

Bản án số: 567/2023/DS-PT
Ngày: 16/5/2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thị Như Hà

Bà Nguyễn Thị Lan Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/DSPT ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 368/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1149/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 03 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị Thanh Th, sinh năm 1969 (chết năm 2021):

1. Ông Trần Chí Đ, sinh năm 1993. (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 101 Nguyễn Cư T, Phường Nguyễn Cư T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 46/2 Trần Quang D, Phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Ngọc A, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Tokyo to Kamone Haitzu.

Đại diện hợp pháp của bà Trần Ngọc A: Ông Trần Chí Đ, sinh năm 1993. (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 46/2 Trần Quang D, Phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2022).

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: 101 Nguyễn Cư T, phường Nguyễn Cư T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Chí D (sinh năm 1965, chết năm 2021).

1.1. Ông Trần Chí Đ, sinh năm 1993; (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 101 Nguyễn Cư T, phường Nguyễn Cư T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 46/2 Trần Quang D, Phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Trần Ngọc A, sinh năm 1999;

Địa chỉ: Tokyo to Kamone Haitsu.

Đại diện hợp pháp của bà Trần Ngọc Anh: Ông Trần Chí Đ, sinh năm 1993. (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 46/2 Trần Quang D, Phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2022).

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1985; (có mặt)

Địa chỉ: 101 Nguyễn Cư T, phường Nguyễn Cư T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam;

Trụ sở: 198H Trần Quang K, Phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Châu Bùi Thanh T và ông Phạm Khắc H. (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Tòa nhà F, số 5C, phường B, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 07/5/2020; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 15/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Trần Chí Đ trình bày:

Mẹ ruột ông Trần Chí Đ là bà Trương Thị Thanh Th (chết tháng 8/2021 do dịch COVID) là chủ sở hữu căn nhà số 101 Nguyễn Cư T, phường Nguyễn Cư T, Quận A (gồm 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu), các lầu còn lại thuộc sở hữu của người khác, theo Hợp đồng mua bán nhà số 4923/HĐ-MBN ngày 15/7/1999 chứng nhận tại Phòng Công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 50266, quyền số 09.

Ngày 11/3/2019, bà Th ký Hợp đồng cho ông Nguyễn Đức V thuê căn nhà nêu trên với những nội dung như sau: Thời hạn thuê 05 năm, bắt đầu từ ngày

27/11/2018 đến hết ngày 26/11/2023. Giá thuê từ ngày 27/11/2018 đến hết ngày 11/01/2019: Chưa tính tiền thuê để hỗ trợ cho bị đơn sửa chữa nhà; Giá thuê từ ngày 11/01/2019 đến hết ngày 11/01/2021 là 65.000.000 đồng/tháng; Giá thuê từ ngày 11/01/2021 đến hết ngày 11/01/2023: 71.500.000 đồng/tháng; Giá thuê từ ngày 11/01/2023 đến hết ngày 11/01/2024: 78.000.000 đồng/tháng. Ông V đặt cọc cho bà Th số tiền là 195.000.000 đồng.

Thực tế, hai bên giao nhận nhà từ ngày 11/3/2019 và tiền thuê ông V thanh toán bắt đầu từ ngày 11/3/2019.

Tiền thuê được thanh toán 02 tháng một lần và được thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu kì thanh toán. Tuy nhiên, sau lần thanh toán của 02 tháng đầu tiên ông V đã đề nghị thanh toán hàng tháng 65.000.000 đồng vào ngày 11 dương lịch hàng tháng và bà Th đã đồng ý. Mặc dù đã tạo điều kiện cho ông V được thanh toán tiền nhà hàng tháng nhưng ông V vẫn thường xuyên trễ hạn.

