

Bản án số: 135/2021/DS-ST

Ngày: 25 tháng 5 năm 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Quang Mẫn

2. Bà Đinh Thị Ngọc Châu

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Hải Đăng – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 tham gia phiên tòa: Bà Tăng Tố Thu - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 05 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 691/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1790/2021/QĐXXST – DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 2201/2021/QĐST-DS, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bảo L; địa chỉ: X Phạm Ngũ Lão, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Đặng Anh Đ; địa chỉ: Chung cư K, Tầng 10 Phòng 6, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị Thuỳ V; địa chỉ: X Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Bảo L; địa chỉ: X Phạm Ngũ Lão, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TPHCM. (theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 30/12/2020 tại Văn phòng công chứng Lê Văn Sơn).

Phiên tòa có mặt ông Long, vắng mặt ông Đức.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 11 năm 2020 và tại phiên tòa, Nguyên đơn là ông Nguyễn Bảo L trình bày:

Căn nhà X Phạm Ngũ Lão, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1 do ông và vợ là bà Võ Thị Thùy V đứng tên sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 728913 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 3/8/2015. Căn nhà Y Phạm Ngũ Lão, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1 do ông đứng tên sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 591420 do Ủy ban nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 17/01/2014, cập nhật thay đổi ngày 23/9/2014. Ngày 4/6/2019, ông và ông Đặng Anh Đ đã giao kết cho thuê 02 căn nhà trên theo 02 văn bản sau:

- Hợp đồng đặt cọc thuê nhà có nội dung chính: ông Đức đặt cọc cho ông 35.000 USD để đảm bảo giao kết hợp đồng thuê nhà, lần đầu là 14.000 USD vào ngày 4/6/2019, còn lại 21.000 USD chuyển vào ngày 10/7/2019. Ông Đức đã đặt cọc cho ông 322.000.000 đồng tương đương 14.000 USD.

- Biên bản thỏa thuận thuê nhà có nội dung chính: ông cho ông Đức thuê nhà trong thời hạn 05 năm từ ngày 1/8/2019; giá thuê là 7.000 USD; thanh toán từ ngày 1 đến ngày 5 dương lịch của tháng, bằng tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình của Ngân hàng và thị trường tự do. Ngoài ra, Biên bản thỏa thuận thuê nhà còn có các điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên, về chấm dứt hợp đồng và điều khoản chung.

Ngày 10/7/2019, theo đề nghị của ông Đ, ông và ông Đ ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh khoán quản lý – khai thác và sử dụng khách sạn số 100719/HĐHTKD với nội dung tương tự với Biên bản thỏa thuận thuê nhà. Cùng ngày, ông Đức đặt cọc cho ông 483.000.000 đồng tương đương 21.000 USD.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ thanh toán tiền thuê qua ngân hàng, bằng tiền đồng Việt Nam; từ tháng 8/2019 đến tháng 02/2020 thanh toán tổng cộng là 1.299.000.000 đồng; tháng 4 và tháng 5/2020 không thanh toán

do dịch bệnh covid 19; tháng 6 và tháng 7/2020 thanh toán mỗi tháng 50.000.000 đồng.

Ngày 5/8/2020, ông Đ có văn bản thông báo cho ông việc tạm dừng hoạt động khách sạn tại nhà thuê và xin miễn giảm tiền thuê nhà do dịch bệnh covid 19 tại Việt Nam chưa kết thúc.

Ngày 13/8/2020, ông có văn bản đề nghị gửi ông Đ về việc hỗ trợ giảm tiền thuê nhà.

Ngày 14/8/2020, ông Đ có văn bản gửi ông đề xuất chấm dứt hợp đồng trước thời hạn vì lý do bất khả kháng.

Do ông Đ vẫn không thanh toán tiền thuê nhà, ngày 4/9/2020, ông có văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đề nghị ông Đ thanh toán tiền thuê, bàn giao nhà, trang thiết bị cho ông.

Từ ngày 4/9/2020 đến 12/10/2020, hai bên có văn bản trao đổi qua lại về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng không đi đến thỏa thuận.

Ngày 23/10/2020, theo yêu cầu của ông, Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 đã lập Vi bằng số 3370/2020/VB – TPL ghi nhận việc ông trực tiếp gửi thông báo cho ông Đ yêu cầu bàn giao nhà và thanh toán tiền thuê nhà.

