TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2023/DS-ST
Ngày: 20/4/2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Dương Phúc Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Đặng Thị Nữa

2/ Bà Phạm Thị Thanh Hà

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thủy – Thư ký Toà án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 20/4/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 38/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 36/2022/QĐST- DS ngày 29/12/2022, Thông báo về việc mở lại phiên tòa sơ thẩm số 37/2023/TB-TA ngày 22/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Diệp Mỹ T, sinh năm 1974

Địa chỉ thường trú: 178-180 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Trần Thị D, sinh năm 2000

Địa chỉ liên hệ: 402A Nguyễn Văn L, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền số 002919 ngày 05/7/2022) (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phùng Thị V, sinh năm 1994;

Địa chỉ thường trú: 336A Lê Văn L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: 313 Âu Dương L, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1995

Địa chỉ tạm trú: 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt)

3.2. Ông Lê Minh T, sinh năm 1995

Địa chỉ tạm trú: 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt)

3.3 Văn phòng công chứng Mai Việt C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc Cảnh (theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2022)

Địa chỉ: 236 đường C, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/01/2022; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/01/2022, ngày 21/9/2022 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Diệp Mỹ T có bà Trần Thị D làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Diệp Mỹ T là chủ sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI257725, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 29454 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/5/2017, cập nhật thay đổi ngày 07/6/2017.

Ngày 12/7/2020 bà T có ký kết Hợp đồng thuê nhà với bà Phùng Thị V, theo đó bà T cho bà V thuê toàn bộ căn nhà tại địa chỉ 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với mục đích để ở và kinh doanh theo quy định pháp luật, giá thuê là 40.000.000đồng/tháng và thanh toán hàng tháng vào ngày 10 dương lịch, số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng (tương đương 6 tháng tiền thuê nhà), thời hạn thuê nhà: 02 năm 5 tháng 20 ngày tính từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/12/2022, thời gian bàn giao nhà: 12/7/2020.

Sau đó bà V yêu cầu ký bổ sung hợp đồng thuê nhà tại cơ quan công chứng để yên tâm về mặt pháp lý nên vào ngày 20/7/2020 bà T đã đồng ý ký Hợp đồng thuê nhà

(một phần) số 012876 tại Văn phòng Công chứng Mai Việt C (trên phần lời chứng của công chứng viên có ghi nhầm là ngày 21/7/2019), hợp đồng thể hiện bà T cho bà V thuê 01 phần căn nhà 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 8.000.000 đồng/tháng, mục đích thuê để ở và kinh doanh theo quy định pháp luật, thời hạn thuê nhà là 02 năm 05 tháng 19 ngày, tính từ ngày 13/7/2020 đến ngày 31/12/2022, ngày bàn giao nhà: 13/7/2020.

Hai bên thực hiện đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/7/2020, bà T giao toàn bộ căn nhà 203 Trần Văn K cho bà V và mỗi tháng bà V đều thanh toán cho bà T số tiền thuê nhà là 40.000.000đồng/tháng cho đến tháng 4/2021. Từ tháng 5/2021 do tình hình dịch bệnh Covid-19 tại Thành phố Hồ Chí Minh diễn biến phức tạp, việc kinh doanh của bà V gặp nhiều khó khăn nên đã yêu cầu bà T hỗ trợ giảm tiền thuê nhà trong giai đoạn dịch bệnh và được bà T đồng ý giảm tiền thuê nhà xuống còn 10.000.000đồng/tháng, bắt đầu từ tháng 5/2021.

