TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DS - PT
Ngày: 29 – 3 – 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn

Bà Trần Thị Bé

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Bùi Duy Đức, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà*** *Nẵng:* Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 và 29 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021 về "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2021/DS-PT ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2022/QĐXXPT – DS ngày 08 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 15/2022/QĐHPT – DS ngày 28 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn T, sinh năm 1945; địa chỉ: Đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1972, ĐKTT tại: đường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, trú tại: đường V, quận S, thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng P công chứng số 90, ngày

23/2/2022). Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Ngọc Thu H, sinh năm 1979; Địa chỉ: đường P, P, Q, thành phố H. Địa chỉ liên hệ: phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Bà H ủy quyền cho bà Phạm Thị T, sinh năm 1960, trú tại:,TP B, tỉnh Đắk Lắk đại diện tham gia tố tụng, theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền được Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng chứng thực số 582, ngày 28/2/2022).

Bà T có đơn xin xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa Bà Nguyễn Ngọc Thu H có mặt trực tiếp tham gia và đồng ý việc xin xét xử vắng mặt của bà T.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Phạm Văn K; Địa chỉ: Số 955 Ngô Quyền, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Văn K, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng, có đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Ngọc Thu H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh H trình bày*:

Vào ngày 21/6/2019, Ông Nguyễn T cho Bà Nguyễn Ngọc Thu H thuê ngôi nhà tại đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Ông Nguyễn T. Thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày được công chứng, mục đích thuê để kinh doanh Spa, giá thuê 8.000.000đ/tháng. Hợp đồng được công chứng ngày 21/6/2019 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn K. Trước đó, ngày 20/6/2019, Bà H và Ông T có ký hợp đồng thuê căn nhà trên với giá thuê là 133.818 USD/02 năm, các bên thống nhất quy ra tiền Việt Nam đồng là 130.000.000đ/tháng và thỏa thuận đặt cọc là 10.000USD, hợp đồng này không có công chứng, chứng thực *(do các bên nhầm lẫn nên phần cuối hợp đồng ghi ngày 15/6/2019)*. Thực tế các bên thực hiện giá thuê nhà và đặt cọc theo hợp đồng thuê ngày 20/6/2019 này.

Bà H đã thanh toán 02 năm tiền thuê nhà cho Ông T 24 tháng x 130.000.000đ/tháng = 3.120.000.000đ, bao gồm chuyển khoản lần 1 số tiền 2.000.000.000đ, chuyển khoản lần 2 số tiền 1.000.000.000đ và đưa tiền mặt 120.000.000đ. Ngoài ra, Bà H có đặt cọc 233.850.000đ tương đương 10.000 USD. Tổng cộng Bà H đã giao cho Ông T số tiền 3.353.850.000đ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, do dịch bệnh Covid 19 nên Bà H đề nghị chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Ông T trả lại cho Bà H

1.300.000.000đ, bao gồm tiền đã đặt cọc 10.000 USD *(là để thực hiện một số nghĩa vụ của bên thuê như là tiền nước, tiền điện, tiền internet và một số chi phí liên quan trong quá trình kinh doanh của bên thuê chứ không liên quan gì đến việc thanh toán tiền thuê nhà)* và tiền thuê nhà, Ông T đồng ý trả lại để chia sẻ thiệt hại khó khăn với Bà H. Ông T và Bà H thống nhất thời hạn trả nhà vào tháng 6/2020 và Bà H đã thực hiện việc bàn giao nhà vào ngày 08/6/2020. Ngày 03/9/2020, Bà H đã nhận lại số tiền 1.300.000.000 đồng, Bà H đã đồng ý thanh lý hợp đồng thuê nhà tại giấy nhận tiền và thanh lý hợp đồng do Bà H viết và ký ngày 03/9/2020, bên thuê và chủ thuê không còn liên quan đến tiền bạc. Tuy nhiên, hai bên chưa làm thủ tục chấm dứt và thanh lý hợp đồng tại Văn phòng công chứng theo quy định. Nay Ông Nguyễn T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 21/6/2019 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn K và hợp đồng thuê nhà ký ngày 20/6/2019 theo quy định.