Do ông Đ vẫn không bàn giao tài sản thuê và không thanh toán tiền thuê nhà nên ông yêu cầu như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh khoán quản lý – khai thác và sử dụng khách sạn số 100719/HĐHTKD vô hiệu do giả tạo;
- Tuyên chấm dứt Biên bản thỏa thuận thuê nhà ngày 4/6/2019;
- Buộc ông Đ bàn giao cho ông toàn bộ căn nhà 269/17 và 269/19 + 19A Đề Thám, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh;
- Buộc ông Đ thanh toán số tiền thuê nhà từ tháng 6/2020 đến khi bàn giao nhà, theo giá thuê mà ông tự nguyện giảm cho ông Đ là tương đương 5.000 USD/tháng, căn trừ tiền thuê đã thanh toán trong tháng 6 và tháng 7/2020; tự nguyện căn trừ số tiền cọc đã nhận vào số thuê nhà mà ông Đ phải thanh toán; thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình giữa giá mua vào và bán ra của Ngân hàng TPCP Ngoại thương Việt Nam; tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tiền thuê nhà là 1.279.400.000 đồng, tiền cọc căn trừ là 804.650.000 đồng, số tiền chênh lệch ông Đ phải thanh toán là 474.750.000 đồng (tỷ giá 22.990 đồng/USD).

Ông xác nhận: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 728913, năm 2015, căn nhà 269/17 Đề Thám có 03 tầng + sân thượng nhưng hiện nay căn nhà này có 01 trệt + 4 lầu do có 02 lầu được ông xây dựng thêm trước khi cho ông Đức thuê.

Đối với trang thiết bị đã bàn giao cho ông Đ theo Thống kê tài sản lập ngày 30/7/2019, ông không yêu cầu trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại Bản khai ngày 4 tháng 2 năm 2021 và tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Thùy V có Người có đại diện hợp pháp là Nguyễn Bảo L trình bày:

Bà V thống nhất với nội dung trình bày của ông Lo về nguồn gốc, tình trạng pháp lý của các căn nhà X,Y Đề Thám, Quận 1 và việc ông L cho ông Đ thuê các tài sản này theo Hợp đồng đặt cọc thuê nhà ngày 4/6/2019, Biên bản thỏa thuận thuê nhà ngày 4/6/2019, Hợp đồng hợp tác kinh doanh khoán quản lý – khai thác và sử dụng khách sạn số 100719/HĐHTKD ngày 10/7/2019. Bà V xác định đồng ý với việc ông L cho ông Đ thuê nhà và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L. Ngoài ra, bà không còn ý kiến gì khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, về thu thập chứng cứ, tổng đạt văn bản tố tụng, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu; về thời hạn chuẩn bị xét xử;

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án;

- Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng;

- Bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng;

- Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc ngày 4/6/2019, Biên bản thỏa thuận thuê nhà ngày 4/6/2019, Hợp đồng hợp tác kinh doanh khoán quản lý – khai thác và sử dụng khách sạn số 100719/HĐHTKD ngày 10/7/2019. Đây là các hợp đồng dân sự có nơi thực hiện tại Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại Đơn khởi kiện, Nguyên đơn yêu cầu buộc Bị đơn thanh toán tiền thuê nhà theo giá thuê thỏa thuận là 7.000 USD/tháng và buộc Bị đơn mất khoản tiền cọc tương đương 35.000 USD. Tại phiên tòa, Nguyên đơn yêu cầu buộc Bị đơn thanh toán tiền thuê nhà theo giá 5.000 USD/tháng và căn trừ khoản tiền cọc tương đương 35.000 USD vào số tiền thuê nhà Bị đơn phải thanh toán. Việc thay đổi yêu cầu này là tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và có lợi cho Bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho Bị đơn Thông báo về việc thụ lý vụ án; các Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; đã gửi cho Bị đơn bản sao Đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do Nguyên đơn giao nộp; bản sao Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 8/01/2021 và bản sao Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/2/2021; nhưng Bị đơn vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; không phản đối các tình tiết, sự kiện và yêu cầu do Nguyên đơn đưa ra, không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến đối với việc giải quyết vụ án và tài liệu, chứng cứ kèm theo; không phản đối chứng cứ do Tòa án thu thập. Căn cứ Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 6 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án; Nguyên đơn không phải chứng minh.