Ngày 12/3/2020, bà Th gọi cho ông V nhắc về quá thời hạn thanh toán tiền thuê nhà thì ông V nêu lý do khó khăn hẹn lại tới ngày 17/3/2020 sẽ trả. Nhưng đến trưa ngày 17/3/2020, ông V gọi điện thoại báo rằng chỉ đồng ý trả trước 20.000.000 đồng gồm tiền thuê tháng 02/2020 là 10.000.000 đồng và tháng 3/2020 là 10.000.000 đồng nên bà không đồng ý. Bà Th đề nghị ông V trả đủ tiền thuê nhà theo giá thuê trong hợp đồng nhưng ông V không thanh toán mà còn dùng lời lẽ thiếu lịch sự tuyên bố không thuê nhà nữa và trả lại nhà cho bà Th nhưng từ đó đến nay ông V không trả nhà và cũng không trả tiền. Do đó, bà Th đã khởi kiện ông V ra Tòa án nhân dân Quận A.

Quá trình giải quyết vụ án, tháng 8/2021 vợ chồng bà Trương Thị Thanh Th và ông Trần Chí D chết do bệnh COVID, cha ông Trần Chí D là ông Trần Văn H (đã chết), mẹ ông Trần Chí D là bà Lê Thị T (đã chết), cha của bà Trương Thị Thanh Th là ông Trương Quang Q (đã chết), mẹ của bà Th là bà Doãn Kim H (đã chết), ông D và bà Th có 02 người con tên là Trần Chí Đ (sinh năm 1993) và Trần Ngọc A (sinh năm 1999).

Vì vậy ông và bà Trần Ngọc A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D, bà Th. Bà Ngọc A cũng đã ủy quyền cho ông Đ tham gia tố tụng để giải quyết vụ án này.

Nay, với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, ông Đ và bà Ngọc A vẫn giữ nguyên các yêu cầu mà trước đây mẹ ông là bà Th đã khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 11/3/2019 giữa bà Trương Thị Thanh Th và ông Nguyễn Đức V ;

- Yêu cầu ông Nguyễn Đức V, bà Lê Thị H và những người đang cư trú khác (nếu có) phải bàn giao lại căn nhà số 101 Nguyễn Cư T (gồm 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu), phường Nguyễn Cư T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc A;

- Yêu cầu ông Nguyễn Đức V thanh toán cho ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc A tiền thuê nhà còn lại của tháng 02/2020 là 10.000.000 đồng, tiền thuê nhà

từ tháng 3/2020 cho đến khi bàn giao lại nhà, tạm tính đến hết tháng 9/2022 là 31 tháng x 65.000.000 đồng = 2.015.000.000 đồng. Ông V còn phải tiếp tục thanh toán cho ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn tiền thuê nhà theo giá thuê 65.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 10/2022 cho đến ngày bàn giao căn nhà.

Vì bà Th chỉ ký hợp đồng thuê nhà với ông V nên ông Đ, bà Ngọc A chỉ yêu cầu ông V có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, không yêu cầu bà H thanh toán. Ngoài ra, chỉ tính tiền thuê theo giá 65.000.000 đồng/tháng.

Về khoản tiền 195.000.000 đồng ông V đã đặt cọc cho bà Th, ông Đ và bà A không đồng ý trả lại số tiền này cho ông V vì ông V đã vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê nhà nên ông V đương nhiên bị mất tiền cọc.

Tại phiên tòa, ông Đ trình bày rằng sau khi trực tiếp tham gia tố tụng để giải quyết vụ án thì ông được phía Ngân hàng Ngoại thương cho biết là khi cho ông V thuê nhà, mẹ ông là bà Th không thông báo cho Ngân hàng cũng như chưa được sự đồng ý của Ngân hàng mà đã cho ông V thuê là vi phạm điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết. Vì vậy, ông xin được thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 11/3/2019 giữa bà Trương Thị Thanh Th và ông Nguyễn Đức V là vô hiệu, đồng ý trả lại tiền cọc 195.000.000 đồng cho ông V, các yêu cầu khởi kiện còn lại thì ông vẫn giữ nguyên vì ông V đã sử dụng nhà từ khi ký hợp đồng thuê nhà cho đến nay nhưng không trả tiền thuê nhà.