Đối với yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Ngọc Thu H về việc yêu cầu tuyên 02 hợp đồng thuê nhà vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc Ông T phải hoàn trả lại số tiền còn thừa so với thời gian thực tế thuê nhà là 643.850.000 đồng, Ông T không đồng ý, vì Bà H là người chủ động đề nghị chấm dứt hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận Ông T trả lại cho Bà H số tiền 1.300.000.000 đồng thì sẽ thanh lý hợp đồng và hai bên không còn liên quan đến tiền bạc. Ngày 03/9/2020, Bà H đã nhận số tiền 1.300.000.000 đồng, thì hợp đồng đã chấm dứt và Ông T không còn liên quan gì về tiền bạc với Bà H.

Đối với yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Ngọc Thu H về việc yêu cầu ông Nguyên Tiềm hoàn trả lại số tiền 410.000.000 đồng tiền thuê nhà đã trả trước và 233.850.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà, tổng cộng là 643.850.000 đồng, Bà H đã rút yêu cầu nên Ông T không có ý kiến gì.

* *Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn Bà Nguyễn Ngọc Thu H trình bày*: Ngày 20/6/2019, Bà H có ký hợp đồng thuê toàn bộ căn nhà của Ông Nguyễn T tại địa chỉ đường T. Thời hạn thuê 05 năm, mục đích thuê để kinh doanh Spa, giá thuê hai bên thỏa thuận là 133.818 USD/02 năm, quy ra tiền Việt Nam đồng là 130.000.000 đồng/tháng, hợp đồng này không có công chứng, tại phần cuối hợp đồng ghi ngày 15/6/2019, hiện này Bà H không nhớ cụ thể ngày nào nên thống nhất là ngày 20/6/2019. Đến ngày 21/6/2019, hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà có công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn K chỉ ghi giá thuê 8.000.000 đồng/tháng để giảm bớt thuế. Phương thức

thanh toán 02 năm một lần. Thực tế thì hai bên thực hiện giá thuê và tiền đặt cọc theo hợp đồng không có công chứng ngày 20/6/2019.

Ngày 20/6/2019, Bà H đã đặt cọc số tiền 233.850.000đ tương đương số tiền 10.000 USD cho Ông Nguyễn T, số tiền đặt cọc này không được quy định trong hợp đồng, nhưng hai bên thỏa thuận với nhau rằng nếu trường hợp sau khi thực hiện xong hợp đồng thì đây sẽ là số tiền để thực hiện một số nghĩa vụ của bên thuê như là tiền nước, tiền điện, tiền internet và một số chi phí liên quan trong quá trình kinh doanh của bên thuê. Bà H đã thanh toán 02 năm tiền thuê nhà cho Ông T là 3.120.000.000đ, số tiền đặt cọc là 233.850.000đ tương đương số tiền 10.000 USD. Tổng cộng Bà H đã giao cho Ông T số tiền 3.353.850.000đ.

Do tình hình dịch bệnh Covid diễn biến phức tạp nên ngày 22/4/2020, Bà H có liên lạc với Ông T để thương lượng nhưng Ông T từ chối. Bà H đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì trở ngại khách quan dịch bệnh Covid không thể hoạt động được và đề nghị ông Tiền trả lại 1.430.000.000 đồng là đã bao gồm tiền đặt cọc, tiền thuê nhà còn thừa và đến tháng 9/2020 sẽ bàn giao lại nhà, tuy nhiên Ông T không đồng ý. Sau đó, phía Ông T yêu cầu dọn nhà trong tháng 6/2020 và chỉ đồng ý trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng các bên không nói cụ thể số tiền này bao gồm những khoản tiền gì nhưng Bà H đồng ý nhận lại. Ngày 08/6/2020, Bà H và đại diện bên cho thuê đã bàn giao trả lại nhà cho Ông T quản lý, sử dụng. Ngày 03/9/2020, Ông T đã trả lại cho Bà H số tiền 1.300.000.000 đồng và có giấy nhận tiền do Bà H ghi, ký đồng ý thanh lý hợp động. Tuy nhiên, Bà H thấy rằng bà thuê nhà quản lý kinh doanh thời gian 10 tháng 19 ngày (từ ngày 20/7/2019 đến ngày 09/6/2020), tính tròn 11 tháng thì So tiền thuê nhà là 11 tháng x 130.000.000 đồng = 1.430.000.000 đồng, nhưng Ông T đang giữ của bà 1.840.000.000 đồng tiền thuê nhà và 233.850.000 đồng tiền cọc thuê nhà, tổng cộng là 2.073.850.000 đồng. Nay Ông T yêu cầu chấm dứt hai hợp đồng thuê nhà, Bà H không đồng ý. Bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 20/6/2019 là vô hiệu vì hợp đồng thuê nhà giao dịch bằng tiền USD và hợp đồng thuê nhà được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn K ngày 21/6/2019 số công chứng 2020, quyển số 01B TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu vì thực tế các bên không thực hiện giá thuê nhà và đặt cọc theo hợp đồng đó và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu yêu cầu ông Tiềm phải hoàn trả lại số tiền còn thừa so với thời gian thực tế thuê nhà là 643.850.000 đồng.

