TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2023/DS-PT
Ngày: 23-10-2023
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Ánh.

Các thẩm phán: - Ông Bùi Đức Thanh.

- Bà Nguyễn Thúy Hằng.

- Thư ký phiên toà: ông Lê Xuân Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đ diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Nguyễn Hoàng Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 tháng 9 và 23 tháng 10 năm 2023, tại Hội trường xét xử số 4, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bị đơn ông Vũ Trọng Đ và bà Dương Thị T1 kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 96/2023/QĐ-PT ngày 31/8/2023, và Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2023/QĐ-PT ngày 25/9/2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ 8 Khu 5b, phường Y, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Trà M là Luật sư của Công ty Luật TNHH 1TV B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. **Bị đơn**: anh Vũ Trọng Đ, sinh năm 1977 và chị Dương Thị T1 sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Tổ 10 Khu 4, phường B1, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: bà Bùi Thanh V là Luật sư của Công ty Luật TNHH C chi nhánh Quảng Ninh, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**: chị Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 8 Khu 5b, phường Y, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Trà M là Luật sư của Công ty Luật TNHH 1TV B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Năm 2018, vợ chồng anh T cho vợ chồng anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 thuê nhà đất tại ô số 55, khu tự xây đồi T2 thuộc Tổ 11 Khu 9B, phường B1, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 838486, số vào sổ cấp GCN: CH 11726, do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 06/02/2017 mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh P), để vợ chồng anh Đ – chị T1 kinh doanh nhà nghỉ, ăn uống. Ngày 04/7/2018, hai bên đã ký Hợp đồng thuê nhà. Ngày 23/11/2018, hai bên ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng G, thành phố Hạ Long, số công chứng 2256, quyển số 02/TPCC-SCC/HĐCC. Hai bên đã thỏa thuận: vợ chồng anh Đ chị T1 ký quỹ cho vợ chồng anh T, chị P 100.000.000đ; vợ chồng anh T, chị P chịu trách nhiệm hoàn thiện ngôi nhà 07 tầng và lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy, điện, thang máy, cửa, trần thạch cao, sơn, còn vợ chồng anh Đ, chị T1 đầu tư nội thất. Thời hạn cho thuê là 15 năm kể từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 01/01/2034. Giá thuê: năm đầu từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/12/2019 giá 30.000.000 đồng/tháng; 03 năm tiếp theo từ 2020 đến 2023 giá 35.000.000 đồng/tháng; 03 năm tiếp theo từ 2023 đến 2025 giá 40.000.000 đồng/tháng; 03 năm tiếp theo từ 2026 đến 2028 giá 45.000.000 đồng/tháng; 05 năm tiếp theo từ 2029 giá thỏa thuận theo thị trường. Phương thức thanh toàn bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của bên cho thuê mở tại Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh Quảng Ninh do chị Nguyễn Thị Thanh P làm chủ tài khoản. Thời gian thanh toán: kể từ ngày 01/01/2019. Theo định kỳ 06 tháng 01 lần, trong thời gian 10 ngày đầu tiên của tháng đầu kỳ; nếu chậm thanh toán phải trả lãi suất cho bất kỳ phần nào của tiền thuê nhà, đất đến hạn mà chưa được thanh toán, tính từ ngày vi phạm đến thời điểm thực tế thanh toán với lãi suất phạt quá hạn với kỳ hạn một năm do Ngân hàng Nhà nước công bố tại cùng thời điểm. Kể từ ngày 01/01/2019, bên cho thuê bàn giao tài sản cho bên thuê và miễn tiền thuê cho bên thuê 03 tháng đầu (từ tháng 01 đến tháng 03/2019). Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về chấm dứt hợp đồng và phạt vi phạm.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, anh Đ, chị T1 thường xuyên vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể: năm 2019, vợ chồng anh Đ, chị T1 trả 200.000.000 đồng/270.000.000 đồng (đã đồng ý hỗ trợ giảm 03 tháng thuê 03 tháng đầu), còn nợ 70.000.000 đồng; năm 2020 anh Đ chị T1 đã trả 150.000.000 đồng/420.000.000 đồng, còn nợ 270.000.000 đồng. Năm 2021 anh Đ chị T1 chưa trả 300.000.000 đồng (đã đồng ý hỗ trợ giảm 120.000.000 đồng).

Ngày 07/01/2022, hai bên đã thống nhất lập biên bản thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng G.

