

Bản án số: 296/2022/DS-PT

Ngày: 22 - 11 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 242/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành huyện Năm Căn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ánh M, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn, huyện N, tỉnh C .

- Bị đơn:

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (TNHH MTV) Cua N (viết tắt Công ty).

Trụ sở: 250 Nguyễn Thái Bình, Phường 12, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Vy Vy – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của Công ty:

Ông Nguyễn Văn L, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 14/7/2022 (có mặt).

Nơi cư trú: 413, Nguyễn Trãi, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1979 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Nơi cư trú: Căn 1009 Chung cư Botanica Premier, 108, Hoàng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 (có mặt).

Nơi cư trú: 413, Nguyễn Trãi, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Vũ T1, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: 78, Lý Nam Đế, Khóm 4, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Ánh M và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua N (Viết tắt là Công ty Cua N) do ông Nguyễn Hoàng V là Giám đốc cùng thực hiện hợp đồng cho thuê nhà số 38 do bà M là đại diện bên A (bên cho thuê) và ông V là đại diện bên B (bên thuê). Hợp đồng cho thuê nhà có thời hạn 04 năm tính từ ngày 10/10/2019, ngày bắt đầu tính tiền thuê nhà là ngày 10/10/2019, giá cho thuê là 10.000.000 đồng/tháng. Căn nhà gồm 13 phòng nghỉ bà M vừa mới xây dựng xong, mỗi phòng có 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh, 01 cây quạt treo tường hiệu Senko, tọa lạc tại khóm Cái Nai, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau. Theo nội dung hợp đồng thể hiện khi chấm dứt hợp đồng thì bên Công ty phải trả lại 13 phòng trọ.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê đến ngày 10/5/2021 Công ty Cua Ngon không trả tiền thuê nhà cho bà M như thỏa thuận ban đầu và ngưng thanh toán tiền thuê nhà cho đến nay.

Nay bà M yêu cầu:

+ Buộc Công ty và ông V liên đới trả tiền thuê nhà từ ngày 10/5/2021 đến khi Tòa án xét xử ngày 02/8/2022, là 14 tháng 22 ngày số tiền là 147.333.000 đồng;

+ Chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bị đơn giao trả nhà đã thuê;

+ Buộc Công ty và ông V liên đới bồi thường 06 căn phòng kết cấu tường mà Công ty đã đập và 02 căn phòng phụ mà Công ty đã tháo dỡ với số tiền là: 415.800.000 đồng. Trong đó: 06 căn phòng kết cấu tường x 15m² x 3.500.000 đồng/1m² = 315.000.000 đồng và 02 căn x 18m² x 2.800.000 đồng/1m² = 100.800.000 đồng. Đối với 05 căn phòng còn tồn tại gồm phòng Điều hành, phòng Vip 1, phòng Vip 2, phòng Bếp, nhà vệ sinh nam và nhà vệ sinh nữ (02 nhà vệ sinh này là 01 phòng) có thay đổi kết cấu nhưng bà M xác định không yêu cầu bồi thường đối với 05 căn phòng này;

+ Buộc Công ty và ông V liên đới bồi thường 12 tháng tiền thuê nhà x 10.000.000 đồng/tháng = 120.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà M yêu cầu Công ty và ông Nguyễn Hoàng V liên đới thanh toán là 683.133.000 đồng.

** Bị đơn Công ty TNHH MTV Cua N, người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 10/10/2018 ông L đại diện ký hợp đồng thuê nhà tại Năm Căn với ông Nguyễn Vũ T1 có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số CM 640548, thời hạn thuê nhà 04 năm từ ngày 10/10/2018 đến ngày 10/9/2022 và hợp đồng này được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Ông L trực tiếp nhận bàn giao mặt bằng và giám sát xây dựng nhà hàng, đặc điểm căn nhà khi nhận thuê là căn nhà cấp IV, mái lá dột, sàn sập, tình trạng xuống cấp nghiêm trọng, để hoạt động kinh doanh nhà hàng, Công ty đã bỏ chi phí đầu tư hơn 01 tỷ đồng xây dựng, cải tạo và đã khai trương nhà hàng sau 05 tháng xây dựng, cải tạo. Phía Công ty khẳng định việc thuê nhà là vào ngày 10/10/2018 không phải tháng 10 năm 2019 như nguyên đơn trình bày.