Trước đây Bà Nguyễn Ngọc Thu H có yêu cầu Ông Nguyễn T phải hoàn trả lại cho Bà H số tiền 410.000.000 đồng tiền thuê nhà đã trả trước và 233.850.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà, tổng cộng là 643.850.000 đồng, nay bà xin rút yêu cầu này. Ngoài ra Bà H không có yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Văn K trình bày:*

Ngày 21/6/2019, Văn phòng Công chứng Phạm Văn K có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thuê nhà giữa bên cho thuê là Ông Nguyễn T, bên thuê là Bà Nguyễn Ngọc Thu H. Về thủ tục gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng được lập bởi Ông Nguyễn T ngày 21/6/2019; Chứng minh nhân dân Ông Nguyễn T và Bà Nguyễn Ngọc Thu H; hộ khẩu Ông Nguyễn T và sổ tạm trú Bà Nguyễn Ngọc Thu H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO abc, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CTabc do Sở T cấp ngày 14/6/2013 đứng tên Ông Nguyễn T; Văn bản thỏa thuận về tài sản trong thời kỳ hôn nhân của Ông Nguyễn T và vợ là bà Nguyễn Thị Khoa về nội dung quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là tài sản riêng của Ông Nguyễn T; Hợp đồng thuê nhà số công chứng 2020 quyển số 01B TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên thuộc Văn phòng CC Phạm Văn K chứng nhận ngày 21/6/2019. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng xuất trình bản chính các giấy tờ như đã nêu trên phù hợp với các quy định của pháp luật. Về tài sản cho thuê: Tài sản giao dịch tại thời điểm công chứng không bị tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa và được phép giao dịch theo quy định của pháp luật. Về chủ thể: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng trên tinh thần tự nguyện, không ai bị lừa dối, đe dọa hay cưỡng ép. Từ những căn cứ trên, Văn phòng nhận thấy hợp đồng thuê nhà nêu trên được chứng nhận đúng với quy định của pháp luật. Do điều kiện công việc nên Văn phòng công chứng Phạm Văn K gửi ý kiến và xin phép được vắng mặt tại các các phiên hòa giải, phiên xét xử trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* *Tại phiên tòa sơ thẩm,* đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 21/6/2019 và một phần hợp đồng thuê nhà ngày 20/6/2019. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hợp đồng thuê nhà ghi ngày 20/6/2019 vô hiệu một phần đối với phần thỏa thuận về giá thuê và đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn

Ngọc Thu H về việc yêu cầu Ông Nguyễn T hoàn trả số tiền 643.850.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Ngọc Thu H về việc yêu cầu Ông Nguyễn T hoàn trả lại số tiền 410.000.000 đồng tiền thuê nhà đã trả trước và 233.850.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà, tổng cộng là 643.850.000 đồng do Bà H rút yêu cầu.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2022/DS-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ: Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 130, 422 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 132, Điều 133 Luật nhà ở; Điều 22 Pháp lệnh về Ngoại hối số 28/2005/PL UBTVQH11 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung số 06/2013/UBTVQH13 ngày 18/3/2013 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn T, đối với bị đơn Bà Nguyễn Ngọc Thu H về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Nguyễn Ngọc Thu H, đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Ngọc Thu H về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xử:

Tuyên chấm dứt giao dịch thuê nhà giữa Ông Nguyễn T và Bà Nguyễn Ngọc Thu H, cụ thể: chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 2020 quyên số 01B TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Văn K ngày 21/6/2019 và chấm dứt một phần hợp đồng thuê nhà ngày 20/6/2019.

