TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **81**/2023/DS-PT
Ngày: 25/7/2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*Ông **Phạm Đình Thanh**
Các thẩm phán: Bà **Võ Thị Trầm**
Ông **Nguyễn Hồng Tuấn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Hiền** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Kim Liên** – Kiểm sát viên.

Ngày 20, 25 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2023/QĐ-PT ngày 26/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2023/QĐPT-DS ngày 07/7/2023, giữa các đương sự:

* <u>*Nguyên đơn*</u>: Bà Nguyễn Thị Hà T
Địa chỉ: G C, V, N, Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền do ông Trần Quốc T1; Địa chỉ: G C, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. *(Theo Văn bản ủy quyền ngày 02/6/2021)*; (Bà T vắng mặt, ông T1 có mặt)

* <u>*Bị đơn*</u>: Ông Võ Thế H
Địa chỉ: 119KB C, V, N, Khánh Hòa. (Có mặt)

* <u>*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*</u>*:*

1. Ông Trần Quốc T1
Địa chỉ: G C, V, N, Khánh Hòa. (Có mặt)

2. Trường trung cấp kinh tế Khánh Hòa
Trụ sở: 79 Nguyễn Đình Chiểu, Vĩnh Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật do ông Lê Văn L – chức vụ Hiệu trưởng; Đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Quỳnh N – chức vụ Phó hiệu trưởng (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2023); (Vắng mặt).

3. Ông Mai Hoài D
Địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

Người làm chứng: Ông Trần Thanh T2; địa chỉ: G C, phường V, thành phố N; (Vắng mặt)

** Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hà T; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Hà T, ông Trần Quốc T1 đã thỏa thuận với ông Võ Thế H để thuê mặt bằng mở shop bán quần áo, tại địa chỉ: B L, phường V, thành phố N. Hai bên đã ký hợp đồng cho thuê mặt bằng và tài sản vào ngày 18/02/2019, giữa bên cho thuê là ông Võ Thế H và bên thuê là bà Nguyễn Thị Hà T. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì diện tích mặt bằng cho thuê là 280m^2; Giá thuê 30.000.000đ/tháng; Thanh toán tiền thuê 01 năm 01 lần, với tổng số tiền 360.000.000đ; Thời hạn thuê là 5 năm. Vợ chồng bà T ông T1 đã giao cho ông H 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*) tiền đặt cọc vào ngày 16/02/2019. Ngày 18/02/2019 sau khi ký hợp đồng vợ chồng bà T ông T1 đã giao tiền thuê mặt bằng 01 năm là 364.000.000đ cho ông H. Hai bên thỏa thuận cho vợ chồng bà T ông T1 45 ngày để tôn tạo mặt bằng kinh doanh shop quần áo. Nếu ông T1 bà T trả mặt bằng trước thời hạn thì sẽ mất khoản tiền đã giao cho ông H. Nếu ông H thay đổi không cho ông T1 bà T thuê thì sẽ phải trả tiền cọc và phạt hợp đồng là 600.000.000đ. Việc tôn tạo mặt bằng ông T1 đã hoàn thành vào ngày 28/3/2019. Đến tháng 4/2019 thì khai trương shop quần áo và đi vào hoạt động. Shop quần áo hoạt động được khoảng 5 tháng thì ông H đến gặp ông T1 để thông báo và đưa cho ông T1 văn bản, đồng thời yêu cầu ông T1 phải đóng cửa shop trước ngày 10/9/2019 để ông H giải quyết vấn đề liên quan đến mặt bằng với Trường T5.

Ông T1, bà T đã ký hợp đồng với ông H thuê mặt bằng thời hạn 5 năm. Ông T1, bà T đã bỏ ra khoản tiền sửa chữa tôn tạo mặt bằng để bán quần áo. Tuy nhiên, shop vừa hoạt động được khoảng 5 tháng thì ông H đã yêu cầu đóng cửa. Khi ký hợp đồng với ông H thì ông T1 bà T không biết mặt bằng mà ông H cho thuê là của Trường T5. Ông T1 tưởng mặt bằng là tài sản của ông H. Chỉ khi ông H yêu cầu đóng cửa và ông T1 yêu cầu ông H cho xem sổ đỏ thì ông T1 mới biết là mặt bằng ông H thuê của T3 và ông H đã cho ông T1 bà T thuê lại. Trong khi hợp đồng giữa Nhà T4 và ông H thì không cho thuê lại và chỉ cho thuê để mở câu lạc bộ Bi da. Ông T1 bà T xác nhận có thuê mặt bằng 75m^2 của Trường T5 để bán quần áo và có ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với T4 vào năm 2018. Tuy nhiên, ông T1 bà T cho rằng mặt bằng ông T1 bà T thuê của T4 nằm ở mặt đường N nên không biết việc ông H thuê mặt bằng 21A Lạc Thiện của T4. Do đó, ông H phải bồi thường hợp đồng cho ông T1 bà T.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì ông H đồng ý cho ông T1, bà T thời gian 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng 18/02/2019 để tôn tạo mặt bằng kinh doanh quần áo. Tất cả những việc liên quan đến việc xin phép sửa chữa tôn tạo mặt bằng đều do ông H trực tiếp làm việc với T4 mà ông T1, bà T không biết. Hai bên chỉ thỏa thuận thời gian tôn tạo mặt là 45 ngày, mà không thỏa thuận về việc các hạng mục