Tiền thuê nhà phải được thanh toán trước vào mỗi kỳ hàng tháng vào ngày 10 dương lịch. Đối với tiền thuê nhà của tháng 5/2021 bà V đã thanh toán 40.000.000đồng, bà T xác nhận có giữ của bà V 30.000.000đồng là tiền thuê nhà còn dư của tháng 5/2021. Đến tháng 10/2021 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có văn bản cho phép hoạt động kinh doanh bình thường nhưng hai bên vẫn không không thống nhất được về giá thuê nhà mới, bà V vẫn thanh toán 10.000.000 đồng cho tiền thuê nhà tháng 11/2021. Bà T thông báo bằng tin nhắn cho bà V "*từ ngày 28/10/2021, Thành phố Hồ Chí Minh hoạt động trở lại bình thường nên chị đã trừ tiền dư của em (tháng 5) vào tiền thuê nhà tháng 11. Bắt đầu từ ngày 10/12 đến 10/1 trở về sau tiền thuê nhà là 40.000.000 đồng*". Sau đó bà T đã cấn trừ số tiền thuê nhà dư của tháng 5/2021 là 30.000.000 đồng vào tiền thuê nhà tháng 11/2021 cho đủ 40.000.000 đồng. Từ ngày 10/12/2021 cho đến ngày 31/12/2022, bà V chỉ thanh toán tiền thuê nhà 8.000.000đồng/tháng, mỗi tháng còn thiếu lại bà T số tiền 32.000.000đồng. Như vậy bà V đã không thực hiện đúng thỏa thuận theo Điều 3 Hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/7/2020 về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng thuê nhà công chứng số 012876, quyển số 7/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Mai Việt C chứng nhận ngày 21/7/2020 (trên phần lời chứng ghi nhầm ngày 21/7/2019) giữa bà T và bà V là vô hiệu do giả cách về giá, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 giữa bà T và bà V, bà V bị mất khoản tiền đặt cọc 240.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà.

- Buộc bà Phùng Thị V và những đang ở trong nhà phải dọn đi và di dời toàn bộ đồ đạc của mình, bàn giao toàn bộ căn nhà tại địa chỉ số 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Diệp Mỹ T ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Thời hạn thuê nhà đã kết thúc từ ngày 31/12/2022 nhưng bà V vẫn chưa bàn giao nhà cho nguyên đơn. Bà T yêu cầu bà V phải thanh toán toán bộ khoản tiền thuê nhà còn thiếu tính từ ngày 10/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/4/2023 tổng cộng số tiền là: 551.913.320 đồng, trong đó bao gồm:

+ Từ ngày 10/12/2021 đến ngày 31/12/2022 là 12 tháng 21 ngày, mỗi tháng bà V còn thiếu 32.000.000 đồng và 21 ngày còn lại với mỗi ngày 1.333.333 đồng (40.000.000 đồng/30ngày). Ngày 09/12/2022 bà V có chuyển cho bà T số tiền 5.420.000 đồng cho số tiền 21 ngày với giá 8.000.000 đồng/tháng. Tổng số tiền bà V phải trả trong giai đoạn này là: 32.000.000 đồng x 12 tháng + 1.333.333 đồng x 21 ngày -5.420.000 đồng = 406.579.993 đồng.

+ Số tiền thuê nhà từ khi hết hạn hợp đồng ngày 31/12/2022 nhưng bà V vẫn chưa bàn giao nhà cho đến ngày xét xử sơ thẩm, tức từ ngày 01/1/2023 đến ngày 20/4/2023 là 3 tháng 19 ngày: 40.000.000 đồng x 3 tháng + 1.333.333 đồng x 19 ngày = 145.333.327 đồng.

Tại các bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phùng Thị V Trình bày:

Bà V xác định giữa bà và bà T có ký 02 hợp đồng thuê nhà như người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày.

Ngoài việc ký Hợp đồng thuê nhà 12/7/2020, bà V đề nghị ký thêm Hợp đồng thuê nhà ngày 20/7/2020 tại Văn phòng công chứng Mai Việt C là do bà tìm hiểu trước đây giữa bà T và những người thuê căn nhà trên cũng đã ký kết 02 hợp đồng thuê nhà gồm: 01 hợp đồng thuê nhà viết tay có giá thuê nhà là 40.000.000 đồng/tháng và 01 hợp đồng thuê nhà (một phần) được công chứng với giá 8.000.000 đồng/tháng nên bà muốn làm tương tự để yên tâm về mặt pháp lý. Ngoài ra, bà V cho rằng bà T đồng ý với đề nghị ký hợp đồng thuê nhà (một phần) tại văn phòng công chứng với giá 8.000.000 đồng/tháng là có mục đích trốn thuế thu nhập cá nhân.