Về nội dung

[5] Xét, nội dung trình bày của Nguyên đơn phù hợp với trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; phù hợp với các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 728913 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 3/8/2015 cho ông L và bà V; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 591420 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 17/01/2014 cho ông L và bà V, cập nhật tặng cho cho ông L vào ngày 23/9/2014; Bản vẽ hoàn công công trình nhà số X Đề Thám, P. Phạm Ngũ Lão, Quận 1 do Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng Trung Thành lập ngày 22/4/2016; Hợp đồng đặt cọc thuê nhà ngày 4/6/2019; Biên bản thỏa thuận thuê nhà ngày 4/6/2019; Hợp đồng hợp tác kinh doanh khoán quản lý – khai thác và sử dụng khách sạn số 100719/HDHTKD ngày 10/7/2019; các thông báo ông L gửi cho ông Đ đề ngày 13/8, 4/9, 2/10 và 8/10/2020; Vi bằng số 3459/2020/VB – TPL do Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 lập ngày 28/10/2020; Sao kê tài khoản từ ngày 1/8/2019 đến ngày 31/1/2020 và từ ngày 1/2/2020 đến ngày 31/7/2020 của tài khoản số 0371003797090 đứng tên ông L mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm; Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với căn nhà X và Y Đề Thám, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, có đủ cơ sở xác định lời khai của Nguyên đơn về quyền sở hữu, hiện trạng nhà ở, việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà ở là đúng. Theo đó, Nguyên đơn cho Bị đơn thuê căn nhà X Đề Thám (do Nguyên đơn và vợ đứng tên sở hữu) và căn nhà Y Đề Thám (do Nguyên đơn đứng tên sở hữu) theo Hợp đồng đặt cọc thuê nhà, Biên bản thỏa thuận thuê nhà và Hợp đồng hợp tác kinh doanh khoán quản lý – khai thác và sử dụng khách sạn số 100719/HDHTKD với số tiền đặt cọc là 35.000 USD/tháng; giá thuê là 7.000 USD/tháng, thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình giữa Vietcombank và thị trường tự do; quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn không đầu tư, sửa chữa nhà thuê; ngưng trả tiền thuê từ tháng 4/2020, tháng 6 và tháng 7/2020 mỗi tháng trả 50.000.000 đồng; hiện vẫn chiếm giữ nhà thuê và trang thiết bị dù từ tháng 9/2020 Nguyên đơn đã thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng.

[6] Xét, tại Điều 1 và Điều 3 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh, ông L và ông Đ có thỏa thuận bên A và bên B cùng nhau hợp tác kinh doanh khoán quản lý – khai thác và sử dụng khách sạn Y Đề Thám, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh; lợi nhuận sẽ được bên B chia cố định cho bên A. Ngoài 02 khoản này có đề cập đến nội dung hợp tác kinh doanh thì các điều khoản còn lại về quyền và nghĩa vụ của bên A, quyền và nghĩa vụ của bên B, chấm dứt hợp đồng, điều khoản chung, cũng như xác định bên A và bên B đều giống với Biên bản thỏa thuận thuê nhà. Theo đó bên A là bên cho thuê nhà, bên B là bên thuê nhà; bên A ‘bảo đảm quyền sử dụng ổn định, trọn vẹn, riêng rẽ cho bên B trong suốt thời hạn thuê’ và ‘được quyền yêu cầu bên

B thanh toán tiền thuê nhà và các khoản phát sinh khác theo quy định của hợp đồng’; ‘bên B thanh toán tiền thuê nhà và sử dụng nhà đúng mục đích thuê, phải bàn giao lại cho bên A căn nhà, trang thiết bị và nội thất trong tình trạng sử dụng bình thường như biên bản bàn giao ban đầu khi hết hạn thuê nhà hay chấm dứt hợp đồng trước hạn’. Vì vậy, có cơ sở xác định: Hợp đồng hợp tác kinh doanh được xác lập nhằm che dấu Biên bản thỏa thuận cho thuê nhà, Hợp đồng đặt cọc thuê nhà. Theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, ‘ Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan. ’. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh vô hiệu do giả tạo.

[7] Xét, ông L dùng nhà ở thuộc sở hữu riêng và nhà ở thuộc sở hữu chung cho ông Đ thuê đã được sự đồng ý của đồng sở hữu là bà Võ Thị Thùy V; theo thỏa thuận và trên thực tế, bên thuê thanh toán tiền thuê nhà bằng đồng Việt Nam tương đương 7000 USD theo tỷ giá trung bình giữa Vietcombank và thị trường tự do; do đó, Biên bản thỏa thuận thuê nhà có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 10, 117, 118, 119, 120, 121, 122 Luật Nhà ở.