sửa chữa tôn tạo cụ thể. Trong quá trình ông T1 sửa chữa mặt bằng thì ông H cũng không có ý kiến gì. Do đó, ông H phải thanh toán toàn bộ số tiền mà ông T1, bà T đã sữa chữa, tôn tạo mặt bằng và mua sắm công cụ, dụng cụ để kinh doanh quần áo.

Bà T, ông T1 yêu cầu ông H phải bồi thường cho ông T1, bà T các khoản tiền như sau:

Bồi thường do ông H vi phạm hợp đồng số tiền 600.000.000đ *(Sáu trăm triệu đồng)*;

Trả lại số tiền đặt cọc bảo đảm là 90.000.000đ *(Chín mươi triệu đồng)*;

Trả lại số tiền 364.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi bốn triệu đồng*) là tiền thuê mặt bằng 01 năm mà ông H đã nhận.

Bồi thường số tiền tôn tạo, sửa chữa mặt bằng là 711.000.000đ (*Bảy trăm mười một triệu đồng*), (Theo chứng thư thẩm định giá).

Bồi thường số tiền 211.000.000đ (*Hai trăm mười một triệu đồng*) là tiền mua sắm các công cụ, dụng cụ để kinh doanh mặt hàng quần áo (Theo chứng thư thẩm định giá).

Bồi thường tiền lãi suất tính theo lãi suất ngân hàng N1 (6%/năm) kể từ ngày dừng kinh doanh ngày 10/9/2019 cho đến ngày xét xử, đối với các khoản tiền: 90.000.000đ + 364.000.000đ + 710.000.000đ + 211.000.000đ; Cụ thể số tiền lãi là 111.000.000đ (*Một trăm mười một triệu đồng*).

Đối với yêu cầu phản tố của ông H: Ông H yêu cầu ông T1 bà T phải trả tiền thuê mặt bằng cho ông H từ tháng 02/2020 cho đến ngày xét xử, với số tiền 1.440.000.000đ; Yêu cầu chấm dứt hợp đồng và ông T1, bà T phải trả lại mặt bằng cho ông H. Việc ông H yêu cầu trả số tiền thuê mặt bằng 1.440.000.000đ ông T1, bà T không đồng ý. Bởi vì, ông T1, bà T chỉ kinh doanh được 5 tháng và sau đó thì đóng cửa cho đến nay. Việc ông T1 bà T không tiếp tục kinh doanh được là do ông H đã vi phạm hợp đồng. Do không tiếp tục kinh doanh được nên ông T1 bà T đồng ý chấm dứt hợp đồng và giao trả lại toàn bộ mặt bằng cho ông H nhưng ông H phải bồi thường lại cho ông T1 bà T theo yêu cầu như trên.

Về chi phí thẩm định giá nguyên đơn đã tạm nộp số tiền 30.000.000đ và tạm nộp 1.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn yêu cầu ông H phải chịu toàn bộ chi phí trên là 31.000.000đ. Ông H phải trả lại cho nguyên đơn 31.000.0000đ (*Ba mươi mốt triệu đồng*).

Ý kiến của Bà T: Tại thời điểm bà T ký hợp đồng với ông Võ Thế H thì ông T1 và bà T là vợ chồng. Ông T1 và bà T đã ly hôn tại QĐ số 602/2020/QĐST-HNGĐ ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang. Tuy nhiên, liên quan đến hợp đồng thuê tài sản với ông Võ Thế H là liên quan đến tài sản chung của ông T1 và bà T. Do đó, bà T thống nhất với ý kiến của ông T1, không bổ sung gì thêm.