Tuyên hợp đồng thuê nhà lập ngày 20/6/2019 giữa Ông Nguyễn T với Bà Nguyễn Ngọc Thu H vô hiệu đối với phần thỏa thuận về giá thuê và tiền đặt cọc.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Ngọc Thu H về việc giải quyết hợp đồng vô hiệu buộc Ông Nguyễn T trả cho Bà Nguyễn Ngọc Thu H số tiền là 643.850.000 đồng.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Bà Nguyễn Ngọc Thu H yêu cầu Ông Nguyễn T phải hoàn trả lại số tiền 410.000.000 đồng tiền thuê nhà đã trả trước và 233.850.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà, tổng cộng là 643.850.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về phần án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thi hành án dân sự.

* Ngày 11 tháng 11 năm 2021, bị đơn Bà Nguyễn Ngọc Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì những lý do sau:

Do tình hình dịch bệnh covid tiếp tục diễn biến phức tạp, bà nhiều lần đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà và Ông T đồng ý. Ngày 09/6/2020, bà đã trả lại nhà cho đại diện bên cho thuê quản lý, sử dụng. Theo bà, bà chỉ sử dụng trong 10 tháng 19 ngày (từ ngày 20/7/2017 đến ngày 09/6/2020), tính tròn là 11 tháng, số tiền là 1.430.000.000đ. Ông T đang giữ tiền thuê nhà trả trước là 1.690.000.000đ và 233.850.000đ tiền cọc, tổng cộng là 1.923.850.000đ. Ngày 3/9/2020 Ông T mới hoàn trả lại cho bà 1.280.000.000đ, nhưng ghi giấy là đã nhận 1.300.000.000đ. Như vậy, Ông T còn thiếu 623.850.000đ. Do đó bà có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng vô hiệu (vì giao dịch bằng USD) buộc bên A (Ông Nguyễn T) phải hoàn trả lại cho bà số tiền 390.000.000đ tiền thuê nhà mà bà đã trả trước và 233.850.000đ tiền cọc, tổng cộng là 623.850.000đ. Tòa án nhân dân quận Hải Châu chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu, nhưng không chấp nhận giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy bà ghi ngày 03/9/2020 để nhận định cho rằng bà đã đồng ý thanh lý hợp đồng và nhận số tiền 1.300.000.000 đồng và không còn liên quan đến tiền bạc để không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà là không đúng. Vì ngay sau khi viết giấy nhận số tiền trên bà tính toán lại thì thấy Ông T chưa trả đủ. Bà có điện thoại trao đổi với Ông T nhưng Ông T không chịu, nên bà không đồng ý ra công chứng để làm thủ tục chấm dứt hợp đồng thuê nhà với Ông T.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn Bà Nguyễn Ngọc Thu H giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà đối với nguyên đơn, cụ thể: tuyên vô hiệu 02 hợp đồng thuê nhà do thỏa thuận thanh toán bằng đồng ngoại tệ (USD), buộc Ông T trả 390.000.000 đồng tiền thuê nhà bà đã trả còn dư so với thời hạn trả nhà 09/6/2020 hai bên thống nhất; Trả lại khoản tiền đặt cọc 233.850.000đ (tương đương 10.000 USD) Ông T còn giữ và xem xét lại

tiền án phí đối với bán án sơ thẩm tuyên đối với bà. Ngoài ra, Bà H không còn kháng cáo nội dung nào khác. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh H không thống nhất với kháng cáo của bà Thu Hà, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

Đối với hợp đồng thuê nhà có công chứng các bên đương sự đều thừa nhận hai bên ký hợp đồng có công chứng này là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng không công chứng về giá thuê và phương thúc thanh toán thực tế, nhằm mục đích không phải khai, nộp thuế GTGT, thuế TNCN theo quy định của pháp luật về thuế. Do đó, hợp đồng thuê nhà có công chứng bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà H đối với hợp đồng này.

Đối với hợp đồng thuê nhà không được công chứng, các bên thỏa thuận về giá thuê và thành toán bằng tiền USD, nhưng thực tế Bà H thành toán cho Ông T bằng tiền Việt Nam đồng, nên hợp đồng này có hiệu lực không bị vô hiệu như yêu cầu phản tố của Bà H.