Ngày 25/3/2019 Công ty bổ nhiệm ông Nguyễn Hoàng V làm Giám đốc chi nhánh theo Quyết định số 2503/CN19. Ngày 06/9/2021 Công ty quyết định bãi nhiệm chức vụ Giám đốc chi nhánh đối với ông V và nộp hồ sơ xin giải thể lên Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau.

Đối với bản Hợp đồng thuê nhà do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án không ghi rõ ngày tháng năm ký hợp đồng, hợp đồng thuê nhà không phải do bà Vy Vy đại diện theo pháp luật ký và không có chứng thực từ phòng công chứng, các trang của hợp đồng không có chữ ký của hai bên. Đặc biệt, trong Điều 5 nghĩa vụ của bên B ghi thứ tự sai, nhiều lỗi chính tả, có biểu hiện của sự sửa đổi, chấp vá. Mặt khác, Công ty ký hợp đồng thuê nhà tại Năm Căn vào ngày 10/10/2018, ký kết với ông Nguyễn Vũ T1 tức là cách thời điểm như hợp đồng bà M cung cấp là 01 năm. Do đó, nhà hàng đang hoạt động thì không có 13 căn nhà trọ như bà M trình bày. Vì vậy, bản Hợp đồng này vô hiệu, Công ty yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tính hợp pháp của hợp đồng này, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ánh M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ T1 trình bày:*

Ngày 10/9/2018 ông T1 ký kết hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Ánh M, căn nhà thuê tại huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau. Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng công chứng Đất Mũi chứng thực vào ngày 25/9/2018. Năm đầu giá thuê nhà là 8.000.000 đồng/tháng, 03 năm tiếp theo giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán: 06 tháng thanh toán một lần và thanh toán vào ngày đầu tháng đầu của lần thanh toán. Hiện trạng căn nhà của bà M khi ông T1 thuê đã có 13 căn phòng, trong đó có 11 phòng chính và 02 phòng tạm lợp lá, có lối đi ở giữa, mỗi phòng đều có 01 toilet, 01 kệ bếp, 02 bóng đèn, 02 vòi nước sinh hoạt, 01 quạt gió treo tường. Thời hạn thuê nhà là 04 năm, tính từ ngày 10/9/2018. Sau khi thuê nhà của bà M thì ông T1 có sửa chữa lại đường nước, không yêu cầu bà M thanh toán lại.

Đến ngày 10/10/2018 ông T1 cho Công ty thuê lại nhà của bà M theo Hợp đồng cho thuê nhà được Văn phòng công chứng Đất Mũi chứng thực cùng ngày 10/10/2018, số công chứng 8564 quyền số 05, thời hạn thuê nhà theo hợp đồng ông T1 ký kết với Công ty là 04 năm tính từ ngày 10/10/2018. Năm thứ nhất giá thuê là 145.000.000 đồng/năm, thời gian thuê nhà còn lại giá thuê 165.000.000 đồng/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty tiến hành sửa chữa, đập phá một số căn

phòng để phù hợp với mô hình kinh doanh nhà hàng. Do ông T1 chậm trễ trong việc thanh toán tiền thuê nhà cho bà M nên giữa ông T1 và bà M đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 10/9/2019 nhưng đến ngày 09/12/2019 ông T1 và bà M mới lập Tờ hủy hợp đồng.

Ông T1 xác định thời gian thực tế mà ông T1 thuê căn nhà của bà M là 01 năm tính từ ngày 10/9/2018 đến ngày 10/9/2019. Thời gian thực tế mà ông T1 cho Công ty thuê lại nhà của bà M tính từ ngày 10/10/2018 đến ngày 10/9/2019. Giữa ông T1 và Công ty không có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê lại nhà vì sau khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà M thì bà M và Công ty đã ký hợp đồng thuê nhà với nhau vào tháng 10 năm 2019.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Ông L được Giám đốc Công ty ủy quyền ký hợp đồng với ông Nguyễn Vũ T1 về việc thuê lại căn nhà của bà Nguyễn Ánh M là đúng. Toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng đều được sự đồng ý từ Giám đốc Công ty bà Bùi Thị Vy Vy.

Ngay sau khi ký hợp đồng, vào ngày 06/12/2018 ông L đã chấm dứt làm việc tại Công ty chi nhánh Năm Căn theo Quyết định bãi nhiệm Giám đốc chi nhánh số 15, nên quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng thuê lại nhà do ông L được ủy quyền ký từ đó về sau thuộc về bên ủy quyền là bà Bùi Thị Vy Vy – Giám đốc Công ty.

