

Bản án số: 510/2023/DSPT
Ngày: 25/04/2023
V/v: “Tranh chấp về 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: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – 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 T1ào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 04 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/DSPT ngày 09 tháng 02 năm 2022, về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2782 /2022/DS-ST ngày 27/09/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1290/2023/QĐ-PT ngày 27/03/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Kim T1, sinh năm 1969

Địa chỉ: 62A Đường XVNT, Phường MC, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H (theo Giấy ủy quyền số 005984, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2022 tại Văn phòng Công chứng Lê Hùng A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1961

Địa chỉ: 85/5 Đường NTĐ, Khu phố 2, phường CL Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Huỳnh M (theo Giấy ủy quyền số 05317, quyền số 03 TP/CC-SCC/GUQ ngày 22/3/2021 tại Văn phòng Công chứng PP, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1972

2. Bà Dương Thị A, sinh năm 1976

Cùng trú tại địa chỉ: 45 Lô 4 hồ At, phường TL, quận HBT, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Huỳnh M (theo Giấy ủy quyền số 2320.2021, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2021 tại Văn phòng Công chứng HBT, Thành phố H).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn, ông Hồ Kim T1

(Phiên tòa có mặt ông T1, ông H, bà M; vắng mặt ông T và bà A)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm nguyên đơn ông Hồ Kim T1 trình bày:

Ngày 08/10/2020, ông T1 rung ký Hợp đồng thuê nhà để thuê hai căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại số: 592 và 594 đường Đường NTĐ, phường TML, Quận H (nay là Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh để ở và kinh doanh theo các điều khoản cơ bản như sau:

- Tài sản cho thuê gồm:

Căn thứ nhất gồm 1 tầng, có diện tích xây dựng : 350m²

Căn thứ hai gồm 2 tầng có diện tích xây dựng : 100m²

Tổng diện tích quyền sử dụng đất của hai căn : 601m²

- Thời gian bàn giao tài sản thuê : 10/10/2020

Thời gian tính tiền thuê nhà : 10/11/2020

Bên thuê nhà được toàn quyền sử dụng tài sản thuê kể từ khi hai bên bàn giao tài sản cho thuê.

Thời gian thuê từ 3 đến 5 năm tính từ ngày bàn giao tài sản cho thuê.

- Đặt cọc và trách nhiệm

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng cho thuê nhà, Bên thuê (Bên B) chuyển cho Bên cho thuê (Bên A) số tiền đặt cọc: 270.000.000 đồng.

Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không T1 thực hiện nghĩa vụ báo trước cho Bên B, Bên A phải hoàn trả cho Bên B số tiền đặt cọc và phải bồi thường thêm số tiền chính bằng số tiền đặt cọc.

Tiền thuê nhà và phương thức thanh toán: 90.000.000 đồng/1 tháng

Thanh toán trước ngày 05 hàng tháng

- Nghĩa vụ của Bên A:

Bảo đảm cho Bên thuê sử dụng diện tích thuê một cách độc lập và liên tục trong suốt thời hạn thuê, trừ trường hợp vi phạm pháp luật hoặc các qui định của hợp đồng này.

Nếu Bên A có những hành vi vi phạm gây thiệt hại cho Bên B trong thời gian thuê thì Bên A phải bồi thường.

- Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

Được tháo dỡ và đem ra khỏi phần diện tích thuê các tài sản và trang bị của Bên thuê đã lắp đặt trong phần diện tích thuê khi hết thời hạn thuê hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Thanh toán tiền đặt cọc, tiền thuê đầy đủ và đúng thời hạn đã thỏa thuận.

- Đơn phương chấm dứt hợp đồng:

Một trong hai Bên, muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia trước 30 (ba mươi) ngày so với ngày mong muốn chấm dứt

- Thực hiện hợp đồng:

Ngày 10/10/2020, hai Bên giao nhận tài sản cho thuê đúng hợp đồng và giao nhận tiền đặt cọc. Bên B tiến hành thực hiện sửa chữa mặt bằng cho phù hợp với mục đích kinh doanh.

Ngày 11/10/2020, ông T1 rung ký Hợp đồng sửa chữa nhà số: 01/578-DT/HĐTC-11/10/2020.