Tại các bản khai, đơn phản tố và quá trình tố tụng, Bị đơn là ông Nguyễn Đức V trình bày:

Ông xác nhận có ký Hợp đồng thuê nhà ngày 11/3/2019 với bà Th, đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn về những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng về thời hạn thuê, giá thuê, phương thức thanh toán, tiền đặt cọc và các điều khoản khác trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Khi bàn giao nhà các bên không ký phụ lục hợp đồng hay biên bản bàn giao. Sau khi ký hợp đồng, ông đã đặt cọc cho bà Th số tiền tương đương 03 tháng tiền nhà là 195.000.000 đồng, giao trực tiếp bằng tiền mặt.

Vào khoảng tháng 3/2020, khi tình hình dịch Covid gây ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh và có nhiều chủ nợ tìm bà Th để đòi nợ nên ông không muốn tiếp tục kinh doanh ở đây nữa. Vì vậy, ông có gọi điện thoại, nhắn tin cho bà Th để yêu cầu trả nhà, chấm dứt hợp đồng thuê và lấy lại tiền cọc nhưng bà Th không về gặp ông.

Nay ông Đ và bà Ngọc A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Th yêu cầu ông trả nhà cho ông Đ, bà A, ông đồng ý trả lại nhưng với điều kiện nguyên đơn phải trả lại cho ông số tiền cọc thuê nhà là 195.000.000 đồng và số tiền 350.000.000 đồng là tiền ông đã bỏ ra để sửa chữa căn nhà.

Khi thuê lại căn nhà từ bà Th do căn nhà đã cũ nên ông đã bỏ ra chi phí với tổng số tiền 350.000.000 đồng để sửa chữa lại căn nhà với nhiều hạng mục như: Làm mới toàn bộ cầu thang, làm mới nhà vệ sinh, lát lại nền gạch, lắp cửa cuốn,

làm lại toàn bộ hệ thống cống thoát nước, thay đường dây điện... Do đó ông V làm đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho ông số tiền 350.000.000 đồng.

Ông đã thanh toán tiền thuê nhà cho bà Th đến tháng 02/2020 và còn nợ lại 10.000.000 đồng tiền thuê của tháng 02/2020. Về số tiền thuê nhà hàng tháng (65.000.000 đồng/tháng) từ tháng 3/2020 cho đến nay và 10.000.000 đồng còn thiếu của tháng 2/2020, ông không đồng ý thanh toán cho bà Th vì ông đã đề nghị với bà Th là trả nhà từ tháng 3/2020 nhưng bà Th không về nhận nhà là lỗi của bà Th nên ông không còn trách nhiệm phải trả tiền thuê nhà.

Tiền đặt cọc 195.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông và bà Lê Thị H. Hiện vợ chồng ông vẫn đang cư trú tại căn nhà này để sử dụng căn nhà kinh doanh quán ăn.

Tại bản khai, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Đức V và cùng cư trú tại Căn nhà số 101 Nguyễn Cư T (gồm 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu), phường Nguyễn Cư T, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh, thống nhất với lời trình bày của ông V về việc ký hợp đồng thuê nhà, về số tiền đặt cọc và những nội dung yêu cầu phản tố như ông V trình bày.

Tại các bản khai, quá trình tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và đại diện hợp pháp trình bày:

Căn nhà số 101 Nguyễn Cư T (gồm 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu), phường Nguyễn Cư T, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh là tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản nợ của Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Chí Đ tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0528/NHNT ngày 10/11/2009 chứng nhận tại Phòng Công chứng Sài Gòn, số công chứng 008907, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/11/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 1 ngày 11/11/2009, quyển số 20, số đăng ký Q1-2009-04225, số ghi sổ 000199.