Ngoài ra, hai bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng, bàn giao lại nhà thuê vào ngày 09/6/2020 và ngày 03/9/2020 Bà H viết giấy đã nhận lại từ Ông T 1.300.000.000đ cho việc thanh lý hợp đồng và hai bên không còn liên quan đến tiền bạc. Đây là sự thỏa thuận của hai bên về việc chấm dứt và thanh lý hợp đồng, nên việc Bà H thay đổi yêu cầu Ông T tiếp tục trả cho bà 390.000.000đ tiền thuê nhà bà đã trả còn dư so với thời hạn trả nhà 09/6/2020 và tiền đặt cọc 233.850.000đ là không có cơ sở.

Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Bà H về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2021/DS-PT ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng về phần tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà có công chứng và tuyên hợp đông thuê nhà không công chứng vô hiệu đối với phần thỏa thuận về giá thuê và tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại văn bản ngày 17/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phạm Văn K có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt đại diện Văn phòng Công chứng Phạm Văn K.

[2] Theo lời trình bày thống nhất của các đương sự thì: Ông Nguyễn T *(bên cho thuê)* có cho Bà Nguyễn Ngọc Thu H *(bên thuê)* thuê ngôi nhà tại đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số BO abc do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/6/2013, chỉnh lý biến động ngày 26/6/2013 đứng tên Ông Nguyễn T *(sau đây gọi tắt là nhà đường T)*. Thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 15/6/2019 đến ngày 15/7/2024, mục đích thuê để kinh doanh Spa. Để thực hiện giao dịch cho thuê tài sản, hai bên xác định đã ký 02 hợp đồng với giá thuê và tiền đặt cọc khác nhau, cụ thể:

Hợp đồng thứ nhất ghi ngày ký 15/6/2019, nhưng hai bên thống nhất xác định ký ngày 20/6/2019, không được công chứng, chứng thực, thể hiện giá thuê là **133.818 USD/02 năm**, quy ra tiền Việt Nam đồng là **130.000.000 đồng/tháng** và thỏa thuận đặt cọc **là 10.000USD**.

Hợp đồng thứ hai được Văn phòng Công chứng Phạm Văn K công chứng ngày 21/6/2019, số công chứng 2020 quyển số 01B TP/CC-SCC/HĐGD, thể hiệngiá thuê **8.000.000 đồng/tháng**.

[3] Xét đồng thời yêu cầu tuyên bố chấm dứt hai hợp đồng thuê nhà của Ông T và phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hai hợp đồng thuê nhà của Bà H.

[3.1] Đối với hợp đồng thuê nhà có công chứng: Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận hai bên ký hợp đồng có công chứng này là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng không công chứng về giá thuê và phương thúc thanh toán thực tế. Ông T và Bà H chỉ thực hiện quyền, nghĩa vụ của bên thuê, bên cho thuê theo hợp đồng thuê nhà không công chứng, trong đó giá thuê là **133.818 USD/02 năm**, quy ra tiền Việt Nam đồng là **130.000.000 đồng/tháng** và thỏa thuận đặt cọc **là 10.000USD** (tương đương 233.850.000đ), không thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng có công chứng, trong đó có giá thuê là **8.000.000 đồng/tháng**, nhằm mục đích không phải khai, nộp thuế GTGT, thuế TNCN theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 1 Thông tư số 119/2014/TT – BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính: "*Hộ gia đình, cá nhân*

có tài sản cho thuê thuộc đối tượng phải khai, nộp thuế GTGT, thuế TNCN và nộp thuế môn bài theo thông báo của cơ quan thuế. Riêng đối với hộ gia đình, cá nhân có tài sản cho thuê mà tổng số tiền cho thuê trong năm thu được từ một trăm triệu đồng trở xuống hoặc tổng số tiền cho thuê trung bình một tháng trong năm từ 8,4 triệu đồng trở xuống thì không phải khai, nộp thuế GTGT, thuế TNCN và cơ quan thuế không thực hiện cấp hóa đơn lẻ đối với trường hợp này". Do đó, hợp đồng thuê nhà có công chứng bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Cần chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà H, tuyên Hợp đồng thuê nhà được ký giữa Ông Nguyễn T và Bà Nguyễn Ngọc Thu H được Văn phòng công chứng Phạm Văn K công chứng ngày 21/6/2019, số công chứng 2020 quyển số 01B TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Do hợp đồng này bị vô hiệu nên Ông T khởi kiện yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng là không không đúng nên không được chấp nhận, Bà H có yêu cầu phản tố tuyên vô hiệu đối với hợp đồng này nên được chấp nhận.

