và đứng ra sửa chữa xây dựng lại nhà số 2760/3C đường APĐ 3, Khu phố 3, phường APĐ, Quận M2, có lắp đặt camera biệt thự và trại gà Ông T, có việc trả lương và tiền công sửa nhà. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Bà G cung cấp các hóa đơn chứng từ cho việc mua vật liệu, mua Camera, trả tiền công cho thợ, nhưng không ghi địa chỉ rõ ràng, nên không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là gây thiệt hại quyền lợi cho nguyên đơn. Đáng lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xuống xem xét thẩm định tại chỗ xem có việc sửa chữa, lắp đặt các camera hay không để từ đó cho thẩm định giá trị mà Bà G đã bỏ ra các chi phí, cũng như cho mời những người làm công để lấy lời khai xem có đúng như Bà G đã trình bày hay không? Nếu đúng thì cần phải xác định giá trị Bà G đã bỏ ra và buộc bị đơn phải trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[3.7] Đối với tiền thuê nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 60/24 khu phố 4, đường APĐ 10, phường APĐ, Quận M2, Thành phố HCM.

Xét thấy nhà đất này không có hợp đồng thuê, nhưng theo bị đơn thì bị đơn cho Bà G thuê mỗi tháng 10.000.000 đồng, hiện nay Bà G đang quản lý sử dụng. Còn phía Bà G cho rằng nhà đất này bà đã mua của Ông T, và bà đã khởi kiện bằng một vụ kiện khác ở Tòa án Quận M2. Tòa án cấp sơ thẩm đã tách ra để giải quyết bằng một vụ kiện khác. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử yêu cầu Bà G cung cấp thông báo thụ lý vụ án của Tòa án Quận M2, nhưng phía nguyên đơn không cung cấp được.

Xét, nếu Bà G đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với Ông T tại Tòa án Quận M2, thì cần phải nhập chung vào vụ án này để giải quyết triệt để tránh kéo dài.

[3.8] Đối với yêu cầu liên quan đến số tiền 140.000.000 đồng mà Bà G đã chuyển cho Bà Nguyễn Thị Kiều Y; Yêu cầu liên quan đến bồi thường tại địa chỉ số 122 Quốc lộ 1A, khu phố 5, phường TB, Thành phố TĐ. Xét thấy, tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết có căn cứ, nên tòa án cấp phúc thẩm không xem xét vấn đề này nữa.

Xét, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn yêu cầu đưa ông Huỳnh Đức Tài, ông Huỳnh Văn Nam vào tham gia tố tụng, yêu cầu được đối chất với Ông Vương Minh T2. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm. Do vậy, để giải quyết vụ án một cách triệt để tránh kéo dài, cần phải đưa những người nêu trên vào tham gia tố tụng và làm rõ một số vấn đề mà cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết, nhằm để tránh thiệt hại cho các bên đương sự.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm như đã nêu, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM.

Ngoài ra, khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần lưu ý khi tính án phí cho phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Về án phí: Do hủy án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Hồng G và kháng cáo của bị đơn Ông Huỳnh Đức T;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 3934/2022/DS-ST ngày 14/10/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố TĐ, Thành phố HCM thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng G và Ông Huỳnh Đức T không phải chịu.

Hoàn trả lại cho Bà Nguyễn Thị Hồng G và Ông Huỳnh Đức T mỗi người 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số AA/2022/0006669 ngày 04/11/2022 và biên lai thu tiền số AA/2022/0006669 ngày 04/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TĐ;
- Chi cục THADS TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Thị Thảo