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

Bản án số: 1026/2018/DS-PT
Ngày: 07/11/2018
V/v "*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà, đòi tài sản và bồi thường thiệt hại*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Đặng Huyền Phương**

2. Ông **Nguyễn Minh Quang**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Nguyễn Hữu Thọ - cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thuỳ, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 218/DSPT ngày 21/5/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi tài sản và bồi thường thiệt hại".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4706/2018/QĐPT-DS ngày 12/10/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Trần Thế H, sinh năm 1953 (vắng mặt)

2. Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà A Đường QT, Phường M, quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Nh (có mặt)

Địa chỉ: số K, Tổ 34, Khu phố S, Phường M, quận G, Thành phố H.

Bị Đơn:

1. Ông Dương Văn T, sinh năm 1970

Địa chỉ: số nhà z, Đường P, Phường h, quận P, Thành phố H. (có mặt)

2. Công ty TNHH Thương Mại – Sản xuất DT

Địa chỉ: số nhà M, phường t, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Văn T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà P, Phường H, quận P, Thành phố H.

2. Bà Dương Thị Th, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, thị trấn K, huyện K, tỉnh K.

3. Công ty TNHH Thương Mại Sản xuất và Dịch vụ Thế H (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/5/2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/11/2017, cùng các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 09/5/2007 như sau:

Ngày 01/5/2007, vợ chồng ông H, bà M đã bàn giao mặt bằng nhà xưởng cho ông T. Thời điểm này, mặt bằng cho thuê chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

Ngày 09/5/2007, hai bên ký kết hợp đồng (giấy tay do ông T soạn) và sau khi ký hợp đồng nguyên đơn đã nhận số tiền cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu tương đương 10.000 USD) và thỏa thuận tiền thuê được trả một lần vào ngày đầu tiên của mỗi tháng bắt đầu vào ngày 01/6/2007. Thời hạn cho thuê là 15 năm kể từ ngày 01/5/2007, mặt bằng cho thuê để làm xưởng sản xuất nước đá. Giá thuê là 1.000 USD/tháng nhưng được quy đổi thành đồng Việt Nam để trả tính theo thời giá. Tuy nhiên, trên thực tế thì ông T không trả đúng tiền thuê nhà một lần mà trả thành nhiều lần trong tháng. Chủ thể ký kết hợp đồng gồm bên cho thuê là vợ chồng ông H, bà M, còn bên thuê là ông T, không liên quan đến bà Dương Thị Th là em gái ông T.

Mặt bằng nhà xưởng cho thuê có địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H, được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 3975/2008UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/10/2008 cho vợ chồng ông H, bà M. Sau khi được cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở, ông H, bà M có yêu cầu ông T công chứng hợp đồng thuê mặt bằng nhưng ông T từ chối.

Kể từ khi cho thuê vào năm 2007 đến nay thì hiện trạng mặt bằng nhà xưởng cho thuê không có gì thay đổi so với nội dung của Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở và hiện trạng của mặt bằng cho thuê là đúng với nội dung của Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 22/9/2017.

Bắt đầu từ ngày 01/7/2013, ông T tự ý ngừng không trả tiền thuê nhà vì kinh doanh khó khăn, nhà máy nước đá sản xuất thua lỗ. Do muốn thương lượng, giữ hòa khí hai bên nên ông H, bà M cố gắng chờ đến ngày 01/02/2014 mà ông T vẫn không có khả năng trả nợ. Nên hai bên thỏa thuận: Ông T tạm ngừng trả tiền thuê nhà xưởng kể từ ngày 01/3/2014 và cho ông H thuê lại toàn bộ thiết bị sản xuất của xưởng nước đá, giá thuê 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng/tháng, trả tiền vào ngày 01 mỗi tháng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn thuê mà chỉ giao kết khi nào ông T trả hết số tiền nợ 08 tháng thuê nhà cho ông H thì hai bên ngừng việc thuê lại thiết bị sản xuất đồng thời ông H bàn giao lại toàn bộ xưởng cho ông T.

Việc thỏa thuận cho thuê lại thiết bị sản xuất của xưởng nước đá là giao dịch cá nhân của ông T và ông H, không liên quan đến Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT. Đồng thời, giao dịch này không được lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói.