Bị đơn ông Võ Thế H trình bày:

Vào năm 2018, ông Võ Thế H đã trúng đấu giá thuê khu đất của Trường T5, tại địa chỉ B L, V, N để làm câu lạc bộ bi da giải trí. Thời điểm thuê, nhà có kết cấu cấp 4, mái tôn, nền gạch hoa, trần la phong, diện tích xây dựng 400m^2. Do hoạt động không hiệu quả nên ông H đã thỏa thuận với T4 cho mở phòng tập Gym. Sau khi T4 đo đạc lại thì diện tích ông H thuê là 506,13m^2. Đầu năm 2019,

vợ chồng ông Trần Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Hà T đã đến gặp ông H để thỏa thuận việc hợp tác làm ăn, thuê lại mặt bằng. Ông H đã ký hợp đồng thuê mặt bằng và tài sản với bà T vào ngày 18/02/2019. Ông T1, bà T cho rằng đất của ông H chứ không biết ông H thuê của T4 là không đúng. Khi ký hợp đồng, ông đã nói rõ việc ông đã thuê mặt bằng của Trường T5 cho ông T1, bà T biết. Bản thân ông T1, bà T biết rất rõ việc này, bởi ông T1, bà T cũng đấu giá và thuê mặt bằng của T4. Ông T1, bà T cũng tham gia các cuộc họp với T4 về việc thuê mặt bằng. Ông T1, bà T biết rõ việc không được cho thuê lại nhưng vẫn chủ động thỏa thuận hợp tác với ông H để kinh doanh quần áo. Sau khi tôn tạo mặt bằng trong thời gian 45 ngày thì ông T1, bà T đã khai trương kinh doanh từ tháng 4/2019. Trong thời gian shop hoạt động thì T4 cũng kiểm tra và nhắc nhở về việc kinh doanh không đúng công năng, mục đích. Đến khoảng tháng 8 năm 2019 thì Trường T5 đã thông báo phải dừng việc kinh doanh quần áo tại địa chỉ B L vào ngày 10/9/2019. Ông H đã yêu cầu ông T1, bà T phải dừng việc kinh doanh theo yêu cầu của T4. Ông H đã chủ động thỏa thuận với ông T1, bà T về việc phải dừng kinh doanh. Do ông H là Công chức nhà nước nên ông H đã chấp nhận thiệt hại và đề nghị sẽ bồi thường hỗ trợ cho bà T, ông T1 số tiền 1.000.000.000đ để trả lại mặt bằng cho ông H nhưng ông T1 bà T không đồng ý. T4 cũng đã mời các bên làm việc nhưng không đi đến được thỏa thuận.

Mặc dù, ông H đã rất thiện chí để thỏa thuận nhưng ông T1, bà T vẫn không đồng ý. Việc hợp đồng không tiếp tục thực hiện được là do lỗi của cả 2 bên mà không phải chỉ riêng ông H và cũng không phải do ông H đổi ý không cho thuê. Do đó, ông T1, bà T yêu cầu ông H phải bồi thường hợp đồng số tiền 600.000.000đ ông H không đồng ý.

Ông H xác nhận việc hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng về thời gian cho ông T1, bà T tôn tạo mặt bằng để kinh doanh quần áo là 45 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng. Ông H là người đứng ra chịu trách nhiệm về việc xin phép tôn tạo mặt bằng. Tuy nhiên, hai bên không thỏa thuận cụ thể việc sửa chữa tôn tạo, các hạng mục cụ thể mà ông T1 tự sửa chữa. Trong thời gian ông T1 sửa chữa do ông H bận việc nên cũng không kiểm tra được. Nay ông T1, bà T yêu cầu ông H phải bồi thường toàn bộ chi phí sửa chữa, tôn tạo là 710.000.000đ và toàn bộ dụng cụ kinh doanh quần áo là 211.000.000đ (Theo chứng thư thẩm định giá) thì ông H không đồng ý. Bởi vì, trước khi cho ông T1, bà T thuê thì ông H đang kinh doanh câu lạc bộ bi da. Ông T1 đã tự ý sửa chữa mà không được sự đồng ý của ông H. Ông H chỉ đồng ý cho tôn tạo để bán quần áo. Về giá chứng thư thẩm định giá thì ông H không có ý kiến gì. Trong số tiền 710.000.000đ mà ông T1, bà T yêu cầu bồi thường ông H chỉ đồng ý bồi thường theo mục 7 và mục 8 chứng thư thẩm định giá tương ứng với số tiền 86.400.000đ và 29.952.000đ. Số tiền còn lại ông H không đồng ý bồi thường. Về số tiền 211.000.000đ là giá trị các công cụ, dụng cụ ông T1 bà T đã mua sắm để phục vụ kinh doanh, việc này không liên quan đến ông H. Ông T1, bà T có thể tháo rời và di chuyển đi nơi khác để phục vụ buôn bán theo nhu cầu của ông T1 bà T. Do đó, ông H không đồng ý bồi thường.

Ông H xác nhận ông H đã nhận của bà T, ông T1 số tiền cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng trong 5 năm là 90.000.000đ. Do hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện nên ông H đồng ý trả lại cho ông T1, bà T 90.000.000đ.