Ngày 23/11/2020, ông T1 rung và bên thi công đã ký Biên bản nghiệm thu. Theo đó, ngoài thỏa thuận thanh toán cho Bên thi công: 230.350.000 đồng ông T1 còn chấp nhận thanh toán phần phát sinh: 6.000.000 đồng. Hiện nay ông T1 đã thanh toán tổng cộng: 236.350.000 đồng

Ông T1 rung đã thanh toán tiền thuê nhà tháng 11/2020: 90.000.000 đồng.

Ông T1 rung và ông Đ đã thỏa thuận thanh toán tiền thuê nhà tháng 12/2020 vào ngày 20/12/2020.

Tuy nhiên vào ngày 15/12/2020, trong khi đang triển khai sắp xếp vật dụng tại mặt bằng thuê, ông Đ thu giữ Remote điều khiển các cửa cuốn từ nhân viên của ông T1 rung và vô hiệu hóa các Remote điều khiển các cửa ra vào của căn nhà thuê.

Ngày 17/12/2020, Văn phòng thừa phát lại Tp. HCM đã lập vi bằng số: 330/2020/VP-TPLTPHCM lúc 13 giờ 50 phút về sự việc ông Đ phong tỏa lối vào nơi thuê theo Hợp đồng mà hai bên đã ký kết như trên.

Như vậy, ông Đ đã vi phạm về nghĩa vụ của Bên cho thuê theo hợp đồng thuê nhà nêu trên đã quy định: *“Bảo đảm cho Bên thuê sử dụng diện tích thuê một cách độc lập và liên tục trong suốt thời hạn thuê”*. Nay Nguyên đơn ông Hồ Kim T yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 08/10/2020 giữa ông Hồ Kim T1 và ông Nguyễn Đức Đ vô hiệu do bị lừa dối (do ông Đ không phải là chủ sở hữu của căn nhà cho thuê).

- Buộc ông Nguyễn Đức Đ phải thanh toán số tiền như sau:

+ Trả lại tiền cọc 270.000.000 đồng

+ Bồi thường tiền xây dựng và sửa chữa như thực tế tại địa điểm thuê: 236.350.000 đồng;

- Ông T1 bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đ phải trả cho ông T1 rung số tiền thuê nhà tháng 11 mà ông T1 rung đã chuyển khoản là 90.000.000 đồng;

Như vậy, tổng số tiền ông Đ phải bồi thường cho Hồ Kim T: 596.350.000 đồng

- Ông T1 rung rút lại các yêu cầu khởi kiện sau:

+ Tiền phạt cọc: 270.000.000 đồng

+ Tiền thi công hệ thống điện: 20.000.000 đồng

- Bị đơn ông Nguyễn Đức Đ do bà Thái Thị Huỳnh M là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Nguyên căn nhà 592-594 Nguyễn Thị Đ, phường TML, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của các cháu của ông là ông Nguyễn Anh T và bà Dương Thị A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB914847, số vào sổ CH 00753 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 28/6/2010. Vì ở xa, nên ngày 23/3/2021, ông Nguyễn Anh T và bà Dương Thị A làm Hợp đồng ủy quyền số 1559.2021, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2021 cho ông Đ được quyền cho thuê tài sản là căn nhà này.

Ngày 08/10/2020, ông Đ và ông Hồ Kim T đã ký kết Hợp đồng thuê nhà theo các nội dung chính như sau:

Tài sản cho thuê: 01 căn nhà 01 tầng diện tích xây dựng 350m² và 01 căn nhà 02 tầng diện tích xây dựng 100m² tại địa chỉ: 592-594 Đường NTĐ, phường TML, Quận H (nay là TP TĐ), TP Hồ Chí Minh. Diện tích quyền sử dụng đất 601m².

Thời gian bàn giao nhà từ 10/10/2020, thời gian tính tiền thuê nhà từ 10/11/2020.