Tại Hợp đồng thuê nhà công chứng số 012876, quyển số 7/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Mai Việt C chứng nhận ngày 21/7/2020, bà V xác nhận trên phần lời chứng của Công chứng viên có ghi nhầm là ngày 21/7/2019, theo đó bà V thuê 01 phần căn nhà 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S với giá 8.000.000đồng/tháng nhưng thực tế hai bên thực hiện theo nội dung thỏa thuận của Hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/7/2020, bà V đã nhận sử dụng toàn bộ căn nhà trên để kinh doanh và cho thuê phòng trọ từ ngày 12/7/2020, trả tiền thuê nhà với giá

40.000.000 đồng/tháng từ ngày 12/7/2020 cho đến tháng 4/2021 bằng hình thức chuyển khoản hoặc trả tiền mặt.

Trong khoảng thời gian từ tháng 5/2021 đến tháng 10/2021 do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên bà T đã giảm tiền thuê nhà xuống còn 10.000.000 đồng/tháng. Bà V đã thanh toán trước tiền thuê nhà của tháng 5/2021 cho bà T với số tiền 40.000.000 đồng và bà T đã cấn trừ số tiền dư 30.000.000 đồng của tiền thuê nhà tháng 5/2021 vào tiền thuê nhà tháng 11/2021 thì bà V đồng ý với cách tính này và không có ý kiến gì.

Từ tháng 10/2021 căn nhà bị hư hỏng, nước bên tầng 2 chảy trực tiếp qua nhà bên cạnh, bà V có gửi văn bản để thông báo việc này cho bà T nhưng bà không biết bà T có nhận được thông báo hay không mà không phản hồi, do mặt bằng xuống cấp nên bà V phải ngưng kinh doanh và cho phép những người thuê phòng trọ ở tầng 2 bị ảnh hưởng trả lại phòng. Đồng thời bà V có nghe nói nhà bên cạnh nhà 203 Trần Văn K phản ánh nước từ nhà vệ sinh của nhà 203 Trần Văn K chảy qua nhà bên cạnh nhưng bà V không có tìm hiểu thêm để làm rõ vấn đề này. Bà V không yêu cầu trưng cầu thẩm định để xác định những hư hỏng, xuống cấp của căn nhà trên.

Do công việc kinh doanh sau dịch bệnh gặp nhiều khó khăn nên bà V đã gửi tin nhắn yêu cầu bà T ký hủy 02 hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 và 21/7/2020 và giảm tiền thuê nhà xuống 20.000.000 đồng/tháng nhưng bà T không đồng ý. Do hai bên không thống nhất về giá thuê nhà mới nên từ tháng 12/2021 trở về sau bà V đã thanh toán tiền thuê nhà với giá 8.000.000 đồng/tháng cho đến khi kết thúc hợp đồng ngày 31/12/2022 căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà có công chứng ngày 21/7/2020. Bà V đã nhận được thông báo của bà T "*về việc chấm dứt hợp đồng và đòi lại nhà cho thuê do quá hạn thanh toán, thanh toán thiếu*" từ cuối tháng 12/2021, nhưng bà V xác định đã thực hiện đúng theo nội dung thỏa thuận của cả hai hợp đồng thuê nhà, không có vi phạm nào.

Ngoài ra, nội dung Hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/7/2020 là do bà T tự soạn thảo toàn bộ nội dung nên không đúng với ý chí, nguyện vọng của bà V và trên hợp đồng ghi địa điểm ký tại địa chỉ 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng trên thực tế là ký tại nhà của bà T ở địa chỉ 178-180 Trần Văn K, Phường M, Quận S. Tuy nhiên, bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh địa chỉ ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 là không đúng địa chỉ ghi trên hợp đồng.

Tại các phiên tòa ngày 29/12/2022 và ngày 20/4/2023 bà T không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác nhận thời hạn thuê nhà đã hết từ ngày 31/12/2022 nhưng thực tế bà vẫn đang quản lý căn nhà, chưa bàn giao cho phía nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn trả cho bà V tổng cộng số tiền là 560.515.848

đồng, trong đó bao gồm:

+ Trả lại số tiền cọc 240.000.000đồng + Tiền phạt cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/7/2020 trước thời hạn là 240.000.000 đồng = 480.000.000 đồng.

+ Tiền lãi suất tính từ ngày 10/12/2021 đến ngày 20/4/2023 trên số tiền 480.000.000 đồng x 1.12%/tháng = 80.515.848 đồng.

