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

Bản án số: 268/2024/DS - PT

Ngày: 16-9-2024

V/v: "Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà ở vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Tào**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Tấn Hoàng**

ông **Nguyễn Cường.**

- ***Thư ký phiên tòa***: bà **Đoàn Thị Thu Hiền**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 205/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc *"Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà ở vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1685a/202/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 202; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5; địa chỉ: số A, đường L, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

Đại diện theo pháp luật: ông Đinh Công N - Giám đốc, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư ông Nguyễn Thức G - Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh N. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đinh Thanh T, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đinh Thị Hoài T1, sinh năm 1960; địa chỉ trước khi xuất cảnh: Tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; hiện cư trú tại: P B - Cộng hoà liên bang Đ. Có mặt.

**** Người kháng cáo:*** Công ty TNHH T5 và bà Đinh Thị Hoài T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, tại phiên tòa ông Đinh Công N ***và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của*** Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 ***(viết tắt là nguyên đơn) trình bày:*** Ngày 12 tháng 01 năm 2022, nguyên đơn ký kết hợp đồng thuê nhà với bà Đinh Thị Hoài T1 tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Theo hợp đồng thì bà T1 cho nguyên đơn thuê nhà 03 tầng đối diện chợ Q, huyện M, diện tích sử dụng 03 tầng với tổng diện tích 390m^2 được toạ lạc trên thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q đã được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BQ 623064 ngày 29/11/2013; thời hạn thuê nhà là 05 năm, với số tiền 10.000.000 đồng/tháng, hai bên đã giao nhận số tiền thuê nhà 01 năm là 120.000.000 đồng. Hợp đồng thuê nhà được UBND xã H, huyện M chứng thực. Sau khi ký kết hợp đồng nguyên đơn tiến hành tu sửa nhà và chuyển hàng đến kinh doanh thì ông Đinh Thanh T (viết tắt là bị đơn) ở tổ dân phố C, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình ngăn cản, phá bỏ khoá, biển quảng cáo, khoá cửa không cho nguyên đơn kinh doanh. Để bảo vệ quyền lợi của mình nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải chấm dứt việc ngăn cản nguyên đơn kinh doanh tại nhà nguyên đơn đã ký kết hợp đồng với bà T1; buộc bị đơn bồi thường thiệt hại mỗi tháng 25.000.000 đồng, trong đó tiền thuê nhà mỗi tháng 10.000.000 đồng, thuê bảo vệ mỗi tháng 7.500.000 đồng, chi phí thiệt hại xăng xe đi lại mỗi tháng 7.500.000 đồng.

Tại Đơn phản tố, bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà bị đơn ông Đinh Thanh T ***trình bày:*** Năm 1986 bị đơn kết hôn với bà Đinh Thi Hoài T2, tại Quyết định số 05/QĐ/UB ngày 27/10/1990 của UBND huyện M đã cấp thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q, huyện M mang tên bị đơn. Năm 2002, bị đơn và bà Đinh Thị Hoài T1 được Toà án nhân dân huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình công nhận thuận tình ly hôn, riêng phần tài sản hai bên tự phân chia nên Toà án không giải quyết; trên thực tế giữa bà T1 và bị đơn vẫn sử dụng chung tài sản, trong đó có nhà ở ba tầng tại tổ dân phố G, thị trấn Q đến nay vẫn chưa chia. Năm 2013, bà T1 tự ý đi làm thủ tục và được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ mang tên cá nhân bà T1, sau đó bị đơn khởi kiện; tại Bản án số 01/2014/HC – ST ngày 20/5/2014 của Toà án nhân dân huyện Minh Hoá đã tuyên huỷ GCNQSDĐ số BQ 623064 ngày 29/11/2013 của UBND huyện M cấp cho bà Đinh Thị T3 tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q, vì đây là tài sản chung của bị đơn và T3 chưa chia. Tháng 02 năm 2022, bị đơn thấy nguyên đơn kinh doanh nên đã trao đổi sự việc nhưng phía nguyên đơn không hợp tác nên bị đơn đã thay khoá, sau đó xảy ra tranh chấp. Để bảo vệ quyền lợi của mình bị đơn phản tố yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng thuê nhà giữa bà Đinh Thị Hoài T1 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5; buộc nguyên đơn phải trả lại