Ông H xác nhận đã nhận số tiền 364.000.000đ là tiền thuê mặt bằng 01 năm. Ông T1, bà T yêu cầu ông H trả lại ông H không đồng ý.

Ông T1, bà T yêu cầu ông H phải thanh toán tiền lãi suất tính theo lãi suất ngân hàng N1 (6%/năm), kể từ ngày dừng kinh doanh ngày 10 tháng 9 năm 2019 cho đến ngày xét xử, đối với các khoản tiền: 90.000.000đ + 364.000.000đ + 710.000.000đ + 211.000.000đ. Cụ thể số tiền lãi là 111.000.000đ, ông H không đồng ý.

Ông H có yêu cầu phản tố là yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và tài sản ngày 18/02/2019 giữa ông H và bà T về thuê mặt bằng 280m^2, tại địa chỉ B L, V, N. Yêu cầu ông T1, bà T phải trả lại mặt bằng nguyên hiện trạng cho ông H để ông H giao trả cho Trường T5.

Yêu cầu ông T1, bà T phải thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 02/2020 cho đến ngày xét xử, mỗi tháng 30.000.000đ, với số tiền là 1.440.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng*). Do ông T1, bà T vẫn giữ mặt bằng không giao trả cho ông H, trong khi ông H vẫn phải trả tiền thuê mặt bằng cho T4.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trường T5, người đại diện trình bày:

Căn cứ công văn số 6854/UBND-KT ngày 04/8/2017 của UBND tỉnh K; ngày 22/01/2017 Trường T5 đã ký hợp đồng với Trung tâm D1. Sau khi đấu giá tài sản, T4 đã ký hợp đồng cho thuê tài sản số 85/HĐCTTS ngày 09/3/2018 với ông Võ Thế H để cho thuê tài sản là căn nhà số E, tại địa chỉ: B L, V, N. Diện tích cho thuê theo hợp đồng là 400m^2; giá cho thuê 16.152.000đ/tháng; thời hạn thuê 05 năm; mục đích thuê làm câu lạc bộ B. Sau đó, hai bên thỏa thuận điều chỉnh mục đích kinh doanh theo phụ lục hợp đồng 08/PLHĐ ngày 16/3/2018. Mục đích kinh doanh được sửa đổi, bổ sung như sau: " *Kinh doanh nước giải khát, văn phòng phẩm, câu lạc bộ G , dịch vụ ăn uống"*. Ngày 24/4/2019 T4 kiểm tra hộ thuê của ông Võ Thế H thì phát hiện ông Võ Thế H kinh doanh thêm mặt hàng quần áo. T4 đã yêu cầu ông H phải dừng ngay việc kinh doanh mặt hàng quần áo và yêu cầu ông H kinh doanh theo đúng hợp đồng và phụ lục hợp đồng, nếu không T4 sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông H. Đồng thời, giữa T4 và ông H đã ký thêm phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 18/7/2019 để điều chỉnh diện tích thuê từ 400m^2 lên 506,13m^2. Đến ngày 18/8/2019 ông H có đơn kiến nghị xin thêm 03 tháng để sắp xếp việc kinh doanh. Sau đó, T4 có nhận được đơn tố cáo của ông Trần Quốc T1 tố cáo ông Võ Thế H liên quan đến việc ông H cho ông T1, bà T thuê lại mặt bằng tại B L. T4 cũng đã mời hai bên lên làm việc nhưng không có kết quả. T4 đã thông báo yêu cầu dừng việc kinh doanh mặt hàng quần áo tại địa điểm 21A Lạc Thiện kể từ ngày 10/9/2019.

Về việc ông H đã tự ý cho ông Trần Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Hà T thuê lại mặt bằng tại 21A Lạc Thiện là ông H đã vi phạm hợp đồng với T4. Về phía bà T cũng có hợp đồng thuê tài sản với Trường T5 thuê diện tích 75m^2 để kinh doanh quần áo tại G N. Bà T cũng tham gia đấu giá và được biết đầy đủ các quy định về việc không được tự ý cho thuê lại tài sản. Các địa điểm thuê tại 79 Nguyễn Đình C và B Lạc Thiện đều là đất thuộc sở hữu của T4 và đều nằm trong khuôn viên T4. Việc hai bên tự thỏa thuận cho thuê lại mặt bằng không được sự đồng ý của T4 và T4 cũng không biết. Từ thời điểm ký hợp đồng với ông H, cũng như liên

quan việc sửa chữa, tôn tạo mặt bằng tại B Lạc Thiện thì T4 chỉ làm việc với ông H. Ông H cũng là người trả tiền thuê tài sản cho T4.