[3.2] Đối với Hợp đồng thuê nhà không được công chứng: thỏa thuận của các bên về giá thuê là 133.818 USD (đô la Mỹ)/2 năm và đặt cọc số tiền 10.000 đô la Mỹ là vi phạm quy định tại Điều 22 Pháp lệnh về Ngoại hối số: 28/2005/PL-UBTVQH11, Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung số: 06/2013/UBTVQH13 ngày 18/3/2013 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Điều 29 Nghị định số: 160/2006/NĐ-CP ngày 28/12/2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh ngoại hối và Điều 3 Thông tư số: 32/2013/TT - NHNN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam. Tuy nhiên, thực tế các bên đương sự thống nhất thực hiện hợp đồng theo đơn giá đã được quy đổi sang tiền Việt Nam đồng là 130.000.000 đồng/tháng, tiền đặt cọc là 10.000 USD quy đổi sang tiền Việt Nam tương đương là 233.850.000 đồng. Theo các Ủy nhiệm chi ngày 20/6/2019 – Bl 46, ngày 22/7/2019 – Bl 45, Bà H thanh toán cho Ông T bằng tiền Việt Nam đồng cụ thể: lần 1 Bà H chuyển khoản cho Ông T số tiền 2.000.000.000đ, lần 2 chuyển khoản cho Ông T số tiền 1.000.000.000đ và đưa tiền mặt 120.000.000 Việt Nam đồng, tổng cộng: 3.120.000.000 đồng tiền thuê nhà cho 02 năm và 233.850.000 đồng tiền đặt cọc. Hai bên đều xác nhận tổng số tiền mà Bà H đã giao cho Ông T là 3.353.850.000đ. Việc các bên thanh toán bằng Việt Nam đồng là không vi phạm các quy định trên của Pháp luật quản lý Ngoại hối. Đồng thời, theo như hướng dẫn tại điểm b khoản 3 mục I Nghị quyết số: 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27/5/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao về áp dụng một số quy định của pháp luật trong việc giải quyết các

vụ án kinh tế thì việc các bên thanh toán bằng Đồng Việt Nam không bị coi là vô hiệu nên hợp đồng thuê nhà không được công chứng là có hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự xác nhận do trở ngại khách quan, tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp kéo dài ảnh hưởng đến mục đích thuê nhà của Bà H nên hai bên thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng và Bà H đã bàn giao lại nhà thuê cho Ông T vào ngày 09/6/2020. Việc thống nhất chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà của Ông T, Bà H là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 422, 472 Bộ luật Dân sự và điểm b khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở. Các bên chỉ tranh chấp về số tiền mà Ông T còn phải trả lại cho Bà H khi chấm dứt hợp đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là về việc tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà không công chứng là có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng này vô hiệu một phần đối với thỏa thuận thanh toán bằng tiền USD (đô la Mỹ), chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà H tuyên vô đối với phần thỏa thuận về giá thuê và tiền đặt cọc là không đúng với quy định của pháp luật như nêu trên.

[4] Xét kháng cáo của Bà H đối với yêu cầu phản tố giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê nhà vô hiệu, buộc Ông T trả cho bà tổng cộng là 623.850.000đ, trong đó: 390.000.000đ tiền thuê nhà bà đã trả còn dư so với thời hạn trả nhà 9/6/2020 và khoản tiền đặt cọc 233.850.000đ (tương đương 10.000 USD).

[4.1] Như phân tích, nhận định tại phần [3.2] hợp đồng thuê nhà giữa hai bên không có công chứng có hiệu lực không bị vô hiệu, nên Bà H yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng.