Do Công ty Chí Đ vi phạm cam kết trả nợ, ngày 02/10/2013 Ngân hàng đã khởi kiện Công ty Chí Đ tại Tòa án nhân dân Quận 1, vụ án được thụ lý từ tháng 11/2013 đến nay vẫn chưa giải quyết xong, khoản nợ của Công ty Chí Đ tính đến ngày 31/8/2022 tổng cộng 39.488.717.880 Việt Nam đồng và 240.088,37 USD.

Việc bà Trương Thị Thanh Th cho ông Nguyễn Đức V thuê căn nhà 101 Nguyễn Cư T (gồm 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu) là tài sản đảm bảo của Ngân hàng Ngoại thương nhưng không thông báo cho Ngân hàng và cũng không được sự chấp thuận nào của Ngân hàng.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì Ngân hàng đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Th và ông V, buộc Bị đơn và những người đang cư trú tại tài sản thế chấp nêu trên giao trả căn nhà cho người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Th để Ngân hàng Ngoại thương làm thủ tục xử lý tài sản

thể chấp nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 11/3/2019 giữa bà Trương Thị Thanh Th và ông Nguyễn Đức V là vô hiệu, Ngân hàng Ngoại thương thống nhất với yêu cầu này, không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 368/2022/DS-ST ngày: 21/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b, c khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117; 122; 123; 131; khoản 6 Điều 321; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông báo số 15/TB-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc đính chính Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

- Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 11/3/2019 giữa bà Trương Thị Thanh Th và ông Nguyễn Đức V là vô hiệu.

- Ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức V số tiền cọc 195.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Đức V phải thanh toán cho ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc Anh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn tiền thuê nhà còn thiếu của tháng 02/2020 là 10.000.000 đồng và tiền thuê nhà từ tháng 3/2020 cho đến khi bàn giao lại nhà, tạm tính đến thời điểm xét xử tháng 9/2022 là 2.015.000.000 đồng; Tổng cộng: 2.025.000.000 đồng.

Ông V còn phải tiếp tục thanh toán cho ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn tiền thuê nhà theo giá thuê 65.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 10/2022 cho đến ngày bàn giao căn nhà 101 Nguyễn Cư Trinh (gồm 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu), phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

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.

- Buộc ông Nguyễn Đức V, bà Lê Thị H và những người đang cư trú tại căn nhà số 101 Nguyễn Cư T (gồm 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu), phường Nguyễn Cư T, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh phải có trách nhiệm bàn giao lại căn nhà cho chủ sở hữu là ông Trần Chí D và bà Trương Thị Thanh Th có ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đồng thời là người thừa kế theo pháp luật của ông Dũng, bà Th ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền sửa chữa căn nhà là 350.000.000 đồng. Bị đơn có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố đó theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức V số tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ án phí theo Biên lai thu số AA/2019/0029356 ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 9.750.000 đồng,坎 trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 5.125.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0029355 ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh. Nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền án phí là 4.625.000 đồng.

- Ông Nguyễn Đức V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 72.500.000 đồng.

- Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Đức V đã nộp là 8.750.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0005953 ngày 10/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về phần kháng cáo và thủ tục thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 09/11/2022, bị đơn ông Nguyễn Đức V có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 368/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm không xem xét khách quan, toàn diện tài liệu, chứng cứ; Tòa sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền và lợi ích của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Hợp đồng thuê nhà được hai bên ký ngày 11/3/2019, bên thuê đã nhận nhà thuê và sử dụng cho đến nay. Nhà cho thuê đang thế chấp tại ngân hàng, bên cho thuê không thông báo cho bên nhận thế chấp là có vi phạm hợp đồng thế chấp. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê do bên thuê không trả tiền thuê nhà là có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm giải quyết về các khoản mà hai bên phải hoàn trả cho nhau là có cơ sở. Việc sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là không đúng và cũng không phù hợp với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Do đó, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên chấm dứt hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ và xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng. Việc thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 11/3/2019 giữa bên cho thuê là bà Trương Thị Thanh Th và bên thuê là ông Nguyễn Đức V, yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê chưa trả. Bị đơn không chấp nhận và có yêu cầu phản tố đòi nguyên đơn hoàn trả phần giá trị sửa chữa nhà thuê là 350 triệu đồng.

