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

Bản án số: 914/2019/KDTM-ST
Ngày 06 tháng 6 năm 2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Luyện
2. Bà Bùi Thị Cẩm Vân

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Minh Hoài, là Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa***: Bà Đỗ Lê Mỹ Phương – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào các ngày 30 tháng 5 năm 2019 và ngày 06 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 264/2014/TLST – DS ngày 22/5/2014 về việc: "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2019/QĐXXST – DS ngày 10 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị Bé H**, sinh năm 1957

Địa chỉ: 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thành T (Có mặt)

Địa chỉ: 1651/22 đường M, tổ 1, ấp 3, xã N, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền công chứng số 7998, quyển số 6 ngày 27/6/2014 tại Văn phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Ông **Tạ Anh D**, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: 106/10D1 đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Minh H**, sinh năm: 1983

2/ Ông **Nguyễn Minh H**, sinh năm: 1993

3/ Bà **Nguyễn Thu Hoàng A**, sinh năm: 1996

Cùng trú: 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông H và bà Hoàng A: Ông Phan Thành T (Có mặt)

Địa chỉ: Địa chỉ: 1651/22 đường M, tổ 1, ấp 3, xã N, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 1914, quyển số 03 – SCT/CK, CĐ ngày 15/3/2017 tại Văn phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh).

4/ Bà **Đoàn Thị Phú V**, sinh năm: 1960

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Anh D (Có mặt)

(Giấy ủy quyền số công chứng 7220, quyển số 06, ngày 12/6/2014 tại Văn Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh)

Cùng địa chỉ: 106/10D1 đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông **Đặng Thành N** – sinh năm 1994 (Vắng mặt)

6/ Bà **Đặng Ngọc Lan P** – sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2014, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn do ông Phan Thành T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà đất tọa lạc tại số 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 104/11A) do bà Đỗ Thị Bé H là chủ sở hữu.

Minh, bà Bé H có ký hợp đồng và phụ lục kèm theo với ông Tạ Anh D về việc cho thuê căn nhà này với thời hạn thuê 03 năm tính từ ngày 01/01/2011 đến 31/12/2013. Ông D thuê nhà với mục đích kinh doanh. Khi cho thuê, nhà này đã có kết cấu gồm 05 phần nhà nhỏ riêng biệt, sát liền nhau.

Ngày 02/3/2011, bà Bé H tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng thứ hai với ông D tại 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, không có công chứng.

Hết hạn hợp đồng, ông D không trả lại nhà cho bà Bé H. Ông D vẫn tiếp tục cho người khác thuê ở.

Ngày 07/5/2014, bà Bé H có đơn khởi kiện yêu cầu ông D phải trả nhà 104/11A cho bà và thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2014 cho đến khi trả lại nhà với giá 15.400.000 đồng/tháng.

Ngày 30/4/2016, bà Bé H đã nhận lại nhà 104/11A.

Ngày 15/3/2017, bà Bé H có đơn rút yêu cầu đòi nhà 104/11A.

Nay, bà Bé H yêu cầu ông D phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/4/2016, với mức giá 15.400.000 đồng/tháng, tổng cộng là 431.200.000 (Bốn trăm ba mươi mốt triệu hai trăm ngàn) đồng, thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Do bà Bé H còn giữ 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng là tiền ông D đặt cọc thuê nhà nên bà Bé H đồng ý hoàn trả 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho ông D bằng cách trừ vào số tiền nhà ông D phải trả.

Đối với các yêu cầu phản tố của ông D, bà Bé H không đồng ý vì ông D sửa chữa, xây dựng phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của ông, hợp đồng thuê nhà giữa hai bên không thỏa thuận bồi hoàn chi phí sửa chữa cho bên thuê nhà khi trả nhà. Đồng thời, bà Bé H lấy lại nhà 104/11A là tài sản của bà, không gây thiệt hại gì cho ông D nên đối với yêu cầu bồi thường các thiệt hại mà ông D dự đoán trong tương lai là không chính đáng.