Kể từ ngày 01/3/2014, ông H tiếp nhận toàn bộ nhà máy nước đá của ông T và bỏ nhiều chi phí sửa chữa thiết bị sản xuất nên kinh doanh có lãi. Do đó đến tháng 09/2014, ông T muốn lấy lại nhà máy và chấm dứt việc cho ông H thuê lại nhà máy sản xuất nước đá nhưng ông T lại không chịu trả 08 tháng tiền thuê nhà còn nợ cho ông H nên hai bên phát sinh mâu thuẫn. Từ đó, dẫn đến việc ông H mất kiểm soát hành vi tạt acid gây thương tích cho ông T vào ngày 28/9/2014 (hành vi tạt acid đã được Tòa án xử lý bằng một vụ án khác và đã

được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật). Ông H không có nợ của ông T số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng (nợ tiền thuê của tháng 09/2014) như ông T đã trình bày. Nếu ông T xuất trình được chứng cứ, nguyên đơn sẽ trả.

Mặc dù ông T không thừa nhận còn nợ nguyên đơn 08 tháng tiền thuê nhà (từ 01/7/2013 – 01/2/2014) mà chỉ thừa nhận còn nợ nguyên đơn 04 tháng tiền thuê (từ 01/7/2013 – 01/10/2010) nhưng trong bản án hình sự sơ thẩm số: 260/2015/HSST ngày 17/12/2015 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có chi tiết này nên đây là chứng cứ chứng minh nghĩa vụ của bị đơn.

Kể từ ngày 01/10/2014 thì ông T đã lấy lại toàn bộ nhà máy sản xuất nước đá. Tuy nhiên, cũng từ ngày 01/10/2014 cho đến nay thì ông T không trả tiền thuê nhà ông H, bà M.

Vào ngày 31/01/2018, giá USD được quy đổi VND theo tỷ giá bình quân của ba ngân hàng là: Vietcombank, BIDV, Eximbank: 1USD = 22.743 đồng (hai mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi ba). Mặc dù không có lợi cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn tự nguyện đề nghị được tính tỉ giá hối đoái thấp hơn giá thị trường, cụ thể 01 USD = 22.450 đồng (hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi) là giá tạm tính tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.

Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 01/10/2008 như sau:

Ngày 01/10/2008, theo yêu cầu của ông T nhằm mục đích giúp Công ty TNHH TMSX DT giảm chi phí khai thuế nên bà M đồng ký 01 bản chính hợp đồng thuê mặt bằng (giấy tay) địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H với Công ty TNHH TMSX DT và giao ông T giữ hợp đồng này. Nội dung hợp đồng có giá thuê 3.000.000 (Ba triệu) đồng/tháng, thời hạn thuê 14 năm từ ngày 01/10/2008 đến 01/10/2022. Thực chất, hai bên không thực hiện hợp đồng này. Lúc bà M ký hợp đồng thì ông H không biết, không tham gia ký kết.

Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện:

1. Hủy Hợp đồng thuê mặt bằng lập ngày 01/10/2008 vì lý do đây là giao dịch giả tạo nên bị vô hiệu.

2. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007 trước hạn đồng thời ông T phải chịu mất cọc số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm

mươi triệu) theo nội dung Điều 2 của hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà.

3. Ông T và bà Đ liên đới trả tiền nợ mặt bằng thuê được tính như sau:

+ Từ ngày 01/07/2013 – 01/02/2014 là 08 tháng x 1.000 USD/tháng, số tiền là: 179.600.000 đồng (một trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm nghìn) thi hành ngay sau khi án có hiệu lực.

+ Từ ngày 01/10/2014 – 31/01/2018 là 40 tháng x 1.000 USD/tháng, số tiền là: 498.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi tám triệu) thi hành ngay sau khi án có hiệu lực.

+ Từ ngày 01/02/2018 cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ giao trả mặt bằng theo bản án có hiệu lực pháp luật, mỗi tháng là 22.450.000 (Hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng tương ứng với thời gian chưa thi hành giao trả mặt bằng.

4. Ông T và bà Đ cùng Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT liên đới thực hiện di dời toàn bộ máy móc, nhân sự giao trả mặt bằng đã thuê cho ông H, bà M sau khi án có hiệu lực.