Anh T, chị P đã đôn đốc nhiều lần nhưng anh Đ, chị T1 không trả tiền thuê nhà đất nên anh chị khởi kiện yêu cầu anh Đ, chị T1 tính đến ngày 07/01/2022 phải trả tổng số tiền 640.000.000đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh T, chị P yêu cầu anh Đ, chị T1 trả tiền nợ gốc và nợ lãi tổng cộng là 928.427.397 đồng, trong đó nợ gốc 640.000.000 đồng, nợ lãi 288.427.397 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu anh T, chị P phải trả 350.000.000 đồng tiền mua nội thất còn nợ: anh T chị P đã rả trước cho anh Đ, chị T1 vào ngày 04/01/2022 số tiền 120.000.000 đồng, đồng thời anh Đ, chị T1 phải bàn giao lại toàn bộ giấy tờ kinh doanh (gồm hồ sơ phòng cháy chữa cháy, giấy chứng nhận về an ninh trật tự và các giấy tờ khác). Ngày 05/01/2022, anh T chị P đã trả 280.000.000 đồng, ngày 07/01/2022 đã trả 21.000.000 đồng. Số tiền anh T chị P còn nợ anh Đ, chị T1 là 329.000.000 đồng, không phải 350.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 có quan điểm như sau:

Ngày 04/7/2018, vợ chồng anh Vũ Trọng Đ chị Dương Thị T1 thuê nhà đất tại khu tự xây đồi T2 thuộc Tổ 11 Khu 9B, phường B1 của vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh P để kinh doanh nhà nghỉ và ăn uống. Hai bên đã ký các hợp đồng thuê nhà ngày 04/7/2018 và ngày 23/11/2018 đến Văn phòng công chứng G công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đúng như anh T, chị P đã trình bày. Ngày 01/01/2019 vợ chồng anh Đ chị T1 chính thức tiếp nhận nhà đất thuê và tiếp tục đầu tư, lắp đặt các hạng mục phục vụ kinh doanh. Đến tháng 3/2019 các hạng mục hoàn thành và hoạt động kinh doanh. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, năm 2019 anh Đ, chị T1 đã trả đủ tiền thuê nhà đất cho anh T, chị P, Năm 2020 do dịch bệnh Covid bùng phát, các cơ sở kinh doanh phải tạm ngừng hoạt động, công việc kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên anh Đ, chị T1 đã thanh toán cho anh T, chị P 150.000.000đồng, số tiền còn lại anh T, chị P đồng ý miễn giảm hoàn toàn và nếu Đ dịch bùng phát trở lại anh Đ, chị T1 phải tự chịu trách nhiệm không được miễn nữa.

Năm 2021 dịch bệnh bùng phát hơn, vợ chồng anh Đ chị T1 tiếp tục xin miễn giảm tiền thuê nhà thì vợ chồng anh T, chị P nói khi nào hết dịch thì tính tiếp.

Do không có khả năng duy trì kinh doanh nên anh Đ, chị T1 đề nghị thanh lý hợp đồng. Ngày 04/01/2022, anh Đ chị T1 đồng ý bán lại nội thất cho anh T, chị P với giá 750.000.000 đồng, chị P đề nghị ghi trong giấy là 700.000.000 đồng. Vợ chồng anh T, chị P thanh toán cho vợ chồng anh Đ, chị T1 350.000.000 đồng, nợ lại 350.000.000 đồng, hứa khi nào bán được nhà hoặc cho thuê được sẽ trả. Ngày 07/01/2022, hai bên lý hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/11/2018 và được Văn phòng công chứng G chứng thực, anh Đ chị T1 đề nghị được trả lại tiền ký quỹ 100.000.000 đồng, nhưng anh T, chị P không trả vì cho rằng anh Đ chị T1 vi phạm hợp đồng. Nay vợ chồng anh T, chị P khởi kiện đề nghị anh Đ chị T1 phải thanh toán tiền thuê nhà, anh Đ chị T1 không đồng ý vì anh Đ chị T1 đã thanh toán xong tiền thuê nhà, nếu còn nợ vì sao anh T, chị P không khấu trừ vào tiền mua nội thất. Đối với số tiền 35.000.000 đồng mà anh T, chị P nói rằng đã đưa cho anh Đ, chị T1 để đầu tư lắp hệ thống khóa từ là không đúng. Anh T, chị P chỉ giao cho anh Đ, chị T1 30.000.000 đồng và số tiền đó dùng để lắp hệ thống khởi động từ phục vụ cho hệ thống phòng chống cháy nổ, chứ không phải hệ thống khóa cửa. Đối với hệ thống khóa cửa cho các phòng nghỉ, gia đình anh Đ, chị T1 tự bỏ tiền ra lắp, mỗi phòng nghỉ một hệ thống khóa có giá trị 3.000.000 đồng/bộ khóa.