[8] Theo khoản 4 Điều 422; khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 428; khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở, bên thuê nhà ở phải trả tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu bên thuê nhà ở không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng thì bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, bên cho thuê phải thông báo cho bên thuê biết việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà trước ít nhất 30 ngày. Xét, ông Đ không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng; ông Long đã thông báo cho ông Đức biết việc chấm dứt hợp đồng từ tháng 9 năm 2020; do đó, căn cứ các quy định đã viện dẫn nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, tuyên chấm dứt Biên bản thỏa thuận thuê nhà và hợp đồng đặt cọc thuê nhà, buộc Bị đơn bàn giao lại cho Nguyên đơn nhà ở cho thuê và buộc Bị đơn trả cho Nguyên đơn tiền thuê cho đến khi bàn giao nhà theo giá thuê đã được Nguyên đơn tự nguyện giảm cho Bị đơn tương đương 5.000 USD/tháng, thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá

trung bình giữa giá mua vào và bán ra của Ngân hàng TPCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

[9] Xét, ông L cho rằng khoản tiền cọc ông nhận của ông Đ là tiền đồng Việt Nam nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó Hợp đồng đặt cọc cho thuê nhà, Hợp đồng hợp tác kinh doanh đều ghi nhận tiền cọc là 35.000 USD, đồng thời tại mục Đại diện bên A của Hợp đồng hợp tác kinh doanh, ông L đã ghi ‘*Tôi đã nhận đủ tiền cọc 35.000 USD*’ và ký tên xác nhận. Do vậy, có cơ sở xác định số tiền ông Đ đặt cọc cho ông L để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thuê nhà là 35.000 USD. Việc đặt cọc được thực hiện bằng ngoại hối là vi phạm quy định tại Điều 22 Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005, sửa đổi, bổ sung năm 2013. Tại phiên tòa, ông L không yêu cầu phạt cọc mà tự nguyện khấu trừ vào tiền thuê nhà mà ông Đ phải thanh toán là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và có lợi cho ông Đ nên cần được chấp nhận.

[10] Như vậy, tiền thuê ông Đ phải thanh toán từ tháng 6/2020 đến tháng 5/2021 60.000 USD, căn trừ tiền cọc ông L đã nhận là 35.000 USD và 100.000.000 đồng tiền thuê ông Đ đã trả trong tháng 6 và tháng 7/2020, ông Đ còn phải thanh toán 474.750.000 đồng (tỷ giá 22.990 đồng/USD).

Về án phí dân sự sơ thẩm

[11] Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; ông Đ phải chịu án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch tổng cộng là 23.590.000 đồng; ông L được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về quyền kháng cáo

[12] Ông L, bà V có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Đ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 khoản 1, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng

Dân sự; khoản 4 Điều 422, các khoản 1, 2, 3 Điều 428, khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn

Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh khoán quản lý – khai thác và sử dụng khách sạn số 100719/HĐHTKD ngày 10/7/2019 giữa ông Nguyễn Bảo L và ông Đặng Anh Đ là vô hiệu.

Chấm dứt Biên bản thoả thuận thuê nhà ngày 04/6/2019 và Hợp đồng đặt cọc thuê nhà lập ngày 4/6/2019 giữa ông Nguyễn Bảo L và ông Đặng Anh Đ.

Buộc ông Đặng Anh Đ phải bàn giao cho ông Nguyễn Bảo L căn nhà X Đề Thám, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà Y Đề Thám, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Đặng Anh Đ thanh toán cho ông Nguyễn Bảo L tiền thuê nhà từ tháng 6/2020 đến tháng 5/2021 là 60.000 USD, trừ tiền cọc ông Long đã nhận là 35.000 USD và 100.000.000 đồng tiền thuê ông Đ đã trả trong tháng 6 và tháng 7/2020, ông Đ còn phải thanh toán 474.750.000 đồng.

Ông Đ còn phải tiếp tục thanh toán cho ông L tiền thuê nhà từ tháng 6/2021 cho đến khi bàn giao nhà với giá thuê tương đương 5.000 USD/tháng; thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình giữa giá mua vào và bán ra của Ngân hàng TPCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.590.000 đồng

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Bảo L số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi Cục thi hành án dân sự

Quận 1 gồm: 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030121 ngày 26/11/2020 và 19.116.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030122 ngày 26/11/2020.

3. Ông Nguyễn Bảo L, bà Võ Thị Thùy V có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Đặng Anh Đ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, 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.

Nơi nhận:

- VKSNDQ.1;
- Chi Cục Thi hành án dân sự Q.1;
- Các đương sự;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Huỳnh