Theo các đơn yêu cầu phản tố, các biên bản lời khai và hòa giải, bị đơn – ông Tạ Anh D trình bày:

Ông D xác nhận có ký hợp đồng thuê căn nhà số 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Bé H với thời hạn thuê 03 năm tính từ ngày 01/01/2011 đến 31/12/2013. Ông D thuê nhà với mục đích kinh doanh cho thuê lại. Khi thuê, ông đã tu sửa lại 01 phần đầu tiên bên trái từ hẻm 32 đi vào và xây dựng mới 04 phần nhà còn lại của nhà 104/11A. Hết hạn thuê, ông D không trả lại nhà do bà Bé H không cho ông thu hồi các phần xây dựng, sửa chữa mà ông đã tu sửa và xây dựng mặc dù ông D đã gửi nhiều văn bản yêu cầu bà Bé H thanh lý hợp đồng.

Ông D khai từ ngày 01/01/2014, ông chỉ sử dụng 04 phần nhà, bà Bé H quản lý, sử dụng 01 phần nhà gọi là phần Sala do lấy tên tiệm chay Sala thuê trước đây, hiện phần Sala đang kinh doanh quán cà phê.

Do đó, ông D không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2014 đến 30/4/2016 theo yêu cầu khởi kiện của bà Bé H.

Ông D yêu cầu bà Bé H phải trả lại tiền cọc thuê nhà cho ông là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Đồng thời, ông D có các yêu cầu phản tố đối với bà Bé H như sau:

1/ Yêu cầu bà Bé H bồi thường thiệt hại với số tiền 624.000.000 (Sáu trăm hai mươi bốn triệu) đồng do việc chiếm giữ phần xây dựng 05 căn của nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B là tài sản của ông tính từ ngày 01/01/2014 đến khi Tòa xét xử, với mức 20.800.000 (Hai mươi triệu tám trăm ngàn) đồng/tháng là tổng thu nhập ông sẽ có được khi sử dụng phần tài sản này đầu tư nơi khác sinh lợi, cơ sở tính mức bồi thường là hợp đồng cho thuê 05 phần nhà này tại số 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, cụ thể:

- Phần nhà thứ 1 ông từng cho ông Bùi Minh T thuê 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm ngàn) đồng/tháng tính từ tháng 01/2014 đến 30/9/2016, tổng cộng là 225.000.000 (Hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng;

- Phần nhà thứ 2 ông cho ông Trịnh Viết P thuê 4.500.000 (Bốn triệu năm trăm ngàn) đồng/tháng. Tính từ tháng 01/2014 đến 30/9/2016, tổng cộng là 135.000.000 (Một trăm ba mươi lăm triệu) đồng;

- Phần nhà thứ 3 ông cho bà Nguyễn Thị Bích P thuê 4.500.000 (Bốn triệu năm trăm ngàn) đồng/tháng. Tính từ tháng 01/2014 đến 30/9/2016, tổng cộng là 135.000.000 (Một trăm ba mươi lăm triệu) đồng;

- Phần nhà thứ 4, ông cho bà Trần Thị Tố U thuê với giá 4.300.000 (Bốn triệu ba trăm ngàn) đồng/tháng, từ tháng 01/2014 đến 30/9/2016, tổng cộng 129.000.000 (Một trăm hai mươi chín triệu) đồng.

2/ Yêu cầu bà Bé H phải hoàn lại giá trị phần công trình của 05 phần nhà của nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B mà ông đã sửa chữa và xây dựng mới với số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

Thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thu Hoàng A do ông Phạm Thành T trình bày:

Ông Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thu Hoàng A là những người con ruột của bà Bé H, xác nhận nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B là tài sản riêng của bà Bé H. Các ông bà chỉ là người tạm trú tại nhà này, không có công tu bổ, sửa chữa gì cả nên các ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì đến vụ kiện này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị Phú V do ông Tạ Anh D trình bày:

Bà V thống nhất với ý kiến của ông D. Bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Đặng Ngọc Lan P, ông Đặng Thành N trình bày:

Ngày 17/4/2017, ông Đặng Thành N có ký thuê nhà của bà Bé H đối với căn Sala phía trước mặt đường Nguyễn Cửu Vân để cùng chị ruột là bà Đặng

Ngọc Lan P cư trú và kinh doanh bán cà phê cho đến nay. Quá trình ở thuê, ông bà có tự sửa chữa nhỏ để ở nên không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại phiên tòa:

Đối với phần nhà Sala được ký hiệu (d) trên bản vẽ hiện trạng nhà ngày 11/3/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn xác định diện tích khuôn viên là 41m² gồm cả phần sân phía trước nhưng phía bị đơn khẳng định phần nhà Sala có diện tích là 40,83m². HĐXX đã giải thích về việc có lợi cho bị đơn khi tính theo diện tích mà nguyên đơn đã xác nhận nhưng bị đơn không đồng ý, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến về diện tích phần nhà Sala đã nêu. Do dó, nguyên đơn cũng thống nhất theo ý kiến của bị đơn đối với diện tích phần nhà Sala là 40,83m². Đồng thời, cả hai xác nhận giá cho thuê nhà 104/11A trong 06 tháng cuối của hợp đồng là 15.400.000 đồng/tháng.

Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến như trên. Nguyên đơn xác định giá thuê 04 phần nhà với tổng diện tích 112,83m² trừ phần Sala của nhà 104/11A là 11.307.965 (Mười một triệu ba trăm lẻ bảy ngàn chín trăm sáu mươi lăm) đồng/tháng. Tại Tòa, nguyên đơn xác định các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc ông D trả nhà đất số 104/11A do nguyên đơn đã nhận lại nhà.

- Rút lại yêu cầu buộc ông D tiếp tục thanh toán tiền thuê phần nhà Sala tính từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/4/2016.

- Yêu cầu ông D thanh toán tiền thuê 04 phần nhà còn lại của nhà 101/11A trừ phần nhà Sala, tính từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/4/2016 được 28 tháng tròn, với mức giá 11.307.965 (Mười một triệu ba trăm lẻ bảy ngàn chín trăm sáu mươi lăm) đồng/tháng, với tổng số tiền là 316.623.020 (Ba trăm mười sáu triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn không trăm hai mươi) đồng, thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật do ông D đã chiếm dụng bất hợp pháp 04 phần nhà này đến ngày 30/4/2016.

- Nguyên đơn đồng ý hoàn trả 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc thuê nhà cho ông D bằng cách trừ vào tiền nhà ông D phải trả.

- Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của ông D về việc buộc nguyên đơn hoàn trả chi phí sửa chữa và xây dựng mới 05 phần nhà của nhà 104/11A.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến như trên. Bị đơn xin rút lại yêu cầu buộc bà Đỗ Thị Bé H phải bồi thường thiệt hại với số tiền 624.000.000 (Sáu trăm hai mươi bốn triệu) đồng do việc chiếm giữ phần xây dựng 05 căn của nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B là tài sản của ông tính từ ngày

01/01/2014 đến khi Tòa xét xử. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu buộc bà Bé H phải hoàn lại giá trị sữa chữa và xây dựng mới của 05 phần nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B với số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng, thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thu Hoàng A do ông Phạm Thành T đại diện theo ủy quyền và bà Đoàn Thị Phú V do ông Tạ Anh D đại diện theo ủy quyền đều giữ nguyên ý kiến như trên và không có yêu cầu gì.

Riêng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Đặng Ngọc Lan P và ông Đặng Thành Ncó đơn vắng mặt tại phiên tòa, trong đơn nêu rõ ông bà vẫn giữ nguyên ý kiến và không có yêu cầu gì như bản tự khai tại Tòa.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hành vi không giao nhà khi hết thời hạn thuê của ông D là trái pháp luật và buộc ông D trả tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2014 đến 30/4/2016 với là 28 tháng tròn đối với 04 phần nhà của nhà số 104/11A đường Đ, Phường T, quận B mà ông D chiếm dụng, tổng cộng là 316.623.020 (Ba trăm mười sáu triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn không trăm hai mươi) đồng, trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông D về việc buộc bà Đỗ Thị Bé H hoàn trả cho ông D số tiền đặt cọc là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D về việc yêu cầu bà Bé H trả lại cho ông D tiền giá trị xây dựng mới 04 phần nhà và sửa chữa 01 phần nhà của nhà số 104/11A với giá trị là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu).

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi ông D trả lại căn nhà 101/11A Điện Biên phủ, Phường 17, quận Bình Thạnh và yêu cầu buộc ông D thanh toán tiền thuê phần nhà Sala tính từ 01/01/2014 đến 30/4/2016.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông D về việc yêu cầu bà Bé H bồi thường 624.000.000 (Sáu trăm hai muôi bốn triệu) đồng

- Án phí DSST nguyên đơn phải đóng do yêu cầu đòi tiền cọc của bị đơn được chấp nhận.