Nguyên đơn có ý kiến về yêu cầu phản tố của bị đơn là Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT như sau*:*

Nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền điện còn nợ là: 57.622.456 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) do nguyên đơn xuất trình được các hóa đơn điện. Còn những yêu cầu khác mà Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT nêu ra trong đơn phản tố là không có xảy ra và không có chứng cứ nên nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn ông Dương Văn T trình bày:

Quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 09/5/2007 như sau:

Kể từ 15/4/2007, ông T đã đặt mua một số thiết bị máy sản xuất nước đá có giá trị khoảng 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ).

Ngày 01/5/2007, vợ chồng ông H, bà M bàn giao mặt bằng nhà đất có địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H cho ông T để thuê mở xưởng sản xuất nước đá. Hiện trạng mặt bằng thuê nhà xưởng kể từ lúc thuê vào năm 2007 cho đến nay là đúng với hiện trạng đã được Tòa án ghi nhận tại Biên bản xem

xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 22/9/2017. Kể từ khi mới thuê cho đến nay, ông T không có tác động hoặc thay đổi gì đến hiện trạng nhà đất đã thuê.

Ngày 09/5/2007, hai bên ký kết hợp đồng (giấy tay do cô Y soạn) và sau khi ký hợp đồng ông T đã giao cho ông H, bà M số tiền cọc là 10.000 (Mười nghìn) USD và trả tiền thuê nhà tháng đầu tiên là 1.000 (Một nghìn) USD, tổng cộng nguyên đơn đã nhận 11.000 (Mười một nghìn) USD, không có giao tiền VNĐ như nguyên đơn đã trình bày. Số tiền 11.000 USD (mười một nghìn) và toàn bộ thiết bị sản xuất nước đá là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà Đ.

Hai bên còn thỏa thuận tiền thuê được trả một lần vào ngày đầu tiên của mỗi tháng bắt đầu vào ngày 01/5/2007. Thời hạn thuê 15 năm kể từ ngày 01/5/2007. Giá thuê là 1.000 (Một nghìn) USD/tháng nhưng được quy đổi thành đồng Việt Nam để trả tính theo thời giá. Ông T trả đủ tiền thuê vào ngày đầu tiên mỗi tháng, không có việc trả tiền thuê nhà thành nhiều lần trong tháng. Chủ thể ký kết hợp đồng gồm bên cho thuê là vợ chồng ông H, bà M, còn bên thuê là ông T, không liên quan đến bà Dương Thị Th là em gái ông T.

Ngày 21/8/2008, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có trụ sở hoạt động tại địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H, do ông T là người đại diện pháp luật. Kể từ thời điểm này, ông T sáp nhập toàn bộ tài sản của xưởng sản xuất nước đá trở thành tài sản của công ty mà không thông báo cho bà Đ biết. Đồng thời, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông H, bà M 1.000 (Một nghìn) USD mỗi tháng.

Kể từ 01/07/2013, ông T đại diện cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT ngừng không trả tiền thuê nhà trong 04 tháng (từ 01/7/2013 đến tháng 01/10/2013) vì kinh doanh khó khăn. Việc xin nợ 04 tháng tiền thuê nhà ông T có báo cho bà M biết và bà M đồng ý. Ông T và bà M chỉ thỏa thuận bằng lời nói về vấn đề này vì ông H ở chùa nên ông T không có báo cho ông H biết.

Sau này khi biết được, ông H đã gây khó khăn bằng cách đến nhà xưởng đập phá đồ đạc, đánh nhân viên, cúp cầu dao điện làm hư hỏng máy móc.

Ngày 01/10/2013, ông T thỏa thuận cùng ông H là sẽ tạm ngừng trả tiền thuê nhà xưởng và cho ông H thuê lại toàn bộ thiết bị sản xuất của xưởng nước

đá, giá thuê 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng/tháng, trả tiền vào ngày 01 mỗi tháng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn thuê mà chỉ giao kết khi nào ông T trả hết số tiền nợ 04 tháng thuê nhà (từ 01/7/2013 – 01/10/2013) cho ông H thì hai bên ngừng việc thuê lại thiết bị sản xuất đồng thời ông H bàn giao lại toàn bộ xưởng cho ông T.