Nay bà T, ông T1 kiện ông H tranh chấp việc thuê lại mặt bằng tại 21A Lạc Thiện, Trường T5 đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án theo quy định pháp luật. Về việc cho thuê tài sản giữa Trường T5 và ông H thì T4 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau này hai bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Hoài D trình bày: Ông Trần Quốc T1 có thuê ông Mai Hoài D sửa chữa mặt bằng kinh doanh, tại địa chỉ: B L, V, N. Ông D chỉ nhận làm công phần hồ, tiền công ông D nhận là khoảng 200.000.000đ. Ngoài ra không làm thêm bất cứ phần nào. Về hợp đồng kinh tế ngày 24/2/2019 ông D đã ký với ông T1 là do ông T1 nhờ ông D ký mục đích là không bị đòi lại mặt bằng trước thời hạn. Thực tế ông T1 làm bao nhiêu thì ông D không biết. Ông D đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người làm chứng ông Trần Thanh T2 trình bày: Ông là cha đẻ của ông Trần Quốc T1. Ông T2 có chứng kiến việc ông Võ Thế H nhận số tiền thuê mặt bằng là 364.000.000đ. Ông T2 còn chứng kiến ông Võ Thế H đến nhà ông T2 năn nỉ Thống con trai ông T2 đóng cửa không kinh doanh để ông H giải quyết việc liên quan đến vấn đề ông H cho T1 thuê lại mặt bằng.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:*

Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 425, Điều 472, Điều 475, Điều 477, Điều 480, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật dân sự;

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

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Buộc bị đơn ông Võ Thế H phải trả cho bà Nguyễn Thị Hà T và ông Trần Quốc T1 các khoản tiền sau:

- Tiền cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng)*.
- Tiền thuê mặt bằng 7 tháng là 214.000.000đ (*Hai trăm mười bốn triệu đồng)*.
- Chi phí sửa chữa, tôn tạo mặt bằng, tài sản là 413.176.000đ (*Bốn trăm mười ba triệu một trăm bảy mươi sáu ngàn đồng)*.
- Tiền lãi suất 18.900.000đ *(Mười tám triệu chín trăm ngàn đồng)*.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Buộc bị đơn ông Võ Thế H phải bồi thường các khoản tiền như sau:

- Tiền bồi thường hợp đồng 600.000.000đ *(Sáu trăm triệu đồng)*.
- Tiền thuê mặt bằng và tài sản là 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng)*.
- Chi phí sửa chữa, tôn tạo mặt bằng là 296.824.000đ (*Hai trăm chín mươi sáu triệu tám trăm hai mươi bốn ngàn đồng)*.
- Chi phí mua sắm các công cụ, dụng cụ kinh doanh quần áo là 211.000.000đ *(Hai trăm mười một triệu đồng)*.
- Tiền lãi suất là 92.100.000đ *(Chín mươi hai triệu, một trăm ngàn đồng)*.

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Thế H:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng và tài sản ngày 18/02/2019 giữa bên cho thuê ông Võ Thế H và bên thuê bà Nguyễn Thị Hà T tại B L, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; Buộc bà Nguyễn Thị Hà T và ông Trần Quốc T1 phải giao trả mặt bằng và tài sản theo hiện trạng đang sử dụng cho ông Võ Thế H (theo hợp đồng cho thuê mặt bằng và tài sản ngày 18/02/2019 giữa ông Võ Thế H và bà Nguyễn Thị Hà T; hợp đồng cho thuê tài sản số 85/HĐCTTS ngày 09/3/2018 giữa Trường T5 và ông Võ Thế H).

1.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hà T và ông Trần Quốc T1 phải trả tiền thuê mặt bằng và tài sản tính từ tháng 02/2020 cho đến ngày xét xử số tiền 1.440.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/4/2023, bà Nguyễn Thị Hà T, ông Trần Quốc T1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Hà T giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn, ông Võ Thế H giữ nguyên nội dung đơn phản tố và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa phát biểu: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Tuyên bố hợp đồng thuê tài sản giữa ông Võ Thế H với Nguyễn Thị Hà T ngày 18/02/2019 là vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tính lãi đối với số tiền 90.000.000đ tiền đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng, với số tiền lãi 18.900.000đ; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn phải trả 4.000.000đ cho nguyên đơn; Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền tôn tạo, sửa chữa mặt bằng để kinh doanh quần áo là 355.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trường T5, ông Mai Hoài D, người làm chứng ông Trần Thanh T2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Trường T5, ông Mai Hoài D, ông Trần Thanh T2 là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hà T:

[2.1] Đối với hợp đồng thuê tài sản giữa ông H với bà T ngày 18/02/2019:

Nhà và đất, tọa lạc tại: B L, phường V, thành phố N thuộc sở hữu của Trường T5 *(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP389651, số vào sổ cấp giấy chứng nhận T-02188 ngày 25/9/2009 do UBND tỉnh khánh H1 cấp cho Trường T5)*; Ông Võ Thế H là người trúng đấu giá thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê tài sản số 85/HĐCTTS được ký ngày 09/3/2018 giữa Trường T5 với ông Võ Thế H, tài sản cho thuê là nhà và đất số 5, diện tích 400m^2, tọa lạc tại: B L, phường V, thành phố N và bổ sung phụ lục hợp đồng số 08/PLHĐ ngày 16/3/2018, phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 18/7/2019.

Tại Điều 1 của hợp đồng cho thuê tài sản số 85/HĐCTTS hai bên thỏa thuận *"Trường T5 cho ông Võ Thế H thuê nhà đất địa chỉ trên trong thời gian 05 năm (60 tháng) kể từ ngày 09/3/2018"*

Tại Điều 3 của hợp đồng số 85/HĐCTTS được ký ngày 09/3/2018 quy định: "*…Không được cho người khác thuê lại tài sản này khi không được bên A đồng ý bằng văn bản..";* Tại Điều 1 phụ lục hợp đồng số 08/PLHĐ ngày 16/3/2018 quy định: "*Bổ sung vào khoản 1, Điều 1 của hợp đồng như sau: Kinh doanh nước giải khát, văn phòng phẩm, dịch vụ ăn uống, CLB Gym để luyện tập thể dục thể thao phục vụ học sinh, sinh viên, CBVC và người lao động…"*

Bà Nguyễn Thị Hà T, ông Trần Quốc T1 cũng là người kinh doanh quần áo tại G N, phường V, thành phố N *(Thuê nhà và đất của Trường T5)*. Ngày 18/02/2019, ông Võ Thế H đã thỏa thuận ký hợp đồng cho thuê mặt bằng và tài sản, tọa lạc tại: B L, phường V, thành phố N với bà Nguyễn Thị Hà T. Theo nội dung hợp đồng thì tài sản cho thuê là một phần nhà và đất, tọa lạc tại: B L, phường V, TP . diện tích cho thuê khoảng 280m^2; giá thuê 30.000.000đ/tháng; thanh toán mỗi năm 01 lần; thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 18/02/2019; mục đích thuê để mở shop quần áo. Bà Nguyễn Thị Hà T đặt tiền bảo đảm cho ông H 90.000.000đ.

Ông Võ Thế H tự ý lập hợp đồng thuê tài sản ngày 18/02/2019 với bà Nguyễn Thị Hà T là cho thuê lại tài sản của Trường T5. Thời điểm các bên ký hợp đồng, T4 Trung cấp kinh tế Khánh H2 không biết và cũng không được sự đồng ý bằng văn bản của Trường T5. Hợp đồng ông H ký với Trường T5 đến 09/3/2023 là hết thời hạn nhưng Hợp đồng ông H ký với bà T đến ngày 18/02/2024 hết thời hạn. Như vậy, thời hạn thuê giữa bà T với ông H đã vượt quá thời hạn hợp đồng thuê tài sản mà ông H đã ký kết với Trường T5 là 01 năm. Mặc khác, ông H cho bà T thuê để kinh doanh mặt hàng quần áo là không đúng với quy định tại hợp đồng đã ký kết với Trường T5.

Do vậy, hợp đồng thuê tài sản giữa ông H với bà T bị vô hiệu từ thời điểm ký hợp đồng thuê tài sản ngày 18/02/2019 theo quy định tại Điều 117, Điều 123 BLDS và đã vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[2.2] Xét về lỗi của các bên khi hợp đồng bị vô hiệu:

Bà T cho rằng khi ký hợp đồng cho thuê mặt bằng và tài sản với ông H thì bà T nhầm tưởng là đất của ông H mà không biết ông H đã thuê tài sản này của Trường T5. Tuy nhiên, khi bà T thực hiện giao kết hợp đồng với ông H đã không