[3] Xét căn nhà thời điểm cho thuê đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định bên thế chấp được quyền cho thuê tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê và bên nhận thế chấp biết.

Việc nguyên đơn là chủ sở hữu đem nhà đang thế chấp cho thuê nhưng không thực hiện thông báo cho Ngân hàng, là đã vi phạm cam kết tại hợp đồng thế chấp với ngân hàng. Tuy nhiên, xét ý chí của Ngân hàng TMCP Ngoại

thương Việt Nam tại vụ án, thể hiện tại các Bản khai, xác định đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và Ngân hàng không có yêu cầu độc lập tại vụ án, cụ thể Ngân hàng không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu.

Việc nguyên đơn là chủ sở hữu đem nhà cho thuê nhưng không thực hiện thông báo với bên thuê về việc nhà đang thế chấp, là đã vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, cho đến thời điểm mở phiên tòa sơ thẩm, không có yêu cầu giải quyết về tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tòa án thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà do bên thuê vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Án sơ thẩm giải quyết tuyên bố hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, là không đúng. Bởi lẽ, việc bên thế chấp khai thác tài sản thế chấp bằng việc cho thuê thì không vi phạm điều cấm của pháp luật. Trường hợp cụ thể tại vụ án này, bên cho thuê chỉ có lỗi không thực hiện việc thông báo cho bên thuê và bên nhận thế chấp biết chứ không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[4] Xét Hợp đồng thuê nhà ngày 11/3/2019 giữa bà Trương Thị Thanh Th và ông Nguyễn Đức V , hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán theo kỳ và tại Điều 6 của hợp đồng quy định “*Sau 30 ngày kể từ thời hạn thanh toán mà bên B không thanh toán, thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng...*”.

Thực tế thực hiện hợp đồng, bị đơn còn nợ tiền thuê của kỳ tháng 02 năm 2020 và sau đó từ tháng 3 năm 2020 không trả tiền thuê. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng do bên thuê vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, đã được thỏa thuận quy định tại hợp đồng, là có căn cứ pháp luật được quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Bị đơn cho rằng do dịch Covid và do nguyên đơn bị nhiều chủ nợ tìm đòi nợ quấy rối nên bị đơn đã không muốn thuê tiếp, đã nhắn tin cho nguyên đơn để trả lại nhà từ tháng 3 năm 2020. Do đó phải xác định hợp đồng thuê chấm dứt từ tháng 3 năm 2020 và từ thời điểm này bị đơn không phải trả tiền thuê.

Xét trình bày lý do bị đơn nêu nhưng không có chứng cứ và cũng không chứng minh được việc một bên đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, bởi lẽ từ khi nhận nhà thuê, bị đơn vẫn sử dụng nhà thuê để ở và kinh doanh quán ăn cho đến nay, đúng như mục đích thuê xác lập tại hợp đồng.

[6] Về yêu cầu của bị đơn đòi với số tiền sửa chữa nhà, giai đoạn sơ thẩm Tòa án đã nhiều lần thông báo yêu cầu bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc sửa chữa nhưng cho đến phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng xác định không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh, đồng thời bị đơn cũng không chứng minh được việc sửa chữa này (nếu có) đã được bên cho thuê đồng ý. Tòa án giải quyết sơ thẩm mở phiên tòa lần thứ hai, bị đơn bỏ về trước khi phiên tòa khai mạc, sơ thẩm nhận định bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở, đúng pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Đối với ý kiến trình bày tranh luận của bị đơn về việc khi ký hợp đồng thuê, bị đơn không được bên cho thuê thông báo về việc căn nhà cho thuê đang