Tại bản án sơ thẩm dân sự số 49/2022/DS-ST, ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn đã Quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 468, khoản 2, 5, 6 Điều 84, khoản 1 Điều 87, Điều 143, 288, 419, 420, 472, 481, 482 Bộ luật dân sự; Điều 117, 118, 119, 121, 131 Luật nhà ở năm 2014, Điều 45, Điều 73 Luật doanh nghiệp năm 2014; Điều 91, 92, 147, 157, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ánh M.

Hợp đồng thuê nhà số 38/HĐOTN-CTYCUANGON ký kết ngày 01 tháng 10 năm 2019 giữa bà Nguyễn Ánh M và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua N chấm dứt kể từ ngày 02 tháng 8 năm 2022.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua N và ông Nguyễn Hoàng V liên đới giao trả lại tài sản thuê là căn nhà cấp IV trên phần đất diện tích 184m², thửa số 76, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Cái Nai, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, vị trí tứ cận như sau:

Mặt tiền giáp đường Nguyễn Tất Thành;

Vách phải nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Vũ Minh Hoán;

Vách trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Nguyễn Phạm Trung Hiếu;

Hậu giáp sông Cái Nai.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua N và ông Nguyễn Hoàng V liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Ánh M tổng số tiền là 683.133.000 đồng. Trong đó: tiền thuê nhà 14 tháng 22 ngày là 147.333.000 đồng, tiền bồi thường 08 căn phòng là 415.800.000 đồng, tiền bồi thường 12 tháng tiền thuê nhà là 120.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/8/2022 Công ty Cua N kháng cáo với nội dung: Công ty chỉ ký hợp đồng thuê với ông Nguyễn Vũ T1 vào ngày 10/10/2018. Được sự đồng ý của ông Nguyễn Vũ T1, bà Nguyễn Ánh M nên Công ty mới cải tạo, sửa chữa, không có việc xây dựng lại và hai người này cũng thỏa thuận giảm tiền thuê nhà bằng lời nói không có hợp đồng. Công ty không ủy quyền cho ông V thuê nhà nên không có việc ông V vượt quá phạm vi ủy quyền.

Ngày 15/8/2022 ông Nguyễn Hoàng V kháng cáo với nội dung: Xác định lại thời gian giữa ông và bà M ký hợp đồng số 38. Xác định rõ nội dung ghi trong hợp đồng số 38 về sau khi chấm dứt hợp đồng xây trả 13 căn phòng trọ là có tính lừa dối, giăng bẫy, giả tạo. Thẩm định lại hiện trạng nhà trọ của Công ty Cua Ngon thuê; xác định lại trách nhiệm dân sự; tuyên hợp đồng số 38 vô hiệu; hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cua N và ông Nguyễn Hoàng V.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Ánh M yêu cầu Công ty Cua N và ông Nguyễn Hoàng V trả tiền thuê nhà còn nợ. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và bồi thường 13 căn phòng, bồi thường 12 tháng tiền thuê nhà như hợp đồng đã ký kết nên cấp sơ thẩm xác định tư cách bị đơn đối với ông Nguyễn Hoàng V là đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Công ty Cua Ngon: Tại phiên tòa phía đại diện Công ty Cua N khẳng định Công ty chỉ ký hợp đồng với ông Nguyễn Vũ T1 vào năm 2018, trong hợp đồng không thỏa thuận điều khoản phải xây lại 13 căn phòng trọ, khi Công ty thuê địa điểm kinh doanh thì có quyền sửa chữa phù hợp với mục đích kinh doanh, quá trình cải tạo không có ai có ý kiến ngăn cản.

Xét đối chiếu theo hợp đồng ký kết giữa Công ty Cua N với ông T1 thì cũng không có điều khoản nào giao cho Công ty của Ngon phá dỡ hiện trạng thực tế nhà mà ông T1 cho Công ty thuê. Tại phiên tòa, ông L cũng thừa nhận thời điểm thuê nhà thì Công ty có cải tạo sửa chữa nhà cho phù hợp với việc kinh doanh và ông L cũng xác định số tiền cải tạo sửa chữa khoản 1 tỉ đồng, theo biên bản thẩm định ngày 26/7/2022 ông L cũng thừa nhận có phá dỡ 04 phòng, kết quả thẩm định Công ty đã phá dỡ 06 phòng kết cấu tường và phá dỡ 02 căn phòng phụ. Do đó, đối chiếu theo hợp đồng này nếu có phát sinh tranh chấp thì phía Công ty cũng phải xây dựng trả lại nhà theo hiện trạng ban đầu.