- Bị đơn phải đóng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về Hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tọa lạc tại 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh, tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Bị đơn có địa chỉ tại quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng:

Căn cứ các kết quả cung cấp chứng cứ của Công an Phường T, quận B ngày 06/10/2014, 15/7/2015, 28/6/2017, 28/12/2018 thì toàn bộ những người thuê nhà tại số nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B gồm ông/bà Nguyễn Đức A, Nguyễn Thị Quỳnh H, Huỳnh Ngọc Bảo T, Nguyễn Thị Thùy V, Nguyễn Thị Bích P đã không còn cư trú. Đồng thời, tại bản tự khai ngày 12/4/2019, ông Lê Quang V là người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm tư vấn kiểm định địa chất nền móng công trình đã xác nhận hợp đồng thuê nhà 104/11A giữa Trung tâm và bà Bé Hvào tháng 3/2019 đã thanh lý theo bản thanh lý ngày 25/3/2019. Do đó, HĐXX xét thấy không cần thiết phải đưa những người thuê nhà nêu trên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ kiện vì họ đã không còn quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ kiện nữa.

Đối với việc thế chấp 104/11A đường Đ, Phường T, quận B tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng số 001295 ngày 21/01/2011, hồ sơ 50.001027.TC.PH đã được xóa thế chấp ngày 25/01/2011, theo hồ sơ số 50.021388.XC.VP nên HĐXX xét thấy không cần đưa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam tham gia tố tụng.

Về phía bà Đặng Ngọc Lan P và ông Đặng Thành N có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và phiên tòa xét xử. Căn cứ khoản 01 Điều 228 Bộ

luật tố tụng dân sự, HĐXX quyết định tiến hành xét xử vụ kiện vắng mặt bà Phương và ông Nhân.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 05/11/2018 đã được Phòng quản lý đô thị quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh duyệt nội nghiệp ngày 26/11/2018 và bản vẽ hiện trạng nhà bổ sung kích thước, diện tích ngày 11/3/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã quy ước 05 phần nhà của nhà đất 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo các ký hiệu lần lượt là (a), (b), (c), (d), (e). Đối chiếu với các lời khai và xác nhận của các bên đương sự đã đủ cơ sở xác định phần nhà Sala chính là phần (d).

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12971/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/10/2000, có đăng ký thay đổi ngày 24/10/2005 đã đủ cơ sở xác định bà Đỗ Thị Bé H là chủ sở hữu căn nhà số 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Về hình thức, hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 009552/HĐ-TN ngày 30/12/2010 giữa bà Đỗ Thị Bé H và ông Tạ Anh D (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) đã được Văn phòng công chứng Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng. Như vậy, Hợp đồng này tuân thủ qui định của pháp luật về cả nội dung và hình thức của hợp đồng thuê nhà nên đây là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Theo Hợp đồng này, ông D đã thuê nhà đất số 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Bé H từ ngày 01/01/2011 đến 31/12/2013 với mục đích kinh doanh cho thuê lại với mức giá thuê cùng các điều khoản khác được qui định tại Hợp đồng.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự có trong hồ sơ cùng lời khai thừa nhận của chính ông D tại phiên tòa đã đủ cơ sở kết luận khi Hợp đồng hết hạn vào ngày 31/12/2013, ông D đã không giao trả toàn bộ căn nhà 104/11A cho bà Bé Hai mà tiếp tục chiếm giữ, sử dụng bốn phần nhà (a), (b), (c), (e) trừ phần nhà (d) để kinh doanh cho thuê lại từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/4/2016 do bà Bé Hai không cho ông thu hồi, tháo dỡ phần xây dựng và sữa chữa trên căn nhà. Xét, tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng, khoản 4 Điều 494, khoản 5 Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005 đều qui định ông D phải trả nhà khi hết hạn hợp đồng nên việc ông D không giao trả nhà cho bà Bé H khi hết hạn Hợp đồng là hành vi chiếm dụng và được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Bé H. Hành vi này của ông D đã xâm phạm đến quyền sở hữu của bà Bé H. Do đó, bà Bé H có đơn khởi kiện yêu cầu ông D