Thời hạn thuê nhà: từ 03-05 năm kể từ ngày bàn giao tài sản thuê

Giá thuê: 90.000.000 đồng/tháng (chín mươi triệu đồng một tháng). Giá thuê giữ nguyên trong 02 năm đầu, sau 02 năm tăng giá trị thuê 10%

Tiền cọc: 03 tháng tiền thuê, tương đương 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng). Tiền đặt cọc là đảm bảo thực hiện Hợp đồng thuê nhà. Nếu ông T1 rung đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà mà không báo trước thì bị mất tiền cọc.

Ngày 10/10/2020, ông Đ đã bàn giao nhà cho thuê theo đúng quy định.

Ông Hồ Kim T1 đã thanh toán cho ông Đ tiền đặt cọc và thanh toán 01 tháng tiền thuê nhà vào các ngày 8/10/2020, 10/10/2020, 16/11/2020.

Tới tháng thứ hai đến hạn trả tiền thuê nhà vào ngày 05/12/2020 cho thời gian thuê (10/12/2020 đến 10/01/2021) thì không liên lạc được với ông T1 Ông T1 không chuyển tiền thuê nhà cũng như tiền thuê nhà cung cấp sửa chữa nhà, cửa hàng đóng cửa. Nhà cung cấp làm kệ và mắc Camera, biển hiệu đã quây kín căn nhà 592-594 Nguyễn Thị Định để làm áp lực yêu cầu ông T1 thanh toán tiền. Ông Đ và nhà cung cấp liên tục liên hệ ông T1 giải quyết vụ việc tuy nhiên ông không trả lời, cũng không xuất hiện giải quyết mọi việc cho nhà cung cấp.

Nhà cung cấp vật tư liên tục yêu cầu tháo gỡ vật tư, đập phá nhà ông Đông. Dưới sức ép của nhà cung cấp, ngày 16/12/2020 ông T1 cho nhân viên xuống tháo dỡ, di chuyển đồ đạc đi. Ông Đ đã yêu cầu nhân viên ông T1 là ông Huỳnh Ngọc Hải Đ và ông Trần Văn T, người lắp đặt toàn bộ giá kệ phụ xác nhận (đính kèm tài liệu). Như vậy ông Đ không hề gây khó khăn cho việc sử dụng mặt bằng như ông T1 đã trình bày cũng như nội dung phản ánh trong bản Vi bằng do Văn phòng thừa phát lại TPHCM lập ngày 17/12/2020.

Từ ngày thanh toán một tháng tiền thuê nhà (ngày 16/11/2020) đến nay, ông T1 đã không thanh toán thêm cho ông Đ bất kỳ khoản tiền nào, cũng như hoàn toàn im lặng, không chịu gặp ông Đ để giải quyết mọi việc, mặc dù ông Đ đã liên tục liên hệ, gọi điện, nhắn tin cho ông T1 (đính kèm hàng loạt các tin nhắn ông Đ gửi đến cho ông T1 ông đều không chịu hồi âm).

Tiền điện, tiền nước ông T1 sử dụng, không thanh toán dẫn đến việc điện lực cắt điện, cắt nước của căn nhà, ông Đ cũng phải tự thanh toán cho điện lực (có hóa đơn đính kèm).

Ông T1 cho rằng ông Đ không “*Đảm bảo cho bên Thuê sử dụng diện tích thuê một cách độc lập và liên tục trong suốt thời hạn thuê*” là không có căn cứ.

Về nội dung ông T1 cho rằng, ông Đ đã thu giữ Remote điều khiển cửa và vô hiệu hóa các Remote cửa khiến ông không thể sử dụng mặt bằng vào ngày 15/12/2020: Ông Đ đã bàn giao cho ông T1 03 remote cửa và toàn bộ chìa khóa nhà. Việc cửa cuốn không mở được là do ông T1 rung không kinh doanh, không nộp tiền điện nên bị điện lực cắt điện chứ ông Đ không thu Remote cửa và vô hiệu hóa các cửa như ông T1 trình bày.