Tại Công văn số 204/CV ngày 20/4/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Mai Việt C do ông Trần Quốc C làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Văn phòng Công chứng Mai Việt C đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng thuê nhà số công chứng 012876, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2020 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 09/6/2022 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày: Từ năm 2019 ông có thuê 01 phòng trọ tại địa chỉ 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S với bà Nguyễn Thị Thùy M (trước đây bà M là người thuê căn nhà 203 Trần Văn K của bà T) với thời hạn thuê nhà là 6 tháng, giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng, bên cho thuê giữ 3.000.000 đồng tiền cọc. Từ khi bà V thuê lại căn nhà của bà T thì ông vẫn tiếp tục thuê nhà trên với giá thuê 3.000.000 đồng/tháng. Từ tháng 6/2020 ông có bạn tên Lê Minh T vào ở cùng và chia tiền phòng với ông với sự đồng ý của bà V. Việc thuê nhà giữa ông và bà M đã chấm dứt và chuyển sang bà V nên ông yêu cầu Tòa án không triệu tập bà M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông và bà V sẽ tự giải quyết hợp đồng thuê phòng trọ với nhau, ông sẽ dọn ra khỏi nhà 203 Trần Văn K khi có bản án của Tòa án. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật

Tại bản tự khai ngày 09/6/2022 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T trình bày: Từ tháng 6/2020 ông vào ở cùng 01 phòng với ông Nguyễn Văn C, mỗi tháng ông đưa cho ông C số tiền 1.500.000 đồng để ông C thanh toán tiền thuê nhà cho bà V. Ông sẽ dọn đi khi có bản án của Tòa án, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác chấp hành đúng quy định của pháp luật, tại phiên tòa người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Mai Việt C, ông Nguyễn Văn C, ông Lê Minh T có đơn đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án xét xử vắng mặt Văn phòng Công chứng Mai Việt C, ông Nguyễn Văn C, ông Lê Minh T là đúng theo quy định pháp luật. Qua kiểm sát hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thực tế bà T cho thuê căn nhà 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh có giá là 40.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, bà T thừa nhận chỉ kê khai và đóng thuế theo Hợp đồng thuê nhà với giá 8.000.000 đồng/tháng. Kiến nghị Tòa án nhân dân Quận 6 thực hiện gửi văn bản kèm tài liệu chuyển Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Quận 6 xem xét hành vi trốn thuế của bà T.

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 kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa bà Diệp Mỹ T và bà Phùng Thị V là « Tranh chấp hợp đồng thuê nhà » theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ: Tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thuê nhà và nguyên đơn bà Diệp Mỹ T có đơn lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết. Do đó căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng:

- Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Mai Việt C, ông Nguyễn Văn C, ông Lê Minh T có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt thời gian giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng Công chứng Mai Việt C, ông C, ông T.

- Bà Nguyễn Thị Thùy M là người thuê nhà 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S trước bà V, giữa bà T và bà M đã ký Văn bản thỏa thuận thanh lý "Hợp đồng thuê nhà (một phần) do Văn phòng Công chứng Mai Việt C chứng nhận số công chứng 012180 ngày 13/7/2020. Đồng thời bà V xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quán cafe ký ngày 01/6/2020 được ký kết và thực hiện giữa bà M và bà V, hai bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy

không cần thiết triệu tập bà Nguyễn Thị Thùy M tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. *Về nội dung vụ án:*

[2.1]. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy bà Diệp Mỹ T là chủ sở hữu, sử dụng căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI257725, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 29454 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/5/2017, cập nhật thay đổi ngày 07/6/2017.

[2.2] Giữa nguyên đơn bà Diệp Mỹ T và bị đơn bà Phùng Thị V có ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 và Hợp đồng thuê nhà (một phần) do Văn phòng công chứng Mai Việt C chứng nhận chứng nhận số 012876, quyển số 7/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2020 (cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định trên phần lời chứng của Công chứng viên ghi nhầm ngày 21/7/2019) là thật, theo đó bà T cho bà V thuê tài sản tại địa chỉ 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với cùng mục đích cho thuê là để ở và kinh doanh theo quy định pháp luật, ngày cuối cùng của thời hạn thuê là 31/12/2022.