Anh Đ, chị T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và có yêu cầu phản tố với nội dung: đề nghị anh T, chị P phải trả cho anh Đ, chị T1 350.000.000 đồng tiền mua lại trang thiết bị nội thất các bên đã thỏa thuận tại biên bản làm việc ngày 04/01/2022.

Người có quyền lợi, ngĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh P trình bày: Chị P có quan điểm như của nguyên đơn, yêu cầu vợ chồng anh Đ, chị T1 thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng cho vợ chồng chị, tổng số tiền tính đến ngày xét xử là 928.427.397 đồng. Trong đó tiền nợ gốc là 640.000.000 đồng, tiền nợ lãi do chậm trả là 288.427.397 đồng. Đối với số tiền mua nội thất chỉ còn nợ 329.000.000 đồng. Việc vợ chồng anh Đ chị T1 cho rằng vợ chồng chị còn nợ 350.000.000 đồng là không đúng.

Những người làm chứng:

Ông Vũ Đức T3 trình bày: ông là chú của vợ chồng Đ T1, và là bạn của vợ chồng T Phương. Ngày 04/01/2022, ông được chứng kiến tại nhà nghỉ Đ Việt tại Tổ 11 Khu 9B, phường B1, thành phố Hạ Long, vợ chồng Đ T1 và vợ chồng T Phương cùng nhau thỏa thuận thanh lý hợp đồng thuê nhà nghỉ; các bên đi kiểm tra từng phòng không thấy có ý kiến gì và thống nhất do dịch bệnh kéo dài nên cùng nhau thỏa thuận thanh lý hợp đồng và vợ chồng T phương mua lại số đồ nội thất của vợ chồng Đ T1 với giá

700.000.000 đồng. Anh chị T Phương trả trước 350.000.000 đồng và nói khi nào có người thuê hoặc bán được nhà thì trả nốt và không thấy hai bên đề cập gì vấn đề còn nợ tiền thuê nhà.

Chị Nguyễn Thị Mai H là hàng xóm với anh Đ chị T1 khai: cô chú Đ T1 thuê nhà T Phương năm 2019 đến năm 2020 dịch bệnh bùng phát, Nhà nước giãn cách xã hội đến cuối năm 2020 vợ chồng Đ T1 không ở đấy nữa và gửi chị Hương cầm hộ chìa khóa và trông nhà nghỉ giúp. Đến ngày 04/01/2022 chị Hương đã trả lại chìa khóa cho cô chú Đ, T1 và chị Hương thấy vào tháng 10/2021 nhà nghỉ có treo biển bán nhà hoặc cho thuê dài hạn.

Chị Dương Thị H1 khai: vào ngày 04/01/2022 và ngày 05/01/2022, chị có chứng kiến anh Đ chị T1 và anh T chị P thống nhất biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà và bàn giao thanh lý tài sản. Trong buổi làm việc anh T chị P không nhắc đến tiền thuê nhà và bất cứ khoản tiền nào khác, mà chỉ thống nhất mua lại tài sản nội thất của anh Đ chị T1 đã đầu tư với giá 700.000.000 đồng, và được chứng kiến anh Đ chị T1 nhận tiền từ vợ chồng anh T chị P 350.000.000 đồng, và thống nhất ra phòng công chứng làm thủ tục thanh lý hợp đồng. Tại phòng công chứng, hai bên đã làm thủ tục thanh lý hợp đồng thuê nhà. Sau khi ký xong công chứng viên yêu cầu anh T chị P trả cho anh Đ chị T1 100.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng thuê nhà.

Anh Nguyễn Quang H2 khai: anh không được bố mẹ là ông T bà P ủy quyền cho làm việc với anh Đ, chị T1 về bất cứ việc gì. Việc ông T bà P làm việc thuê nhà với anh Đ chị T1 anh không biết, không được tham gia. Anh chỉ nghe nói trong quá trình thuê nhà anh chị T1 Đ còn nợ tiền nhà trong 03 năm, bố mẹ anh đòi nhiều lần nhưng anh chị Đ T1 không trả. Việc bố mẹ anh và anh chị Đ T1 ký hợp đồng thuê nhà kinh doanh, anh không liên quan, hai bên ký hợp đồng với nhau nên làm theo đúng hợp đồng đã ký kết.