Về nội dung ông T1 khẳng định ông Đ đã đã phong tỏa lối vào nơi thuê, bằng chứng là theo nội dung vi bằng: “*Phần vỉa hè phía trước mặt bằng thuê: toàn bộ diện tích chiều ngang của mặt bằng hiện đang bày bán các mặt hàng: tô, chén, đĩa, xô nhựa ..., các vật dụng dùng cho nhà bếp, gia đình*”: Mặt bằng thuê ông Đ đã bàn giao cho ông T1, ông T1 không quản lý tốt mặt bằng, không chịu triển khai hoạt động kinh doanh, khiến cho người buôn bán hàng rong tự ý lấn chiếm bán hàng, trách nhiệm này thuộc về ông T1 chứ không liên quan tới ông Đ.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ yêu cầu Tòa án xem xét:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Kim T1 đối với việc yêu cầu ông Đ hoàn trả lại số tiền 776.350.000 đồng với các khoản: Tiền cọc, bồi thường tiền cọc và bồi thường chi phí xây dựng sửa chữa địa điểm thuê là 236.350.000 đồng.

- Đề nghị ông T1 xác nhận thanh lý Hợp đồng thuê nhà.

- Đề nghị ông T1r thanh toán cho số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 10/12/2020 đến ngày ông ký xác nhận thanh lý Hợp đồng thuê nhà. Tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 10/12/2020 đến ngày 22/03/2020 (tạm tính 3 tháng 12 ngày) với tổng số tiền là 306.000.000 đồng (ba trăm lẻ sáu triệu đồng). Nếu ông T1 chậm thanh toán, đề nghị Tòa tuyên buộc ông T1 phải trả lãi chậm thanh toán đúng quy định của pháp luật.

- Khôi phục lại hiện trạng căn nhà theo đúng hiện trạng tại thời điểm bàn giao. Thanh toán toàn bộ tiền điện nước trong thời gian ông sử dụng nhà thuê.

- Ngày 04/8/2022, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức Đ có đơn xin rút đơn yêu cầu phản tố. Nay chỉ đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Kim T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T và bà Dương Thị A có bà Thái Thị Huỳnh M là người đại diện theo ủy quyền có bản tự khai trình bày ý kiến như sau:

Ông Nguyễn Anh T và bà Dương Thị A là chủ sở hữu nhà và đất tại số 592-594 đường NTĐ, phường TML, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB914847, số vào sổ CH 00753 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 28/6/2010.

Ông T1 và bà A thống nhất ủy quyền cho ông Đ được quyền lập, ký kết, hợp đồng cho thuê tài sản là nhà, đất tại số 592 – 594 Đường NTĐ, phường TML, Quận H (nay là Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 01/01/2020, ông Đ được toàn quyền quyết định, nhận các khoản tiền phát sinh từ việc cho thuê theo Hợp đồng ủy quyền số 1559.2021, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2021.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Kim T1, ông T và bà A thống nhất với ý kiến của ông Đ, đồng ý để ông Đ được toàn quyền quyết định mọi tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê nhà, đất tại số 592 – 594 Đường NTĐ, phường TML, Quận H (nay là Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2782/2022/DS-ST ngày 27/09/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Kim T1 đối với bị đơn ông Nguyễn Đức Đ về việc:

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 08/10/2020 giữa ông Hồ Kim T1 và ông Nguyễn Đức Đ vô hiệu do bị lừa dối.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức Đ phải trả lại số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng) và bồi thường tiền xây dựng và sửa chữa tại địa điểm thuê là 236.350.000 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Kim T1 về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Đức Đ phải trả lại số tiền phạt cọc 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng) và 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tiền thi công hệ thống điện.

3. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức Đ

4. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Kim T1 không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.254.000 đồng (hai mươi bốn triệu hai trăm năm mươi bốn ngàn) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp là 17.527.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm hai mươi bảy ngàn) theo biên lai thu số AA/2018/0028401 ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố TPĐ. Ông Hồ Kim T còn phải nộp thêm số tiền còn lại là 6.727.000 đồng (sáu triệu bảy trăm hai mươi bảy ngàn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Đức Đ không phải chịu án dân sự sơ thẩm, trả lại cho bị đơn tiền tạm ứng án đã là 9.938.750 đồng (chín triệu chín trăm ba mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0028624 ngày 26/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TPĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự

Ngày 10/10/2022 nguyên đơn, ông Hồ Kim T nộp đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của nguyên đơn và nguyên đơn thống nhất ý kiến: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn .

Đại diện bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm tuyên là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Nguyên đơn, ông Hồ Kim T1 nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đơn kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có đủ cơ sở xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng thuê nhà tọa lạc tại Thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Do có kháng cáo của nguyên đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng thuê nhà ngày 08/10/2020 giữa ông Hồ Kim T1 và ông Nguyễn Đức Đ vô hiệu do bị lừa dối, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn nhà 592-594 NTĐ, phường TML, Thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Anh T và bà Dương Thị A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB914847, số vào sổ CH 00753 do Ủy ban nhân dân Quận HCấp ngày 28/6/2010.

Hợp đồng thuê nhà ngày 08/10/2020 thể hiện ông Đ là chủ sở hữu nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng ông Đ không phải là chủ sở hữu và cũng chưa được ông Nguyễn Anh T và bà Dương Thị A ủy quyền bằng văn bản. Đến ngày 23/3/2021, ông Đ mới được vợ chồng ông T, bà A ủy quyền cho ông Đ được toàn quyền thay mặt ông bà thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để cho thuê nhà và đất này theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 1559.2021 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Do đó, Hợp đồng thuê nhà ký ngày 08/10/2020 giữa ông Hồ Kim T1 và ông Nguyễn Đức Đ là không đúng qui định pháp luật về chủ thể ký kết hợp

đồng nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2023, không phải vô hiệu do bị lừa dối như yêu cầu của nguyên đơn.

Theo khoản 2 Điều 131 Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền cọc thuê nhà 270.000.000 đồng là phù hợp với qui định nên được chấp nhận .

[2.2] Xét yêu cầu của ông T1 về việc yêu cầu ông Đ bồi thường tiền xây dựng và sửa chữa như thực tế tại địa điểm thuê: 236.350.000 đồng;

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông T1 cho rằng ông Đ vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng thuê, không đảm bảo cho ông được sử dụng diện tích thuê một cách độc lập và liên tục trong suốt thời hạn thuê vì vào ngày 15/12/2020 trong khi đang sắp xếp vật dụng tại mặt bằng thuê thì ông Đ thu giữ remote điều khiển các cửa cuốn từ nhân viên của ông T1 và vô hiệu hóa các remote điều khiển khiến các cửa đóng, làm cho ông T1 không vào được mặt bằng thuê từ đó nhưng ông T1 không có căn cứ chứng minh

Ông T1 xác nhận ông Huỳnh Ngọc Hải Đ là nhân viên của ông T1. Vào ngày 16/12/2020 ông Đăng ghi giấy thể hiện nội dung “ông Đăng là nhân viên của ông T1 có đến nhà 592-594 Nguyễn Thị Đ chở toàn bộ đồ đạc thiết bị đã lắp vào nhà gỡ ra toàn bộ và chở về” . Ông T1 cho rằng ông Đăng bị ông Đ ép nhưng ông T1 không có chứng cứ chứng minh.

Đối với nội dung phản ánh của Vi bằng số: 330/2020/VP-TPLTPHCM, Ngày 17/12/2020 ông T1 đã lập vi bằng thể hiện 2 nội dung chính: “ 1. *Phân vĩa hệ phía trước mặt bằng thuê: toàn bộ diện tích chiều ngang của mặt bằng hiện đang bày bán các mặt hàng: tô, chén, đĩa, xô nhựa ..., các vật dụng dùng cho nhà b ép, gia đình.* 2. *Ông C cho biết: hiện tại các cửa sắt cuốn không mở được vì bên chủ nhà đã lấy lại remote*”. Việc ông T1 không T1 riển khai hoạt động kinh doanh, khiến cho người buôn bán hàng rong tự ý lấn chiếm bán hàng, trách nhiệm này thuộc về bên thuê. Việc ông T1 lập vi bằng trên không chứng minh được ông Đ phong tỏa lối vào nơi thuê theo Hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Ông T1 thừa nhận quá trình thực hiện hợp đồng cho đến trước thời điểm các bên xảy ra tranh chấp, không có ai gây khó khăn trong việc ông T1 thực hiện các quyền của bên thuê nhà. Do đó, việc ông Đ không phải là chủ sở hữu căn nhà không làm ảnh hưởng đến các quyền lợi hợp pháp của bên thuê nhà.