[2.3] Xét Hợp đồng thuê nhà (một phần) do Văn phòng công chứng Mai Việt C chứng nhận số 012876, quyển số 7/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2020, thấy:

Hợp đồng thể hiện bà T cho bà V thuê một phần căn nhà 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê 8.000.000đồng/tháng. Trong quá trình giải quyết vụ án bà V xác nhận bà là người đề nghị ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 21/7/2020 tại Văn phòng Công chứng Mai Việt C là muốn làm giống theo những người thuê nhà trước đây của bà T nhằm mục đích yên tâm về mặt pháp lý nhưng thực tế thì các bên thực hiện hoàn toàn theo nội dung Hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020, cụ thể bà V đã nhận bàn giao toàn bộ căn nhà thuê từ ngày 12/7/2020, trả tiền thuê nhà với số tiền 40.000.000 đồng/tháng từ ngày 12/7/2022 cho đến hết tháng 4/2021 và hai bên xác nhận bà T đang giữ 240.000.000 đồng tiền cọc là tương đương với 06 tháng (6 x 40.000.000đồng) tiền thuê nhà theo hợp đồng ký ngày 12/7/2020. Đồng thời, hai bên cũng xác nhận từ tháng 5/2021 đến tháng 10/2021 do dịch bệnh Covid-19 làm ảnh hưởng đến công việc kinh doanh của bà V nên bà T đã giảm tiền thuê nhà từ 40.000.000 đồng/tháng xuống còn 10.000.000 đồng/tháng là đúng sự thật. Căn cứ vào xác nhận của hai bên về việc thực tế thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy việc các bên ký Hợp đồng thuê nhà (một phần) tại Văn phòng công chứng Mai Việt C chứng nhận số 012876, quyển số 7/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2020 là giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/7/2020. Căn cứ quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015, xét thấy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố

Hợp đồng thuê nhà (một phần) do tại Văn phòng công chứng Mai Việt C chứng nhận số 012876, quyển số 7/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2020 bị vô hiệu do giả tạo về giá thuê là có cơ sở chấp nhận.

Do Hợp đồng thuê nhà (một phần) do tại Văn phòng công chứng Mai Việt C chứng nhận số 012876, quyển số 7/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2020 vô hiệu, nên các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Trên thực tế các bên thực hiện hoàn toàn theo nội dung hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 nên Hội đồng xét xử sẽ giải quyết các tranh chấp do đương sự yêu cầu trong Hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/7/2020. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[2.4] Xét hợp đồng thuê nhà ký giữa bà Diệp Mỹ T và bà Phùng Thị V ngày 12/7/2020, thấy:

[2.4.1] Hình thức của hợp đồng trên được lập thành văn bản không có công chứng, chứng thực, căn cứ Điều 121 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014, xét thấy hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/7/2020 được lập thành văn bản là phù hợp về mặt hình thức theo quy định pháp luật, không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Trên thực tế các bên hoàn toàn thực hiện theo hợp đồng thuê nhà trên từ ngày ký kết cho đến tháng 11/2021. Việc bà V cho rằng trên hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 có ghi địa điểm ký hợp đồng tại địa chỉ 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế ký tại địa chỉ 178-180 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh mà không cung cấp được chứng cứ cho lời trình bày của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Ngoài ra bà V cho rằng Hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 là do bà T tự soạn thảo, không đúng ý chí, nguyện vọng của bà V, xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 12/7/2020 bà V có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bà V là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng cho thuê nhà ngày 12/7/2020 là giao dịch bị che giấu bởi Hợp đồng thuê nhà công chứng số 012876 ngày 21/7/2020 là có hiệu lực pháp luật.

[2.4.2] Từ tháng 5/2021 đến tháng 10/2021 do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp nên bà T đã giảm tiền thuê nhà xuống còn 10.000.000 đồng/tháng. Việc giảm tiền thuê nhà trong giai đoạn dịch bệnh thể hiện sự chia sẻ khó khăn của bên cho thuê đối với bên thuê trong hoàn cảnh khách quan mà pháp luật không có quy định bắt buộc.