[4.2] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và khai nhận thống nhất của đại diện nguyên đơn và Bà H thì: vì trở ngại khách quan dịch bệnh Covid không thể hoạt động được, Bà H đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đến tháng 9/2020 Bà H sẽ bàn giao lại nhà và đề nghị Ông T trả lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà còn thừa là **1.430.000.000**đ, nhưng Ông T không đồng ý. Ông T yêu cầu dọn nhà trong tháng 6/2020 và chỉ đồng ý trả lại số tiền 1.300.000.000đ. Bà H đồng ý bàn giao lại nhà thuê cho Ông T vào ngày 09/6/2020, đến ngày 03/9/2020 hai bên thống nhất Ông T trả lại cho Bà H 1.300.000.000đ cho việc thanh lý hợp đồng thuê nhà. Bà H tự viết và ký tên vào mặt sau của hợp đồng thuê nhà không công chứng xác nhận nội dung: *Ngày 03/9/2020 tôi Nguyễn Ngọc Thu Hà đã nhận số tiền 1.300.000.000đ cho thanh lý hợp đồng thuê nhà đường T, quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng. Bên tôi và bên chủ nhà không còn liên*

quan đến tiền bạc. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm, Bà H xác nhận về nội dung "*Bên tôi và bên chủ nhà không còn liên quan đến tiền bạc"* có nghĩa là *không còn liên quan đến tiền thuê nhà và cả tiền đặt cọc bà đã giao cho Ông T*. Thời điểm nhận lại tiền từ Ông T ngày 03/9/2020 thì bà thống nhất như vậy, nhưng khi Ông Nguyễn Thanh H con trai Ông T nhắn tin yêu cầu bà ra công chứng hủy hợp đông thuê nhà thì bà thay đổi không đồng ý và yêu cầu Ông T phải đưa thêm cho bà 200.000.000đ nữa thì bà mới xem xét ra công chứng hủy hợp đồng thuê nhà, thể hiện tại nội dung tin nhắn qua điện thoại giữa Bà H và Ông H con Ông T vào ngày 17/12/2020 và 25/12/2020 (BL 121 do Bà H cung cấp). Số tiền Bà H đề nghị Ông T trả lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà còn thừa khi đề nghị chấm dứt hợp đồng là **1.430.000.000**đ. Số tiền bà yêu cầu Ông T trả thêm khi Ông H con Ông T yêu cầu ra công chứng hủy hợp đồng thuê nhà là **200.000.000đ**. Sau này, khi Ông T khởi kiện chấm dứt hợp đồng thuê nhà bà mới phản tố yêu cầu trả số tiền **623.850.000đ**, trong đó: 390.000.000đ tiền thuê nhà bà đã trả và khoản tiền đặt cọc 233.850.000đ.

[5.2] Như vậy, có cơ sở xác định được giữa Ông T và Bà H đã thống nhất thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Mặc dù, Bà H bàn giao lại nhà thuê cho Ông T từ ngày 09/6/2020 nhưng đến ngày 03/9/2020 thì mới thống nhất thanh lý hợp đồng và thỏa thuận Ông T có nghĩa vụ trả lại cho Bà H **1.300.000.000đ** bao gồm cả khoản tiền đặt cọc và tiền thuê nhà Bà H đã trả trước cho Ông T. Bà H đã nhận đủ 1.300.000.000đ và xác nhận giữa bà và Ông T không còn liên quan đến tiền bạc. Việc thỏa thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng, thanh lý hợp đồng là sự tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Ông T đã thực hiện đúng thỏa thuận thống nhất của hai bên. Do đó, việc Bà H thay đổi yêu cầu Ông T tiếp tục trả cho thêm bà tổng cộng là 623.850.000đ, trong đó: 390.000.000đ tiền thuê nhà bà đã trả và khoản tiền đặt cọc 233.850.000đ là trái với thỏa thuận của hai bên khi thống nhất thanh lý hợp đồng. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Ông T tiếp tục trả cho bà tổng cộng là 623.850.000đ là có cơ sở.

[6] Từ những phân tích, nhận định trên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Ngọc Thu H và sửa một phần bản án sơ thẩm đối với những nội dung: Tuyên chấm dứt giao dịch thuê nhà giữa Ông Nguyễn T và Bà Nguyễn Ngọc Thu H, cụ thể: chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 2020 quyên số 01B TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn K ngày 21/6/2019 và chấm dứt một phần hợp đồng thuê nhà ngày 20/6/2019; Và tuyên hợp đồng thuê nhà lập ngày 20/6/2019 *(trong đồng ghi*

ngày 15/6/2019) giữa Ông Nguyễn T và Bà Nguyễn Ngọc Thu H vô hiệu đối với phần thỏa thuận về giá thuê và tiền đặt cọc.