Việc thỏa thuận cho thuê lại thiết bị sản xuất của xưởng nước đá là giao dịch của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT với ông H, không liên quan đến ai khác. Đồng thời, giao dịch này không được lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói.

Thực tế, tháng đầu tiên, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT cho ông H thuê lại giá 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng/tháng, còn những tháng tiếp theo chỉ cho thuê với giá 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng/tháng. Việc giảm bớt giá cho thuê 5.000.000 (Năm triệu) đồng/tháng đối với ông H là nhằm hỗ trợ ông H sửa chữa máy móc thiết bị nhà xưởng.

Khi ông T thông báo với ông H là: Kể từ ngày 01/10/2014 thì ông T sẽ lấy lại toàn bộ nhà máy sản xuất nước đá và sẽ trả hết 04 tháng tiền thuê nhà còn nợ thì ông H đã thực hiện việc tạt acid với ông T vào ngày 28/9/2014.

Vì lý do chữa trị sức khỏe bởi di chứng của acid mà ông H đã tạt nên từ ngày 01/10/2014 cho đến nay thì ông T và Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT không trả tiền thuê nhà ông H, bà M, mặc dù nhà máy sản xuất nước đá vẫn hoạt động bình thường, kinh doanh có lãi. Ông T dùng số tiền lợi nhuận thu từ kinh doanh sản xuất nước đá dùng vào việc chữa trị do ông H chưa bồi thường thiệt hại sức khỏe cho ông T.

Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/10/2008 như sau:

Ông T là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT kể từ ngày 21/8/2008.

Bà M và Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT ký kết hợp đồng (giấy tay). Hợp đồng được lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ một bản theo yêu cầu của kế toán của Công ty TNHH TMSX DT và cả Công ty Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất – Dịch vụ Thế H (bà Y con của ông H làm kế toán cho cả hai công ty), không rõ mục đích của việc lập hợp đồng này. Giá thuê 3.000.000 (ba triệu) đồng/tháng, thời hạn thuê 14 năm từ ngày 01/10/2008 đến

01/10/2022. Nhưng thực chất hai bên không thực hiện nội dung của hợp đồng này nên không có ông H tham gia ký kết.

Ông T không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn là: Hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007 trước hạn đồng thời ông T phải chịu mất cọc số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Hơn nữa, ông T giao số tiền cọc là 10.000 (Mười nghìn) USD không phải 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Ông T chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 04 tháng tiền thuê từ ngày 01/7/2013 đến 01/10/2013.

Ông T đồng ý việc nguyên đơn đề nghị tính tỉ giá hối đoái thấp hơn giá thị trường, cụ thể 01 USD= 22.450 đồng (hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi) vì có lợi cho bị đơn trong trường hợp bị đơn có nghĩa vụ lớn hơn nghĩa vụ của nguyên đơn.

Ông T chỉ đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/10/2008 vì hợp đồng này hai bên không có thực hiện.

Đối với tiền thuê mặt bằng còn nợ từ ngày 01/10/2014 cho đến 31/01/2018, tổng cộng 40 tháng x 1000 USD/tháng thì ông T xin có thời hạn là 06 tháng để thanh toán cho nguyên đơn.

Ông T và bà Đ kết hôn vào năm 2005 nhưng hai bên ly hôn từ ngày 28/8/2015 theo Quyết định của Tòa án. Do đó, nghĩa vụ trả nợ 44 tháng tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn là nghĩa vụ của cá nhân ông T. Bà Đ và Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT không liên quan đến nghĩa vụ này.

Bị đơn là Công ty TNHH Thương Mại – Sản xuất DT, có ông Dương Văn T đại diện pháp luật, trình bày:

Ngày 21/8/2008, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT được Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh có trụ sở hoạt động tại địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H. Kể từ thời điểm này, ông T sáp nhập toàn bộ tài sản của xưởng sản xuất nước đá làm tài sản của công ty. Đồng thời, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông H, bà M 1.000 (Một nghìn) USD mỗi tháng. Hiện trạng của mặt bằng mà Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT thuê để làm xưởng sản xuất nước đá là đúng với nội dung của Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 22/9/2017. Thời điểm Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT tiếp nhận mặt bằng nhà xưởng đã thuê vào

quản lý sử dụng từ năm 2008 cho đến nay thì hiện trạng mặt bằng nhà xưởng cho thuê không có gì thay đổi. Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT cũng không tác động gì làm thay đổi hiện trạng đã thuê.