Việc bà V trình bày từ tháng 10/2021 căn nhà có biểu hiện xuống cấp trầm trọng đã ảnh hưởng đến việc kinh doanh cũng như sự an toàn của bên thuê và bà V đã có thông báo cho bà T biết việc này. Bà T xác nhận không biết sự việc trên và không

nhận được thông báo của bà V về tình trạng hư hỏng của căn nhà, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án bà V cũng không có yêu cầu giám định những hư hỏng, xuống cấp của căn nhà nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét lời trình bày của bà V.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà V đã chủ động đề nghị hai bên ký hủy cả hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 và Hợp đồng thuê nhà có số công chứng số 012876 để ký lại hợp đồng thuê nhà mới với giá thuê 20.000.000 đồng/tháng do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nhưng không được bà T đồng ý. Do đó bà V đã tự trả tiền thuê nhà với giá 8.000.000 đồng từ tháng 12/2021 cho đến nay, xét thấy việc thỏa thuận thay đổi giá thuê nhà trong quá trình thực hiện hợp đồng phải có sự thống nhất của hai bên, trường hợp các bên không đạt được thỏa thuận mới thì phải tiếp tục thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận theo hợp đồng đã ký.

Tại Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 quy định: "*Phương thức thanh toán tiền thuê nhà cho bên A (bên cho thuê) bằng đồng Việt Nam theo định kỳ 01 tháng 01 lần vào ngày 10 dương lịch của tháng bằng tiền mặt cho bên A (bên cho thuê)"*, và tại Điều 6 của hợp đồng này có quy định về quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong trường hợp: "…*bên B (bên thuê) không thực hiện nghĩa vụ tài chính trễ hạn 10 ngày* …".

Bà T đã có "*Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng và đòi lại nhà cho thuê do quá hạn thanh toán, thanh toán thiếu*" gửi cho bà V và bà V xác nhận đã nhận được thông báo này từ cuối tháng 12/2021, cho đến khi Tòa án thụ lý vụ án là đã trên 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo và đồng thời bên thuê nhà đã không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận trên 03 tháng theo quy định pháp luật. Căn cứ quy định tại Điều 3, Điều 6 Hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 và quy định tại điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014, Điều 428, Điều 481, khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận, buộc bị đơn và những người cư trú trong nhà phải trả lại toàn bộ căn nhà là có cơ sở chấp nhận.

[2.4.3] Từ ngày 10/12/2021 đến tháng 31/12/2022 bà V chỉ trả tiền thuê nhà với số tiền 8.000.000đồng/tháng, ngày 09/12/2022 bà V có trả thêm có bà T số tiền 5.420.000.000đồng, mặc dù thời hạn thuê nhà đã hết từ ngày 31/12/2022 nhưng thực tế đến nay bà V vẫn đang quản lý, sử dụng căn nhà. Căn cứ các Điều 481, khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử xét thấy bà T yêu cầu bà V thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 10/12/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 20/4/2023 với số tiền: 551.913.320 đồng, trong đó gồm số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 10/12/2021 đến ngày 31/12/2022 là 12 tháng 21 ngày: 32.000.000 đồng x 12 tháng +

1.333.333 đồng x 21 ngày -5.420.000 đồng = 406.579.993 đồng và số tiền thuê nhà từ khi hết hạn hợp đồng ngày 31/12/2022 đến ngày 20/4/2023 là 3 tháng 19 ngày: 40.000.000 x 3 tháng + 1.333.333 đồng x 19 ngày = 145.333.327 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.4.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T xác nhận đang giữ của nguyên đơn số tiền cọc thuê nhà là 240.000.000 đồng, bị đơn cũng xác nhận số tiền cọc trên là tương đương với 6 tháng tiền thuê nhà và được thực hiện theo hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020. Xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà hàng tháng, căn cứ quy định tại Điều 6 Hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020 "…*Bên B (bên thuê) không thực hiện nghĩa vụ tài chính trễ hạn 10 ngày và Bên B (bên thuê) sẽ mất cọc trong trường hợp này*". Do đó nguyên đơn bị mất số tiền cọc 240.000.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên.

[2.5] Tại phiên tòa bị đơn bà Phùng Thị V yêu cầu bà T phải trả tổng cộng số tiền là 560.515.848 đồng, trong đó bao gồm tiền cọc 240.000.000đồng + Tiền phạt cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là 240.000.000 đồng = 480.000.000 đồng. Tiền lãi suất trên số tiền 480.000.000 đồng x mức lãi suất 1.12%/tháng tính từ ngày 10/12/2021 đến ngày 20/4/2022 = 80.515.848 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có Thông báo về việc nộp đơn yêu cầu phản tố và đóng tiền tạm ứng án phí số 38/TB-TA ngày 12/5/2022, đồng thời tại biên bản làm việc ngày 21/11/2022 Tòa án đã giải thích về quyền yêu cầu phản tố của bị đơn trong vụ án. Tuy nhiên hết thời hạn ấn định nhưng bà V không nộp đơn yêu cầu phản tố. Việc tại phiên tòa bà V đưa ra yêu cầu bà T trả số tiền 560.515.848đồng là sau thời điểm mở phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét, nếu bà V có tranh chấp sẽ khởi kiện vụ án khác.