tìm hiểu, không yêu cầu ông H cung cấp giấy tờ để chứng minh ông H là chủ sở hữu hoặc là người có thẩm quyền được giao kết hợp đồng cho thuê mặt bằng và tài sản là thuộc lỗi chủ quan của bà T. Mặt khác, theo biên bản kiểm tra việc cho thuê tài sản công năm 2019 ngày 18/6/2019 thể hiện: Năm 2018 Trường T5 cho thuê tài sản, thực hiện việc đấu giá cho thuê tài sản. Kết quả đấu giá có 05 đơn vị. Trong đó, bà T là người trúng đấu giá được thuê 75m^2 tại mặt đường N, phường V, N để kinh doanh quần áo. Như vậy, bà T đã ký hợp đồng cho thuê tài sản với Trường T5. Do đó, việc bà T cho rằng khi ký hợp đồng với ông H thì không biết ông H đã thuê tài sản này của Trường T5 và đương nhiên không biết được ông H cho thuê lại tài sản là không có cơ sở. Do vậy, nguyên đơn bà T và bị đơn ông H khi giao kết hợp đồng đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu không tiếp tục thực hiện được.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông H thừa nhận có nhận tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng 90.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 90.000.000đ là đúng nhưng việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà T về tính tiền lãi 18.900.000đ đối với số tiền 90.000.000đ là không đúng vì trong hợp đồng thuê tài sản ngày 18/02/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận và việc tính lãi trên không đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà T buộc bị đơn ông H phải bồi thường do vi phạm hợp đồng là 600.000.000đ: Tại Điều 4 hợp đồng quy định: "*Sau khi hợp đồng đã được ký nếu bên cho thuê thay đổi không cho bên thuê thuê thì phải bồi hoàn lại số tiền gấp đôi là 600.000.000đ và số tiền thuê mặt bằng mà bên thuê đã trả trước cho bên cho thuê trong 01 năm*". Hợp đồng cho thuê mặt bằng và tài sản giữa các bên vào ngày 18/02/2019 đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký hợp đồng nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường 600.000.000đ không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà T buộc bị đơn ông H phải hoàn trả cho nguyên đơn bà T tiền thuê mặt bằng 01 năm là 360.000.000đ và 4.000.000đ tiền để lo giấy tờ khi đăng ký kinh doanh:

Sau khi ký hợp đồng nguyên đơn đã sửa chữa, tôn tạo mặt bằng và hoạt động kinh doanh. Các bên đương sự đều thống nhất xác nhận cửa hàng quần áo đi vào hoạt động kinh doanh từ tháng 4/2019 và đóng cửa vào ngày 10/9/2019. Như vậy, thực tế nguyên đơn đã sử dụng mặt bằng để kinh doanh được 5 tháng. Do đó, nguyên đơn bà T phải thanh toán cho bị đơn ông H số tiền thuê mặt bằng 05 tháng là 30.000.000đ x 5 tháng = 150.000.000đ. Bị đơn ông H xác nhận đã nhận của nguyên đơn bà T tiền thuê mặt bằng 01 năm 360.000.000đ. Do nguyên đơn bà T chỉ kinh doanh được 05 tháng, 07 tháng còn lại không kinh doanh được. Do đó, buộc bị đơn ông H phải trả lại cho nguyên đơn số tiền: 360.000.000đ – 150.000.000đ = 210.000.000đ.

Về số tiền nguyên đơn bà T đưa cho bị đơn ông H 4.000.000đ để lo giấy tờ mở shop kinh doanh. Đây là chi phí hợp lý nên ông H không phải trả lại cho bà T.

[2.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà T buộc bị đơn ông H phải bồi thường chi phí sửa chữa, tôn tạo mặt bằng với số tiền là 710.000.000đ và chi phí mua sắm công cụ, dụng cụ để kinh doanh quần áo số tiền 211.000.000đ *(Theo chứng thư thẩm định giá số 373 ngày 18/11/2022 của Công ty cổ phần T6)*:

Về khoản tiền 710.000.000đ: Quá trình giải quyết vụ án bà T và ông H đều thừa nhận theo thỏa thuận tại hợp đồng ngày 18/02/2019 thì bên thuê là nguyên đơn bà T được tôn tạo trang trí mặt bằng để kinh doanh quần áo trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, đồng thời bên sử dụng tài sản có trách nhiệm tôn tạo bảo quản tài sản. Các bên đương sự còn xác nhận việc liên hệ để xin phép sửa chữa do bị đơn ông H là người trực tiếp chịu trách nhiệm. Thực tế, khi nguyên đơn sửa chữa, trang trí mặt bằng để phù hợp việc kinh doanh quần áo và đã đi vào hoạt động kinh doanh 5 tháng nhưng bị đơn ông H không có ý kiến phản đối gì. Vì vậy, ông H cho rằng việc sửa chữa không được sự đồng ý của ông H nên ông H không đồng ý bồi thường là không có cơ sở. Tuy nhiên, hợp đồng thuê tài sản giữa bà T với ông H bị vô hiệu từ thời điểm ký hợp đồng, do lỗi của cả 02 bên ngang nhau khi ký hợp đồng dẫn đến hợp đồng không tiếp tục thực hiện được nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm tương ứng với lỗi của mình là 5/5. Do đó, buộc ông H phải bồi thường cho bà T số tiền 710.000.000đ : 2 = 355.000.000đ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H phải thanh toán cho bà T số tiền 413.176.000đ là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông H.