[7] Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phù hợp với phân tích nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà không công chứng và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Bà H về yêu cầu Ông T trả khoản tiền 623.850.000đ, nên Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là : (20.000.000đ + (223.850.000đ x 4%)) = 28.954.000đ, theo khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Do chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà có công chứng nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có ngạch là 300.000đ, theo khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH14.

[8.2 Kháng cáo của Bà Nguyễn Ngọc Thu H không được chấp nhận nhưng có sửa một phần bản án sơ thẩm nên Bà H không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, khoản 2 Điều 148, Điều 202 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 422, 472 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điểm b khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở;
- Điểm b khoản 3 mục I Nghị quyết số: 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27/5/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong việc giải quyết các vụ án kinh tế;

- Điều 22 Pháp lệnh về Ngoại hối số 28/2005/PL-UBTVQH11, Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung số 06/2013/UBTVQH13 ngày 18/3/2013 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Điều 29 Nghị định: 160/2006/NĐ-CP ngày 28/12/2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh ngoại hối;

- Điều 3 Thông tư 32/2013/TT - NHNN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam;

- Điểm a khoản 7 Điều 1 Thông tư số 119/2014/TT – BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính;

- Khoản 4, 5 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Bà Nguyễn Ngọc Thu H; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2022/DS-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Ngọc Thu H đối với Ông Nguyễn T theo đơn phản tố ngày 25/2/2021, được Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thụ lý theo Thông báo số 07/2021/TBTL – VA ngày 12/3/2021 về việc buộc Ông Nguyễn T phải hoàn trả lại số tiền 410.000.000 đồng tiền thuê nhà đã trả trước và 233.850.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà, tổng cộng là 643.850.000 đồng cho Bà Nguyễn Ngọc Thu H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*". Tuyên: Hợp đồng thuê nhà lập ngày 20/6/2019 *(ghi trong hợp đồng là ngày 15/6/2019)* giữa Ông Nguyễn T với Bà Nguyễn Ngọc Thu H không có công chứng chấm dứt kể từ ngày 03/9/2020.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà được ký giữa Ông Nguyễn T và Bà Nguyễn Ngọc Thu H được Văn phòng công chứng Phạm Văn K công chứng ngày 21/6/2019, số công chứng 2020 quyển số 01B TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn theo đơn yêu cầu phản tố ngày 12/4/2021, được Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thụ lý theo Thông báo số 07/2021/TBTL – VA ngày 14/4/2021: Tuyên Hợp đồng thuê nhà được ký giữa Ông Nguyễn T và Bà Nguyễn Ngọc Thu H được Văn

phòng công chứng Phạm Văn K công chứng ngày 21/6/2019, số công chứng 2020 quyển số 01B TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về các yêu cầu:

5.1. Tuyên Hợp đồng thuê nhà lập ngày 20/6/2019 *(ghi trong hợp đồng là ngày 15/6/2019)* không có công chứng giữa Ông Nguyễn T với Bà Nguyễn Ngọc Thu H là vô hiệu.

5.2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Ông Nguyễn T phải trả cho Bà Nguyễn Ngọc Thu H số tiền 623.850.000đ, trong đó: tiền thuê nhà đã trả trước là 390.000.000đ và tiền cọc thuê nhà là 233.850.000đ.

6. Án phí dân sự:

6.1. Án phí sơ thẩm:

a. Ông Nguyễn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 5250 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, Ông Nguyễn T đã thi hành xong phần án phí dân sự sơ thẩm.

b. Bà Nguyễn Ngọc Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là (300.000đ + 28.954.000đ) = 29.254.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 15.187.000đ, theo biên lai số 5395 ngày 14/4/2021 và số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 14.887.000đ, theo biên lai số 5293 ngày 10/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Bà H được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn thừa là 820.000đ.

6.2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc Thu H không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 529 ngày 02/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hánh án theo quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Cục THADS TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- Tổ nghiệp vụ dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Văn Hiếu