Kể từ ngày 01/07/2013, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT ngừng không trả tiền thuê nhà trong 04 tháng vì lý do kinh doanh khó khăn (từ 01/7/2013 đến tháng 01/10/2013). Việc xin nợ 04 tháng tiền thuê nhà ông T có báo cho bà M biết và bà M đồng ý. Ông T và bà M chỉ thỏa thuận bằng lời nói về vấn đề này vì ông H ở chùa nên ông T không có báo cho ông H biết.

Ngày 01/10/2013, ông T đại diện cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT thỏa thuận cùng ông H là sẽ tạm ngừng trả tiền thuê nhà xưởng và cho ông H thuê lại toàn bộ thiết bị sản xuất của xưởng nước đá, giá thuê 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng/tháng, trả tiền vào ngày 01 mỗi tháng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn thuê mà chỉ giao kết khi nào ông T trả hết số tiền nợ 04 tháng thuê nhà (từ 01/7/2013 – 01/10/2013) cho ông H thì hai bên ngừng việc thuê lại thiết bị sản xuất đồng thời ông H bàn giao lại toàn bộ xưởng cho ông T.

Việc thỏa thuận cho thuê lại thiết bị sản xuất của xưởng nước đá là giao dịch của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT với ông H, không liên quan đến ai khác. Đồng thời, giao dịch này không được lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói.

Thực tế, tháng đầu tiên, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT cho ông H thuê lại giá 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng/tháng, còn những tháng tiếp theo chỉ cho thuê với giá 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng/tháng. Việc giảm bớt giá cho thuê 5.000.000 (Năm triệu) đồng/tháng đối với ông H là nhằm hỗ trợ ông H sửa chữa máy móc thiết bị nhà xưởng.

Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT nhiều lần yêu cầu ông H, bà M ký công chứng hợp đồng thuê nhà xưởng nhưng đều bị từ chối.

Ông H còn nợ Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền thuê nhà của tháng cuối (09/2014) là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng nhưng bị đơn không có chứng cứ.

Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/10/2008 giữa bà M và Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT ký kết hợp đồng (giấy tay), được lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ một bản theo yêu cầu của kế toán của Công ty TNHH

Thương Mại – Sản Xuất DT và cả Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất Dịch vụ Thế H (bà Y con của ông H làm kế toán cho cả hai công ty), không rõ mục đích của việc lập hợp đồng. Giá thuê 3.000.000 (ba triệu) đồng/tháng, thời hạn thuê 14 năm từ ngày 01/10/2008 đến 01/10/2022 nhưng hai bên không có thực hiện hợp đồng này.

Hiện nay nhà máy sản xuất nước đá vẫn hoạt động bình thường, kinh doanh có lãi và đây là tài sản của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Công ty TNHH TMSX DT vẫn giữ yêu cầu phản tố đòi ông H, bà M liên đới trả số tiền điện còn nợ là: 57.622.456 (Năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) đồng.

Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT không đồng ý về các yêu cầu của nguyên đơn là: Hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007, giao trả mặt bằng trước hạn đồng thời ông T phải chịu mất cọc số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT đồng ý việc nguyên đơn đề nghị được tính tỉ giá hối đoái thấp hơn giá thị trường, cụ thể 01 USD = 22.450 đồng (hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi) vì có lợi cho bị đơn.

Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT chỉ đồng ý Hủy hợp đồng mặt bằng ngày 01/10/2008 vì hai bên không có thực hiện hợp đồng này.

Đối với tiền thuê mặt bằng còn nợ là: 04 tháng tiền thuê từ ngày 01/7/2013 đến 01/10/2013 và tiền thuê còn nợ từ ngày 01/10/2014 cho đến ngày 31/01/2018, tổng cộng 44 tháng là nghĩa vụ của cá nhân của ông T. Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT không liên quan đến nghĩa vụ này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ trình bày:

Bà Đ và ông T kết hôn vào ngày 04/01/2005 và đã ly hôn từ ngày 28/8/2015 theo Quyết định của Tòa án.