Bà Ngô Thị S - Công chứng viên khai: ngày 07/01/2022, Văn phòng công chứng G tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng biên bản thanh lý hợp đồng thuê tài sản giữa anh T chị P và anh Đ chị T1. Hai bên đã tự thỏa thuận chấm dứt quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng số 2256, quyển số 02 ngày 23/11/2018, không có ý kiến đề cập gì đến quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Việc thỏa thuận thực hiện các thủ tục cần thiết để thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do hai bên tự thực hiện không liên quan đến công chứng viên. Tại thời điểm thanh lý hợp đồng, hai bên không xuất trình bất kỳ một loại giấy tờ gì chứng minh hai bên còn nợ lại tiền thuê nhà và tiền đặt cọc, và hai bên cũng không yêu cầu công chứng viên ghi nhận vào biên bản thanh lý hợp đồng bất kỳ nội dung nào khác.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 327, Điều 375, Điều 420 Bộ luật dân sự; Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/1019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T đối với bị đơn anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 về việc yêu cầu anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 liên đới có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tài sản cho anh Nguyễn Văn T số tiền 928.427.397 đồng, trong đó nợ gốc 640.000.000 đồng, nợ lãi 288.427.397 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 đối với nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh P. Anh T và chị P có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho anh Đ, chị T1 tiền mua nội thất còn nợ là 329.000.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chịu lãi suất chậm trả trong trường hợp chậm thi hành án, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/7/2023 nguyên đơn anh Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, đề nghị xét xử phúc thẩm lại toàn bộ bản án theo hướng hủy bản án sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 17/7/2023 bị đơn anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, đề nghị xét xử phúc thẩm lại bản án theo hướng buộc anh T chị P phải trả cho anh Đ chị T1 tổng số 503.000.000 đồng, bao gồm; tiền nợ gốc 350.000.000 đồng, tiền nợ lãi tính từ ngày 08/1/2022 đến ngày 05/7/2023 là 350.000.000 đồng x 10% x 01 năm 06 tháng 11 ngày = 53.000.000 đồng, tiền đặt cọc thực hiện hợp đồng 100.000.000 đồng.

Tại đơn kháng cáo ghi ngày 18/7/2023, anh Đ chị T1 yêu cầu xét xử phúc thẩm buộc anh T chị P phải trả cho anh Đ chị T1 tổng số 500.876.000 đồng, bao gồm; tiền nợ gốc 350.000.000 đồng, tiền nợ lãi tính từ ngày 26/6/2022 đến ngày 05/7/2023 là 350.000.000 đồng x 10% x 01 năm 11 ngày = 36.000.000 đồng. Tiền đặt cọc thực hiện hợp đồng 100.000.000 đồng, tiền lãi của đặt cọc là 14.876.000 đồng.

Ngày 19/7/2013, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 05/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố

Hạ Long; với nội dung Bản án sơ thẩm có vi phạm về phạm vi khởi kiện và đánh giá chứng cứ, về áp dụng pháp luật và nội dung tuyên án, về án phí.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đ diện Viện kiểm sát tại phiên tòa giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đ diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của bị đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày quan điểm sửa đổi một phần nội dung kháng cáo, yêu cầu xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà chưa thanh toán:

Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng anh T chị P với vợ chồng anh Đ chị T1 ngày 23/11/2018, được công chứng tại Văn phòng công chứng G, thành phố Hạ Long, số công chứng 2256, quyển số 02/TPCC-SCC/HĐCC thì vợ chồng anh Đ chị T1 thuê nhà đất của vợ chồng anh T chị P thời hạn thuê là 15 năm, (từ năm 2019 đến năm 2034). Giá thuê: năm đầu từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/12/2019 giá 30.000.000 đồng/tháng; 03 năm tiếp theo từ 2020 đến 2023 giá 35.000.000 đồng/tháng; 03 năm tiếp theo từ 2023 đến 2025 giá 40.000.000 đồng/tháng; 03 năm tiếp theo từ 2026 đến 2028 giá 45.000.000 đồng/tháng; 05 năm tiếp theo từ 2029 giá thỏa thuận theo thị trường.