Ông T1 xác định việc sửa chữa nhà là phục vụ cho mục đích thuê nhà của ông. Ông T1 xác nhận chỉ thông báo miệng với ông Đ xin sửa chữa, lắp đặt các kệ hàng phù hợp với mặt hàng kinh doanh chứ không được sửa chữa làm thay đổi kết cấu căn nhà cũng như không T1 báo chi phí sửa chữa nhà cho ông Đ biết. Ông Đ không có văn bản đồng ý về việc ông T1 sửa chữa nhà cũng như không biết về chi phí sửa chữa nhà đất trên nên việc ông T1 yêu cầu ông Đ trả lại là không phù hợp Điều 479 BLDS 2015 Bộ luật dân sự năm 2015

Mặc dù, hợp đồng vi phạm về chủ thể ký kết hợp đồng nhưng các bên vẫn có thể tiếp tục thực hiện được nếu như ông T1 thanh toán tiền nhà đầy đủ theo thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, quá trình thuê nhà ông T1 mới chỉ thanh toán tiền thuê nhà của tháng 11/2020, sau đó ông T1 không T1 toán tiền thuê nhà nữa là đã vi phạm nghĩa vụ của người thuê.

Từ những nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T1 về việc yêu cầu ông Đbồi thường tiền xây dựng và sửa chữa như thực tế tại địa điểm thuê là 236.350.000 đồng theo khoản 4 Điều 585 của Bộ luật dân sự năm 2015

[2.3] *[Đối với yêu cầu buộc ông T1 phải trả lại 90.000.000 đồng thanh toán tiền thuê nhà tháng 11/2020, Hội đồng xét xử xét thấy:*

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T1 có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 17/5/2022 yêu cầu ông Đ phải trả lại cho ông số tiền 90.000.000 đồng (tiền thuê nhà tháng 11/2020). Tuy nhiên ông T1 không đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp với qui định pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy một phần kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ nên được chấp nhận. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Cụ thể, buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 270.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường tiền xây dựng và sửa chữa như thực tế tại địa điểm thuê là 236.350.000 đồng và trả lại tiền thuê nhà tháng 11/2020. Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa án phí sơ thẩm.

[2.4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử y bản án sơ thẩm. Như nhận định ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy chỉ chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 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.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14
30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

ngày

- Căn cứ Luật thi hành án Dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Kim T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 3782/2022/DS-ST ngày 27 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 08/10/2020 giữa ông Hồ Kim T1 và ông Nguyễn Đức Đ vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

- Buộc ông Nguyễn Đức Đ phải trả lại số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông Hồ Kim T1.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc :

- Buộc ông Nguyễn Đức Đ phải bồi thường số tiền xây dựng và sửa chữa tại điểm thuê là 236.350.000 đồng

- Đối với yêu cầu buộc ông Đ phải thanh toán lại số tiền thuê nhà tháng 11/2020 do ông T1 không đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu nên không được xem xét, giải quyết.

3/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Kim T1 về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Đức Đ phải trả lại số tiền phạt cọc 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng) và 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tiền thi công hệ thống điện.

4/ Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức Đ.

5/ Về án phí: Ông Hồ Kim T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.817.500 đồng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp là 17.527.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm hai mươi bảy ngàn) theo biên lai thu số AA/2018/0028401 ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố TP. Hoàn trả cho ông T1 số tiền 5.709.500 đồng theo biên lai thu trên.

Ông Nguyễn Đức Đ phải chịu án dân sự sơ thẩm là 13.500.000 đồng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp là 9.938.750 đồng (chín triệu chín trăm ba mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0028624 ngày 26/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đ phải nộp thêm tiền tạm ứng án phí là 3.561.250 đồng

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Hồ Kim T1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Đức Đ không Thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được qui định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6/ Án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006387 ngày 20/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Thành phố TĐ;
- TAND Thành phố TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Nguyễn Thị Kim Cương