Đối với hợp đồng số 38 Công ty Cua Ngon xác định không giao cho ông V ký kết hợp đồng với bà M, hợp đồng này không, không có thực vì thực tế khi Công ty hoạt động kinh doanh thì đã không có 13 căn phòng trọ, sở dĩ có việc thanh toán tiền thuê nhà cho bà M là giữa bà M, ông T1 giảm giá tiền thuê nhà cho Công ty. Xét thấy, nếu có thỏa thuận giảm giá nhà thực hiện hợp đồng với ông T1 thì phải thanh toán tiền cho ông T1, không phải thanh toán tiền nhà cho bà M và hợp đồng số 38 được ông V thừa nhận giao kết với bà M vào ngày 01/10/2019 (BL 42). Công ty không thừa nhận ông V ký kết hợp đồng với bà M nhưng vẫn chuyển tiền cho bà M theo giá trị ký kết của hợp đồng, công ty không thừa nhận có ký kết hợp đồng với bà M, ông V không giao hợp đồng cho Công ty đó là việc nội bộ của Công ty, đối chiếu theo hợp đồng thì Công ty phải chịu trách nhiệm.

Ngoài ra, tại phiên tòa ông L xác định giữa ông và ông T1, bà M giao kết hợp đồng đều không thực hiện đúng quy trình nên khi bà M yêu cầu cung cấp thỏa thuận giữa bà M và Công ty thì không có. Xét, thực tế có việc giao kết hợp đồng giữa ông T1 và Công ty Cua N, cả hai bên thực hiện đến tháng 9/2019 thì giữa Công ty và ông T1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông V cung cấp ý kiến trao đổi qua zalo giữa ông V và ông T1 vào ngày 02/10, ông T1 xác định thời điểm này ông V đã liên hệ với ông và chấm dứt việc thuê nhà mới có việc chuyển giao hợp đồng thuê nhà với bà M, từ ngày 10/10/2019, giữa bà M và ông V thực hiện hợp đồng như thế nào ông không nắm. Khi ông T1 và Công ty chấm dứt hợp đồng, cả hai bên cũng không thanh lý hợp đồng, đến nay cũng không phát sinh gì từ hợp đồng giữa ông T1 và Công ty. Điều này chứng minh được ông V đã giao kết lại hợp đồng với bà M, Công ty không thanh toán tiền nhà nên bà M có yêu cầu nhiều lần nhưng Công ty vẫn không thực hiện (BL 29 đến 32). Do đó, bà M khởi kiện Công ty vi phạm hợp đồng là có cơ sở.

[3] Đối với kháng cáo của ông V thấy rằng: Theo nội dung kháng cáo ông V trình bày, ngày ký kết hợp đồng là ngày 01/9/2019 là không đúng, khi ký kết hợp đồng chỉ là hình thức hợp thức hóa lại đối với hợp đồng trước đây đã giao kết với ông T1, ông chỉ coi sơ sài và ký tên. Tại phiên tòa, ông khẳng định việc ghi trong hợp đồng xây lại 13 căn phòng trọ là có sự lừa dối, giả tạo và yêu cầu không công nhận hợp đồng số 38. Xét thấy, cũng chính tại đơn kháng cáo ngày 15/8/2022 (BL 385) ông V có nêu Công ty chỉ thiếu tiền thuê nhà của bà M, chưa chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà M thì không có việc bồi thường 13 căn phòng trọ và bồi thường 12 tháng tiền thuê nhà. Như vậy, chính ông V mâu thuẫn với chính mình,

vừa yêu cầu không công nhận hợp đồng số 38 với bà M vừa nêu không chấp nhận bồi thường khi hợp đồng với bà M chưa chấm dứt.