nguyên trạng ngôi nhà; bồi thường thiệt hại cho bị đơn từ tháng 02/2022 đến nay, do không cho bị đơn ở và kinh doanh 10.000.000 đồng/tháng; tiền thuê xe từ huyện B về huyện M để giải quyết vụ việc vào ngày 25/6/2022 là 800.000 đồng; tiền tu sửa nhà 80.000.000 đồng; tiền đi lại ăn uống do cơ quan nhà nước gọi làm việc 1.500.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 29/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Áp dụng Điều 34, Điều 200, Điều 202, khoản 2 Điều 227, Điều 474, điểm c khoản 5 Điều 477, khoản 3 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 213, Điều 472, Điều 473 và Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận Đơn khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 về việc yêu cầu ông Đinh Thanh T phải chấm dứt việc ngăn cản kinh doanh của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 tại nhà ở 3 tầng toạ lạc trên thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; buộc ông Đinh Thanh T phải bồi thường thiệt hại mỗi tháng 25.000.000 đồng (trong đó thuê nhà mỗi tháng 10.000.000 đồng, thuê bảo vệ mỗi tháng 7.500.000 đồng, chi phí thiệt hại xăng xe đi lại mỗi tháng 7.500.000 đồng).

2. Chấp nhận một phần Đơn phản tố của ông Đinh Thanh T về việc tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ở ký kết ngày 12/01/2022, giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và bà Đinh Thị Hoài T1 vô hiệu và buộc bồi thường thiệt hại do không kinh doanh được mỗi tháng 10.000.000 đồng/tháng; tiền thuê xe từ B về M để giải quyết vụ việc vào ngày 25/6/2022 là 800.000 đồng; tiền tu sửa nhà 80.000.000 đồng; tiền đi lại ăn uống do cơ quan nhà nước gọi làm việc 1.500.000 đồng.

3. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 12/01/2022 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và bà Đinh Thị Hoài T1 vô hiệu.

4. Buộc bà Đinh Thị Hoài T1 phải trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 120.000.000 đồng (tiền thuê nhà 12 tháng).

5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 có nghĩa vụ giao trả lại nhà ở 3 tầng toạ lạc trên thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình cho ông Đinh Thanh T và bà Đinh Thị Hoài T1.

6. Không chấp nhận khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 về việc yêu cầu ông Đinh Thanh T phải bồi thường thiệt hại mỗi tháng 25.000.000 đồng (trong đó thuê nhà mỗi tháng 10.000.000 đồng, thuê bảo vệ mỗi tháng 7.500.000 đồng, chi phí thiệt hại xăng xe đi lại mỗi tháng 7.500.000 đồng).

7. Không chấp nhận Đơn phản tố của ông Đinh Thanh T về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 phải bồi thường thiệt hại do không kinh doanh được mỗi tháng 10.000.000 đồng/tháng; tiền thuê xe từ B về M để giải quyết vụ việc

vào ngày 25/6/2022 là 800.000 đồng; tiền tu sửa nhà 80.000.000 đồng; tiền đi lại ăn uống do cơ quan nhà nước gọi làm việc 1.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 07/9/2023, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Thanh T.

- Ngày 28/12/2023, bà Đinh Thị Hoài T1 kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng cho thuê nhà giữa bà và Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 là hợp pháp; đồng thời cho rằng tại Bản án hành chính số 01/2014/HC-ST ngày 20/5/2014 của Toà án nhân dân huyện Minh Hoá đã tuyên huỷ GCNQSDĐ số BQ 623064; số vào sổ GCN: CH 02127 ngày 29/11/2013; thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: tiểu khu G, thị trấn Q, H, tỉnh Quảng Bình là GCNQSDĐ của người khác chứ không phải của bà (vì GCNQSDĐ của bà có số vào sổ là GCN: CH 02107).