[2.6] Việc giữa bà Phùng Thị V và bà Nguyễn Thị Thùy M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quán cafe ký ngày 01/6/2020, nếu bà V có tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng trên với bà M sẽ khởi kiện vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Diệp Mỹ T đã đóng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, do nguyên đơn bà Diệp Mỹ T được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự bà T không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên bà T tự nguyện chịu số tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- Bà Phùng Thị V phải chịu án phí: 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số công chứng 01278 do Văn phòng Công

chứng Mai Việt C chứng nhận ngày 21/7/2020 là vô hiệu; phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 12/7/2020.

- Bà Phùng Thị V phải chịu án phí là 12.000.000 đồng trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận đối với yêu cầu được sở hữu số tiền cọc 240.000.000 đồng tiền cọc thuê nhà và chịu án phí là 26.076.533 đồng trên số tiền thuê nhà 551.913.320 đồng bị đơn phải trả cho nguyên đơn được chấp nhận.

- Bà Diệp Mỹ T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[6] Việc tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 kiến nghị Tòa án nhân dân Quận 6 xem xét về hành vi trốn thuế của bà Diệp Mỹ T. Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa bà T thừa nhận kê khai và đóng thuế trên số tiền cho thuê nhà với giá 8.000.000 đồng/tháng là không đúng với giá cho thuê thực tế là 40.000.000 đồng/tháng (phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án) có thể nhằm mục đích trốn thuế. Do đó Hội đồng xét xử kiến nghị Chi cục Thuế Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và có hình thức xử lý hành vi trên của bà T theo đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 117, 122, 124, 131, 407, 428, 472, 473, 474, 481 và Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 121, 122, điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

- Áp dụng Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/ Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ký giữa bà Diệp Mỹ T và bà Phùng Thị V do Văn phòng công chứng Mai Việt C (trên phần lời chứng của hợp đồng ghi ngày 21/7/2019) chứng nhận số công chứng 012876, quyển số 7/TP/CC-SCC/HĐGD ngày

21/7/2020 là vô hiệu, ghi nhận các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2/ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/7/2020 giữa bà Diệp Mỹ T và bà Phùng Thị V.

- Buộc bà Phùng Thị V và những người đang cư trú trong nhà phải thu dọn và di dời tất cả tài sản thuộc quyền sở hữu của mình và trả lại toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 203 Trần Văn K, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Diệp Mỹ T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI257725, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 29454 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/5/2017, cập nhật thay đổi ngày 07/6/2017 kể từ khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Phùng Thị V có trách nhiệm tháo dỡ 01 quầy bán cà phê ở tầng trệt; 02 phòng có vách ngăn thạch cao, 02 gác lửng khung sắt, 02 nhà vệ sinh tại tầng hai kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Buộc bị đơn bà Phùng Thị V trả tiền thuê nhà còn thiếu cho bà Diệp Mỹ T tính từ ngày 10/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 20/4/2023 là 551.913.320 đồng (Năm trăm năm mươi mốt triệu chín trăm mười ba nghìn ba trăm hai mươi đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Các bên thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4/ Bà Diệp Mỹ T được quyền sở hữu số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) do bị đơn bà Phùng Thị V đã đặt cọc của Hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/7/2020.

II. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Diệp Mỹ T chịu chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ của nguyên đơn và nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

III. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Phùng Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 38.676.533 đồng (Ba mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi ba đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn bà Diệp Mỹ T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0011904

ngày 07/3/2022 và 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm nghìn đồng) Biên lai thu số AA/2021/0011905 ngày 07/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

IV. Kiến nghị Chi cục Thuế Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và có hình thức xử lý theo quy định pháp luật đối với hành vi kê khai không đúng với nghĩa vụ chịu thuế của bà Diệp Mỹ T.

V. 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 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.

VI. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc được niêm yết bản án hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Quận 6;
- CCTHADS Quận 6;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Dương Phúc Trường

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**