Đối với yêu cầu về việc không buộc ông V có trách nhiệm liên đới cùng với Công ty Cua N bồi thường và giao nhà cho bà M thấy rằng: Ông V xác định ông ký hợp đồng giá thuê nhà 10 triệu đồng mỗi tháng trong phạm vi được ủy quyền (Phạm vi ủy quyền 20.000.000, BL 128). Căn cứ hợp đồng số 38 thể hiện nội dung ông V ký hợp đồng 04 năm, mỗi tháng 10 triệu đồng và khi chấm dứt hợp đồng thì bên Công ty phải trả lại 13 phòng trọ, hợp đồng thể hiện vượt 20.000.000 đồng, mặc dù mỗi tháng 10.000.000 đồng nhưng thời gian hợp đồng là 04 năm. Theo hợp đồng giao kết công ty đã tháo dỡ, đập bỏ tổng cộng 06 phòng trọ của bà M số tiền bồi thường và thanh toán tiền nhà tổng cộng là 683.133.000 đồng từ việc giao kết hợp đồng của ông V nên ông V phải có trách nhiệm liên đới theo quy định tại Điều 143 Bộ luật dân sự.

Đối với việc xác định giá trị của các căn phòng trọ mà bà M yêu cầu thì cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ. Theo như lời trình bày tại tòa hôm nay thì cả ông V và Công ty đều không thừa nhận có việc tồn tại của 13 căn phòng trọ vào thời điểm hai bên giao kết. Cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo thông tư liên tịch số 02 ngày 28/3/2014 hướng dẫn về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản của Tòa án nhân dân Tối cao. Tại phiên tòa hôm nay ông V không cung cấp tài liệu chứng cứ nào mới để xác định lại giá trị tài sản nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cua Ngon và ông V. Như nhận định trên, quan điểm này là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Các Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty Cua ngon và ông V phải chịu án phí mỗi người là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cua N, ông Nguyễn Hoàng V. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 468, khoản 2, 5, 6 Điều 84, khoản 1 Điều 87, Điều 143, 288, 419, 420, 472, 481, 482 Bộ luật dân sự; Điều 117, 118, 119, 121, 131 Luật nhà ở năm 2014, Điều 45, Điều 73 Luật doanh nghiệp năm 2014; Điều 91, 92, 147, 157, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ánh M.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 38/HĐOTN-CTYCUANGON ký kết ngày 01 tháng 10 năm 2019 giữa bà Nguyễn Ánh M và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua Ngon kể từ ngày 02 tháng 8 năm 2022.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua N và ông Nguyễn Hoàng V liên đới giao trả lại tài sản thuê là căn nhà cấp IV xây dựng trên phần đất diện tích 184m², thửa số 76, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Cái Nai, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, vị trí tứ cận như sau:

Mặt tiền giáp đường Nguyễn Tất Thành;

Vách phải nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Vũ Minh Hoán;

Vách trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Nguyễn Phạm Trung Hiều;

Hậu giáp sông Cái Nai.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua N và ông Nguyễn Hoàng V liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Ánh M tổng số tiền là 683.133.000 đồng. Trong đó: tiền thuê nhà 14 tháng 22 ngày là 147.333.000 đồng, tiền bồi thường 08 căn phòng là 415.800.000 đồng, tiền bồi thường 12 tháng tiền thuê nhà là 120.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Ánh M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua Ngon và ông Nguyễn Hoàng V còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua N và ông Nguyễn Hoàng V liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà là 300.000 đồng. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua N và ông Nguyễn Hoàng V liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà, bồi thường 08 căn phòng và bồi thường 12 tháng tiền thuê nhà là 31.325.000 đồng (tính tròn). Tổng án phí dân sự sơ thẩm là 31.625.000 đồng.

Bà Nguyễn Ánh M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 08 tháng 11 năm 2021 bà Nguyễn Ánh M dự nộp tạm ứng án phí số tiền 18.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015294 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại toàn bộ.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng. Bà M đã nộp đủ và yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua N và ông Nguyễn Hoàng V phải thanh toán lại cho bà M.

Kể từ ngày bà Nguyễn Ánh M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cua N và ông Nguyễn Hoàng V còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cua N, ông Nguyễn Hoàng V phải chịu mỗi người là 300.000 đồng. Đã dự nộp theo các biên lai thu số 0015724 ngày 23/8/2022; 0015729 ngày 29/8/2022 tại Chi cục Thi hành án huyện Năm Căn được chuyển thu.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Hoàng Thị Hải Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Châu Minh Hoàng

Dương Hùng Quang

Hoàng Thị Hải Hà