phải trả cho bà căn nhà số 104/11A đường Đ, Phường T, quận B đồng thời phải tiếp tục hoàn trả cho bà tiền thuê bốn phần nhà (a), (b), (c), (e) tính từ 01/01/2014 đến 30/4/2016 là hoàn toàn phù hợp với qui định tại Điều 256 và Điều 260 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, ngày 15/3/2017, bà Bé H có đơn rút yêu cầu đòi ông D phải trả căn nhà số 104/11A đường Đ, Phường T, quận B do bà đã nhận lại nhà nên HĐXX đình chỉ yêu cầu khởi kiện này theo qui định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Dphải thanh toán tiền thuê 04 phần nhà trừ phần (d) của căn nhà 104/11A với tổng số tiền 316.623.020 (Ba trăm mười sáu triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn không trăm hai mươi) đồng theo giá thuê 11.307.965 (Mười một triệu ba trăm lẻ bảy ngàn chín trăm sáu mươi lăm) đồng/tháng mà nguyên đơn đã tính căn cứ theo diện tích thuê và giá thuê 15.400.000 đồng/tháng của toàn bộ căn nhà . Nhận thấy, tại phiên tòa, ông D xác nhận từ ngày 01/6/2012 đến 31/12/2013 ông đã thanh toán tiền thuê toàn bộ căn nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B cho bà Bé H với giá 15.400.000 (Mười lăm triệu bốn trăm ngàn) đồng/tháng. Tại Điều 1 Hợp đồng thì đối tượng của hợp đồng là toàn bộ căn nhà có thực trạng và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12971/2000 cấp ngày 24/10/2000, có đăng ký thay đổi ngày 24/10/2005. Theo phần cập nhật tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho nhà số 09809/HĐ-TCN ngày 14/10/2005 thì diện tích đất của toàn bộ căn 104/11A đường Đ, Phường T, quận B thì tại thời điểm bà Bé H được chuyển giao quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là 153,66 m². Như vậy, tổng thể diện tích đất của 04 phần nhà (a), (b), (c), (e) là 112,83 m² sau khi đã khấu trừ diện tích phần (d): 40,83m² trên diện tích đất của toàn bộ căn 104/11A. Do Hợp đồng không thể hiện cụ thể giá thuê của từng phần nhà nên giá thuê hàng tháng của toàn bộ 04 phần nhà (a), (b), (c), (e) được tính như sau: (112,83 m² x 15.400.000 đồng) : 153,66 m² = 11.307.965 đồng.

Tính từ ngày 01/01/2014 đến 30/4/2016 là 28 tháng tròn.Tổng số tiền thuê 04 phần nhà (a), (b), (c), (e) trong 28 tháng tròn:

- 11.307.965 đồng x 28 tháng = 316.623.020 đồng.

Như vậy khoản lợi đáng ra bà Bé H được thu đối với 04 phần nhà (a), (b), (c), (e) tính từ ngày 01/01/204 đến 30/4/2016 là 316.623.020(Ba trăm mười sáu triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn không trăm hai mươi) đồng. Do đó, căn cứ qui định tại Điều 260 Bộ luật Dân sự năm 2005, HĐXX chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, thiết nghĩ nên buộc ông D phải trả cho bà Bé H số