thế chấp tại ngân hàng, do đó lỗi là của nguyên đơn. Xét thấy, bị đơn không thực hiện trả tiền thuê, là bên vi phạm hợp đồng nên đây là căn cứ để bên cho thuê yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Như vậy, căn cứ để chấm dứt hợp đồng là vì lỗi của bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán chứ không phải vì lý do bên cho thuê không thực hiện thông báo. Thực tế quá trình thực hiện hợp đồng, quyền lợi bên thuê vẫn được bảo đảm và không bị ảnh hưởng gì vì lý do bên cho thuê không thực hiện thông báo. Chính bên nhận thế chấp là người có quyền cũng xác định cho đến thời điểm xét xử vụ án, Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng thuê vô hiệu. Do vậy, quyền sử dụng nhà thuê của bên thuê vẫn được đảm bảo và không có thiệt hại thực tế nào đã xảy ra với bên thuê.

[8] Như vậy, việc giải quyết vụ án được Tòa án thụ lý, thu thập chứng cứ, tiến hành các thủ tục tố tụng theo đơn khởi kiện của nguyên đơn nội dung yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung của việc giải quyết chấm dứt hợp đồng, là phù hợp nhưng bản án tuyên hợp đồng vô hiệu là không đúng và cũng không phù hợp với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[9] Tại giai đoạn giải quyết sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bị đơn số tiền cọc 195.000.000 đồng. Xét đây là ý chí tự nguyện nên ghi nhận.

[10] Từ nhận định trên, xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 321, khoản 4 Điều 422, Điều 428, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 368/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 11/3/2019 giữa bà Trương Thị Thanh Th và ông Nguyễn Đức V.

- Ghi nhận việc ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trả lại cho ông Nguyễn Đức V số tiền cọc 195.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Đức V phải thanh toán cho ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc Anh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn tiền thuê nhà còn thiếu của tháng 02/2020 là 10.000.000 đồng và tiền thuê nhà từ tháng 3/2020 cho đến khi bàn giao lại nhà, tạm tính đến thời điểm xét xử tháng 9/2022 là 2.015.000.000 đồng; Tổng cộng: 2.025.000.000 đồng.

Ông V còn phải tiếp tục thanh toán cho ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn tiền thuê nhà theo giá thuê 65.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 10/2022 cho đến ngày bàn giao căn nhà 101 Nguyễn Cư T (gồm 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu), phường Nguyễn Cư T, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

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.

- Buộc ông Nguyễn Đức V, bà Lê Thị H và những người đang cư trú tại căn nhà số 101 Nguyễn Cư T (gồm 1 trệt, 1 lửng, 1 lầu), phường Nguyễn Cư T, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh phải có trách nhiệm bàn giao lại căn nhà cho chủ sở hữu là ông Trần Chí Đ và bà Trương Thị Thanh Th có ông Trần Chí Đ và bà Trần Ngọc A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đồng thời là người thừa kế theo pháp luật của ông D, bà Th ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền sửa chữa căn nhà là 350.000.000 đồng. Bị đơn có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố đó theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức V số tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Do Tòa án nhân dân Quận 1 thu tạm ứng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ án phí (theo Biên lai thu số AA/2019/0029356 ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh).

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 9.750.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 5.125.000 đồng (theo Biên lai thu số AA/2019/0029355 ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Tp. Hồ Chí Minh). Nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền án phí là 4.625.000 đồng.

- Ông Nguyễn Đức V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 72.500.000 đồng.

- Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Đức V đã nộp là 8.750.000 đồng (theo Biên lai thu số AA/2021/0005953 ngày 10/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh).

Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Trả lại cho ông Nguyễn Đức V số tiền tạm ứng 300.000 đồng (Biên lai thu AA/2021/0004962 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Giảng