Về khoản tiền 211.000.000đ: Đây là số tiền mua các trang thiết bị như kệ gỗ, máy tính, quạt máy, móc quần áo, máy in, manocanh… là những công cụ, dụng cụ phục vụ cho hoạt động kinh doanh và bà T kinh doanh quần áo nên có thể tháo rời, di chuyển được. Do đó, không ảnh hưởng đến tài sản, mặt bằng cho thuê. Bà T có quyền và nghĩa vụ tháo dỡ, di dời đi nơi khác để phục vụ kinh doanh theo nhu cầu nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2.6] Từ các nhận định tại mục {[2.1.] - [2.5.]}. Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy, hợp đồng thuê tài sản *(Cụ thể một phần nhà và đất, tọa lạc tại: B L, phường V, thành phố N)* giữa ông H với bà T ngày 18/02/2019 bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký hợp đồng, lỗi của bà T và ông H là ngang nhau. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự ông H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 90.000.000đ, bồi thường tiền tôn tạo, sửa chữa mặt bằng để kinh doanh quần áo là 355.000.000đ; Riêng đối với yêu cầu bồi thường 600.000.000đ, khoản tiền mua dụng cụ 211.000.000đ, 4.000.000đ để lo giấy tờ mở shop kinh doanh và tiền lãi 18.900.000đ là không có cơ sở để chấp nhận nên Tòa án cấp phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị; Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Thế H phải nộp (1440.000.000đ + 90.000.000đ + 355.000.000đ + 210.000.000đ) = 73.900.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền

tạm ứng án phí dân sự đã nộp 13.200.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2021/0010788 ngày 12/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Ông Võ Thế H còn phải nộp 60.700.000đ *(Sáu mươi triệu bảy trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hà T phải nộp {(600.000.000đ + 90.000.000 + 360.000.000đ + 710.000.000 + 211.000.000đ + 4.000.000đ) – 655.000.000đ} = 51.600.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 38.290.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2021/0000622 ngày 29/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Bà Nguyễn Thị Hà T còn phải nộp 13.310.000đ *(Mười ba triệu ba trăm mười ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hà T, ông Trần Quốc T1 mỗi người phải nộp 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*, theo biên lai thu số AA/2021/0011452, 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*, theo biên lai thu số AA/2021/0011453 cùng ngày 20/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bà Nguyễn Thị Hà T, ông Trần Quốc T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hà T, ông Trần Quốc T1; Sửa bản án DSST số 14/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Căn cứ vào Điều 117, Điều 123, Điều 425, Điều 472, Điều 475, Điều 477, Điều 480, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

*** <u>Tuyên xử:</u>**

1. Tuyên bố hợp đồng thuê tài sản giữa ông Võ Thế H với bà Nguyễn Thị Hà T, ngày 18/02/2019 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hà T về số tiền lãi 18.900.000đ được tính trên số tiền 90.000.000đ đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng.

3. Bị đơn ông Võ Thế H phải thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hà T tiền thuê mặt bằng còn lại 07 tháng là 210.000.000đ.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hà T về việc buộc bị đơn ông Võ Thế H phải trả 4.000.000đ cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hà T.

5. Bị đơn ông Võ Thế H phải thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hà T số tiền tôn tạo, sửa chữa mặt bằng để kinh doanh quần áo là 355.000.000đ.

<u>Quy định</u>: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp 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.

6. *Về án phí*:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Thế H phải nộp (1440.000.000đ + 90.000.000đ + 355.000.000đ + 210.000.000đ) = 73.900.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 13.200.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2021/0010788 ngày 12/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Ông Võ Thế H còn phải nộp 60.700.000đ *(Sáu mươi triệu bảy trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hà T phải nộp {(600.000.000đ + 90.000.000 + 360.000.000đ + 710.000.000 + 211.000.000đ + 4.000.000đ) – 655.000.000đ} = 51.600.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 38.290.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2021/0000622 ngày 29/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Bà Nguyễn Thị Hà T còn phải nộp 13.310.000đ *(Mười ba triệu ba trăm mười ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hà T, ông Trần Quốc T1 mỗi người phải nộp 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*, theo biên lai thu số AA/2021/0011452, 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*, theo biên lai thu số AA/2021/0011453 cùng ngày 20/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bà Nguyễn Thị Hà T, ông Trần Quốc T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

<u>Nơi nhận</u>:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. Nha Trang;
- Chi cục THADS TP. Nha Trang;
- Lưu án văn; VP; hồ sơ.

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

Phạm Đình Thanh