tiền 316.623.020 (Ba trăm mười sáu triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn không trăm hai mươi) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc ông D phải thanh toán tiền thuê phần nhà (d) tính từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/4/2016. Xét thấy, việc rút yêu cầu này xuất phát từ ý chí tự nguyện của nguyên đơn và không trái luật nên HĐXX đình chỉ yêu cầu khởi kiện này theo qui định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu của bị đơn – ông Tạ Anh D yêu cầu bà Bé H trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng của hợp đồng thuê nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B mà bà Bé H hiện còn giữ của ông. Nguyên đơn cũng xác nhận hiện vẫn còn giữ 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc của ông D và đồng ý hoàn trả lại số tiền này cho ông D ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Phía nguyên đơn khai nại bà Bé H không hoàn trả số tiền cọc này cho ông D khi hợp đồng đã hết hạn là muốn khấu trừ vào các khoản tiền mà ông D phải trả cho bà sau hợp đồng do việc chiếm dụng nhà bất hợp pháp của ông D. Căn cứ Điều 2 Hợp đồng qui định thời điểm hoàn trả tiền cọc " …sau khi thanh lý hợp đồng (sau khi bên B đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính).". Thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp với khoản 2 Điều 358 BLDS 2005. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận trong hạn 03 năm của Hợp đồng, ông D luôn tuân thủ và thực hiện đúng Hợp đồng. Như vậy, sau khi hợp đồng kết thúc, ông D không còn bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào của Hợp đồng chưa thực hiện, việc ông D phải thanh toán tiếp tiền thuê nhà cho bà Bé H từ ngày 01/01/2014 về sau là trách nhiệm bồi thường do việc xâm phạm quyền sở hữu của bà Bé H như đã nêu trên. Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông D, đồng thời không chấp nhận lời khai nại của nguyên đơn, HĐXX buộc bà Bé H phải hoàn trả 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho ông D khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông D buộc bà Bé H hoàn lại giá trị xây dựng mới và sửa chữa 05 phần của căn nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B với số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Ông D nại việc xây dựng, sửa chữa cải tạo nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B được sự cho phép và thỏa thuận hoàn trả của bà Bé H thể hiện qua Điều 3 Phụ lục hợp đồng 02/3/2011 do hai bên ký kết và đơn xin sửa chữa do bà Bé Hđứng đơn ngày 12/01/2011. Xét, tại Điều 3 phụ lục hợp đồng ngày 02/3/2011, đôi bên thống nhất nếu bà Bé Hlấy lại nhà trong hạn 03 năm thì phải bồi thường chi phí xây dựng mới và sửa chữa nhà cho ông D. Tại phiên tòa, các bên đương sự đều xác nhận Hợp đồng được hai bên thực hiện đúng các điều khoản trong thời hạn đã thỏa

thuận từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2013 nên HĐXX xác định bà Bé H không vi phạm Điều 3 phụ lục ngày 02/3/2011 tức không dẫn đến hệ quả phải bồi thường chi phí cải tạo nhà cho ông D theo Điều 3 Phụ lục ngày 02/3/2011. Ông D khai nại thêm Hợp đồng không qui định bồi hoàn chi phí cải tạo nhà thuê nhưng Luật không có điều khoản nào cấm người thuê không được thu hồi, tháo dỡ phần cải tạo nên ông có quyền yêu cầu hồi hoàn giá trị phần cải tạo. Xét, theo xác nhận của hai bên tại phiên tòa thì ông D cải tạo căn nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B để phục vụ cho việc kinh doanh của ông, đồng thời khi cải tạo căn nhà này ông không thông báo bằng văn bản về việc yêu cầu bà Bé H phải thực hiện bảo trì nhà cho thuê hay thông báo thời điểm, mức độ và kinh phí cải tạo nhà cho bà Bé H biết, đồng thời ông cũng xác nhận không có bất kỳ văn bản đồng ý nào của bà Bé H cho phép ông tiến hành cải tạo nhà này. Trong khi nội dung Hợp đồng và qui định của pháp luật hiện hành tại thời điểm ký kết Hợp đồng đều không qui định điều khoản về bồi hoàn chi phí cải tạo nhà thuê cho bên thuê nhà khi không có thỏa thuận, thậm chí theo qui định tại điểm d khoản 1 Điều 498 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hành vi cải tạo, sửa chữa của bên thuê không được sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê còn được xác định là vi phạm để bên cho thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn. Phía nguyên đơn không tự nguyện bồi hoàn chi phí cải tạo nhà cho ông Dũng. Do đó, HĐXX bác yêu cầu phản tố này của bị đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn tự nguyện rút yêu cầu bà Bé H phải bồi thường 624.000.000 (Sáu trăm hai mươi bốn triệu) đồng cho ông do thiệt hại về thu nhập ông dự đoán sẽ xảy ra cho ông do việc không thu hồi tháo dỡ phần xây dựng của căn nhà này. Xét thấy, việc rút yêu cầu này xuất phát từ ý chí tự nguyện của nguyên đơn và không trái luật nên HĐXX đình chỉ yêu cầu khởi kiện này theo qui định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Pháp lệnh lệ phí án phí 2009:

Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp do rút yêu cầu khởi kiện về đòi nhà và yêu cầu tính tiền thuê phần nhà (d) từ ngày 01/01/2014 đến 20/4/2016. Tuy nhiên, nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (Năm triệu) đồng do phần yêu cầu của bị đơn được chấp nhận nên khấu trừ hai khoản phí này vào tổng số tiền tạm ứng đã nộp là 1.740.000 (Một triệu bảy trăm bốn mươi ngàn) đồng theo BL thu 02795 ngày 22/5/2014 của Chi cục thi hành án quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí

Minh. Nguyên đơn còn phải nộp 3.260.000 (Ba triệu hai trăm sáu mươi ngàn) đồng.