Bà Đ không có tham gia ký kết vào các giao dịch: Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007; Hợp đồng thuê mặt bằng lập ngày 01/10/2008. Việc ông T xác định xưởng nước đá là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân và sau đó tự ý sáp nhập thành tài sản của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT thì bà Đ không hay biết, không có liên quan.

Bà Đ chỉ quản lý xưởng sản xuất nước đá kể từ lúc ông T bị tạt acid, tức từ tháng 10/2014 cho đến nay vì lý do sức khỏe ông T kém nên quản lý thay.

Các hợp đồng thuê nhà xưởng nêu trên là giao dịch cá nhân của ông T thì ông T phải tự chịu trách nhiệm và giải quyết, không liên quan đến bà Đ.

Do đó, bà Đ không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về trách nhiệm liên đới của bà Đ cùng ông T giải quyết nợ cũng như giao trả mặt bằng nhà xưởng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Th, có lời khai vào ngày 27/3/2017 như sau:

Bà Th là em ruột của ông T. Bà không có tham gia cùng ông T ký Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007 và cũng không tham gia quản lý tại xưởng nước đá đặt tại địa chỉ: số I , phường T, Quận M, Thành phố H. Đồng thời, bà Th không có yêu cầu gì về tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007 giữa ông H, bà M với ông T.

Bà Th xin được vắng mặt trong các lần làm việc, hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Thương Mại Sản Xuất và Dịch vụ Thế H – Do bà Trần Hải Y là thành viên công ty - có văn bản đề ngày 06/12/2017, trình bày:

Ông Trần Thế H là cha ruột của bà Trần Hải Y. Hiện ông H đang chấp hành hình phạt tù tại trại giam.

Công ty TNHH Thương Mại Sản Xuất và Dịch vụ Thế H được thành lập và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 16/01/2003, ngành nghề sửa chữa ô tô, đăng ký địa chỉ trụ sở: số I, phường T, Quận M, Thành phố H. Trong nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh thì ông H là người đại diện pháp luật, còn bà Y là thành viên. Kể từ năm 2007 cho đến nay công ty đã ngừng hoạt động. Sau đó, ông H đã cho ông T thuê mặt bằng với địa chỉ nêu trên bằng hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007.

Công ty TNHH Thương Mại Sản Xuất và Dịch vụ Thế H không liên quan gì về quan hệ kinh doanh với ông T và Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Công ty TNHH Thương Mại Sản Xuất và Dịch vụ Thế H xin vắng mặt và không tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Bản án số 68/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận

12, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

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

Hủy Hợp đồng thuê mặt bằng lập ngày 01/10/2008 do vô hiệu hoàn toàn.

Hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007 do vô hiệu hoàn toàn.

Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới nghĩa vụ hoàn nguyên cho ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ số tiền cọc là: 224.500.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn) sau khi án có hiệu lực.

Ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ cùng Công ty TNHH TMSX DT có nghĩa vụ liên đới giao trả quyền chiếm hữu, quyền sử dụng nhà đất số: số K, phường T, Quận M, Thành phố H cho vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đoàn Thị M theo nội dung Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 3975/2008UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/10/2008 cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M sau khi án có hiệu lực.

Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ liên đới trả cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M số tiền thuê kể từ ngày 01/02/2018 cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ giao trả mặt bằng theo bản án có hiệu lực pháp luật, mỗi tháng là 22.450.000 đồng (hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) tương ứng với thời gian chưa thi hành giao trả mặt bằng.

2. Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Thế H và bà Đoàn Thị M số tiền: 1.077.600.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) sau khi án có hiệu lực.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT;

Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền là: 57.622.456 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) sau khi án có hiệu lực.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/02/2018, ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

- Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ liên đới trả cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M 48 (bốn mươi tám) tháng tiền thuê nhà, mỗi tháng là 22.450.000 (hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng:

* 48 tháng x 22.450.000 đồng = 1.077.600.000 (Một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng. Thời hạn trả: Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới nghĩa vụ hoàn nguyên cho ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ số tiền cọc là: 224.500.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn) sau khi án có hiệu lực.

- Ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ cùng Công ty TNHH TMSX DT có nghĩa vụ liên đới giao trả quyền chiếm hữu, quyền sử dụng nhà đất số: số K, phường T, Quận M, Thành phố H cho vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đoàn Thị M theo nội dung Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 3975/2008UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 02/10/2008 cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M sau khi án có hiệu lực.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT;

Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền là: 57.622.456 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) sau khi án có hiệu lực.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: trong quá trình thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận cụ thể:

- Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ liên đới trả cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M 48 (bốn mươi tám) tháng tiền thuê nhà, mỗi tháng là 22.450.000 (hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng: 48 tháng x 22.450.000 đồng = 1.077.600.000 (Một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng. Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 44.328.000 (bốn mươi bốn triệu ba trăm hai mươi tám nghìn) tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H. Thời hạn trả: Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật;

- Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới nghĩa vụ hoàn nguyên cho ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ số tiền cọc là: 224.500.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn) sau khi án có hiệu lực.

- Ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ cùng Công ty TNHH TMSX DT có nghĩa vụ liên đới giao trả quyền chiếm hữu, quyền sử dụng nhà đất số: số K, phường T, Quận M, Thành phố H cho vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đoàn Thị M theo nội dung Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 3975/2008UB. GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/10/2008 cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M sau khi án có hiệu lực.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT, ông Trần Thế Hvà Đoàn Thị M phải liên đới trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền là: 57.622.456 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) sau khi án có hiệu lực.

- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Xét nội dung thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử quyết định căn cứ vào Khoản 1 Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là 14.106.123 (mười bốn triệu một trăm lẻ sáu nghìn một trăm hai mươi ba) đồng cấn trừ vào án phí tạm nộp 12.327.000 (mười hai triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0005494 ngày 16/5/2016 nên còn phải nộp thêm số tiền án phí là 1.779.123 (một triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn một trăm hai mươi ba) đồng thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

+ Hoàn trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền án phí tạm nộp 22.071.337 (hai mươi hai triệu không trăm bảy mươi mốt nghìn ba trăm ba mươi bảy) đồng theo biên lai thu tiền số 0034905 ngày 27/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T và bà Đ không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông T, bà Đ lần lượt mỗi người số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2017/0035801 ngày 09/3/2018 và AA/2017/0035802 ngày 09/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự M, Thành phố H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ liên đới trả cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M 48 (bốn mươi tám) tháng tiền thuê nhà, mỗi tháng là 22.450.000 (hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng:

* 48 tháng x 22.450.000 đồng = 1.077.600.000 (Một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng. Thời hạn trả: Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Trần Thế Hưng và Đoàn Thị M phải liên đới nghĩa vụ hoàn nguyên cho ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ số tiền cọc là: 224.500.000 (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn) đồng sau khi án có hiệu lực.

- Ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ cùng Công ty TNHH TMSX DT có nghĩa vụ liên đới giao trả quyền chiếm hữu, quyền sử dụng nhà đất số: số K, phường T, Quận M, Thành phố H cho vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đoàn Thị M theo nội dung Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 3975/2008UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/10/2008 cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M sau khi án có hiệu lực.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT;

- Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền là: 57.622.456 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) sau khi án có hiệu lực.

- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Trường hợp nguyên đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm số tiền:

- Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là 14.106.123 (mười bốn triệu một trăm lẻ sáu nghìn một trăm hai mươi ba) đồng cấn trừ vào án phí tạm nộp 12.327.000 (mười hai triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0005494 ngày 16/5/2016 nên còn phải nộp thêm số tiền án phí là 1.779.123 (một triệu bảy trăm bảy mươi chín

nghìn một trăm hai mươi ba) đồng thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 44.328.000 (bốn mươi bốn triệu ba trăm hai mươi tám nghìn) tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền án phí tạm nộp 22.071.337 (hai mươi hai triệu không trăm bảy mươi mốt nghìn ba trăm ba mươi bảy) đồng theo biên lai thu tiền số 0034905 ngày 27/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T và bà Đ không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông T, bà Đ lần lượt mỗi người số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2017/0035801 ngày 09/3/2018 và AA/2017/0035802 ngày 09/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

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 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Minh Quang **Đặng Huyền Phương** **Phan Thị Tú Oanh**