Tại phiên tòa Đại diên Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và của bà Đinh Thị Hoài T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và của bà Đinh Thị Hoài T1; nhận thấy:

[1.1]. Về nội dung bà Đinh Thị Hoài T1 cho rằng tại Bản án hành chính số 01/2014/HC-ST ngày 20/5/2014 của Toà án nhân dân huyện Minh Hoá đã tuyên huỷ GCNQSDĐ số BQ 623064; số vào sổ GCN: CH 02127 ngày 29/11/2013; thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: tiểu khu G, thị trấn Q, H, tỉnh Quảng Bình là GCNQSDĐ của người khác chứ không phải của bà (vì GCNQSDĐ của bà có số vào sổ là GCN: CH 02107); nhận thấy:

- Tại Quyết định sữa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 308/CV-SCBSBA ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình đã xác định: "Tại trang 3 dòng thứ 12 từ trên xuống, trang 5 dòng thứ 5 trên xuống, trang 6 dòng thứ 7 dưới lên, trang 7 dòng 8 và dòng 12 trên xuống ghi: "Số vào sổ GCN: CH 02127 ngày 29/11/2013" do nhầm lẫn trong khi đánh máy nay sữa chữa như sau: "Số vào sổ GCN: CH 02107 ngày 29/11/2013".

- Tại Biên bản xác minh ngày 17/01/2024, do Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa thực hiện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M cung cấp thông tin: "UBND huyện M đã cấp GCNQSDĐ số BQ 623064 ngày 29/11/2013 cho bà Đinh Thị Hoài T1 tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: tiểu khu G, thị trấn Q, huện Minh Hóa vào sổ GCN: CH 02127 là đúng như hồ sơ lưu trử.

Do đó, nội dung kháng cáo của bà T1 cho rằng Bản án hành chính số 01/2014/HC-ST ngày 20/5/2014 của Toà án nhân dân huyện Minh Hoá đã tuyên huỷ GCNQSDĐ số BQ 623064; số vào sổ GCN: CH 02127 ngày 29/11/2013; thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: tiểu khu G, thị trấn Q, H, tỉnh Quảng Bình là GCNQSDĐ của người khác chứ không phải của bà, là không có cơ sở.

[1.2]. Về nội dung kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng cho thuê nhà giữa bà Đinh Thị Hoài T1 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 là hợp pháp; nhận thấy:

- Tại Quyết định số 12/QĐTTLH ngày 29/8/2002 của Toà án nhân dân huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình đã công nhận thuận tình ly hôn giữa ông Đinh Thanh T và bà Đinh Thị Hoài T1 ghi nhận: "về phần tài sản hai bên tự giải quyết". Sau đó giữa ông T, bà T1 chưa tự giải quyết xong thì đến năm 2013, bà T1 tự ý làm thủ tục và được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ số BQ 623064 ngày 29/11/2013 mang tên bà T1 tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q; sau khi biết việc, ông T đã khởi kiện và tại Bản án hành chính số 01/2014/HC-ST ngày 20/5/2014 của Toà án nhân dân huyện Minh Hoá đã tuyên huỷ GCNQSDĐ số BQ 623064 ngày 29/11/2013 của UBND huyện M cấp cho bà Đinh Thị Hoài T4 tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q với nhận định nhà và đất là tài sản chung của ông T và T4 chưa phân chia.

- Như vậy, việc bà Đinh Thị Hoài T1 sử dụng GCNQSDĐ số BQ 623064 ngày 29/11/2013 của UBND huyện M đã bị Toà án tuyên huỷ để ký kết hợp đồng cho nguyên đơn thuê nhà, đất là giao dịch lừa dối. Mặt khác việc giao dịch này khi chưa có sự đồng ý của ông Đinh Thanh T là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T.

Do đó, án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ở ký kết ngày 12/01/2022 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và bà Đinh Thị Hoài T1 vô hiệu; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và buộc bà Đinh Thị Hoài T1 trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 120.000 000 đồng tiền thuê nhà đã nhận là có căn cứ, đúng pháp luật. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và bà Đinh Thị Hoài T1 kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có cơ sở chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

3. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và bà Đinh Thị Hoài T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và bà Đinh Thị Hoài T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và bà Đinh Thị Hoài T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 đã nộp đủ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005556 ngày 26/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

+ Bà Đinh Thị Hoài T1 đã nộp đủ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004776 ngày 28/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình (do ông Đinh Công N nộp thay).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình ;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Văn Tào