Bị đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp do rút yêu cầu buộc bà Bé H bồi thường thiệt hại với số tiền 624.000.000 (Sáu trăm hai mươi bốn triệu) đồng. Tuy nhiên, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 44.298.651 (Bốn mươi bốn triệu hai trăm chín mươi tám ngàn sáu trăm năm mươi mốt) đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, khấu trừ các khoản phí được hoàn và phải nộp vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000 (Tám triệu bảy trăm năm muoi ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0007842 ngày 19/5/2016 và 14.480.000 (Mười bốn triệu bốn trăm tám mươi ngàn) đồng vào Biên lai thu số 0009140 ngày 10/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.Ông Dcòn phải nộp 21.068.651 (Hai mươi mốt triệu không trăm sáu mươi tám ngàn sáu trăm năm mươi mốt) đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 256, Điều 260, khoản 2 Điều 358, Điều 492, khoản 4 Điều 494, khoản 5 Điều 495, khoản 1 Điều 498 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 76, Điều 79 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh lệ phí án phí 2009;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Thanh lý Hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 009552/HĐ-TN ngày 30/12/2010 giữa bà Đỗ Thị Bé H và ông Tạ Anh D.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Bé H, buộc ông Tạ Anh D phải trả cho bà Đỗ Thị Bé H số tiền 316.623.020 (Ba trăm mười sáu triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn không trăm hai mươi) đồng do việc chiếm dụng căn 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/4/2016.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Tạ Anh D, buộc bà Đỗ Thị Bé H phải hoàn trả số tiền cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho ông Tạ Anh D.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tạ Anh D về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Bé Hhoàn lại giá trị xây dựng mới và sửa chữa căn nhà 104/11A đường Đ, Phường T, quận B với số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Bé H về việc yêu cầu ông Tạ Anh Dphải trả lại cho bà Bé Hai căn 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Bé H về việc yêu cầu ông Tạ Anh D phải thanh toán tiền thuê phần nhà (d) của căn nhà số 104/11A đường Đ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 05/11/2018 đã được Phòng quản lý đô thị quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh duyệt nội nghiệp ngày 26/11/2018 và bản vẽ hiện trạng nhà bổ sung kích thước, diện tích ngày 11/3/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã quy ước, tính từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/4/2016.

7. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Tạ Anh D về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Bé H phải bồi thường thiệt hại cho ông D là 624.000.000 (Sáu trăm hai mươi bốn triệu) đồng.

Bà Đỗ Thị Bé H, ông Tạ Anh D có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với các yêu cầu đã rút theo qui định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Án phí Dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp do rút yêu cầu khởi kiện về đòi nhà và yêu cầu tính tiền thuê phần nhà (d) từ ngày 01/01/2014 đến 20/4/2016. Tuy nhiên, nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (Năm triệu) đồng do phần yêu cầu của bị đơn được chấp nhận nên khấu trừ hai khoản phí này vào tổng số tiền tạm ứng đã nộp là 1.740.000 (Một triệu bảy trăm bốn mươi ngàn) đồng theo BL thu 02795 ngày 22/5/2014 của Chi cục thi hành án quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn còn phải nộp 3.260.000 (Ba triệu hai trăm sáu mươi ngàn) đồng.

Bị đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp do rút yêu cầu buộc bà Bé Hai bồi thường thiệt hại với số tiền 624.000.000 (Sáu trăm hai mươi bốn

triệu) đồng. Tuy nhiên, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 44.298.651 (Bốn mươi bốn triệu hai trăm chín mươi tám ngàn sáu trăm năm mươi mốt) đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, khấu trừ các khoản phí được hoàn và phải nộp vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000 (Tám triệu bảy trăm năm muoi ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0007842 ngày 19/5/2016 và 14.480.000 (Mười bốn triệu bốn trăm tám mươi ngàn) đồng vào Biên lai thu số 0009140 ngày 10/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.Ông D còn phải nộp 21.068.651 (Hai mươi mốt triệu không trăm sáu mươi tám ngàn sáu trăm năm mươi mốt) đồng.

9. Án xử công khai. Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

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 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.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Bình Thạnh;
- Chi Cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ

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

Đinh Thị Thanh Thảo