Quá trình thực hiện hợp đồng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nên ngày 04/01/2022 bên thuê nhà là anh Đ chị T1 đề nghị chấp dứt hợp đồng thuê nhà đất nêu trên và được bên cho thuê là anh T chị P chấp nhận. Ngày 07/01/2022, tại Văn phòng công chứng G bên cho thuê là anh T chị P và bên thuê là anh Đ chị T1 đã thống nhất thỏa thuận lập biên bản thanh lý Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nội dung chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng G chứng nhận ngày 23/11/2018, số công chứng 2256, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD trước thời hạn thuê. Hợp đồng ghi rõ: *"Trong quá trình thực hiện Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật"*.

Sau khi thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đất trước thời hạn, giữa bên cho thuê là anh T chị P và bên thuê là anh Đ chị T1 xảy ra tranh chấp. Anh T chị P cho rằng trong thời gian thuê nhà đất của anh T chị P từ ngày 01/01/2019 đến ngày 07/01/2022 bên thuê là anh Đ chị T1 còn nợ tiền thuê nhà tổng số tiền 928.427.397 đồng, trong đó nợ gốc 640.000.000 đồng, nợ lãi 288.427.397 đồng. Anh T chị P cung cấp chứng cứ sổ ghi chép có chữ ký xác nhận của anh Đ với nội dung: năm 2019 trả tiền thuê nhà 200.000.000 đồng/270.000.000 đồng; năm 2020 trả tiền thuê nhà 150.000.000 đồng/420.000.000 đồng; năm 2021, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nên thống nhất giảm một phần tiền thuê nhà, tiền thuê nhà trong năm 2021 là 300.000.000 đồng, nhưng bên thuê nhà chưa trả tiền thuê nhà trong năm 2021. Bên thuê là anh Đ chị T1 xác nhận đã thanh toán số tiền thuê nhà trong năm 2019 là 200.000.000 đồng, năm 2020 là 150.000.000 đồng, số tiền thuê nhà còn lại của năm 2019, 2020 và tiền thuê nhà năm 2021 đã được bên cho thuê là anh T chị P đồng ý cho miễn thanh toán, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Bên cho thuê là anh T chị P không có thỏa thuận đồng ý cho anh Đ chị T1 được miễn trả tiền thuê nhà như anh Đ chị T1 khai.

Bản án sơ thẩm nhận định: tại mục 1.2 của *"Biên bản thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*", được Văn phòng công chứng G công chứng, hai bên thỏa thuận "*Hai bên đồng ý chấm dứt thực hiện các quyền và nghĩa vụ được ghi nhận tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng G chứng nhận ngày 23/11/2018....*". Do đó kể từ ngày 07/01/2022, "Biên bản thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" có hiệu lực pháp luật nên toàn bộ các quyền, nghĩa vụ tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được chấm dứt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 372, Điều 375 của Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán

tiền thuê nhà: tính đến ngày xét xử 05/7/2023 tổng số tiền 928.427.397 đồng không có cơ sở chấp nhận.

Sau khi Tòa án thành phố Hạ Long tuyên án sơ thẩm, quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn anh Vũ Trọng Đ xuất trình tài liệu chứng cứ Thông báo số: 4994/TB-CCTHLO ngày ngày 16/6/2023 về việc xác nhận tạm ngừng hoạt động, kinh doanh, với nội dung xác nhận Hộ kinh doanh nhà nghỉ Đ Việt (Vũ Trọng Đ) –MST: 8001884236 có thời gian tạm ngừng hoạt động kinh doanh năm 2020 các tháng 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, ; năm 2021 các tháng 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Nguyên đơn xuất trình tài liệu chứng cứ: hóa đơn tiền điện, tiền nước trong năm 2019, 2020, 2021 và 2022, thể hiện:

Hóa đơn tiền điện, trong năm 2019, 2020, 2021 và 2022

- Tiền điện năm 2019: tháng 01 là 5.105.934 đồng, tháng 02 là 7.170.848 đồng, tháng 3 là 9.123.656 đồng, tháng 4 là 9.078.127 đồng, tháng 5 là 11.396.331 đồng, tháng 6 là 13.933.435 đồng, tháng 7 là 10.871.500 đồng, tháng 8 là 7.030.398 đồng, tháng 9 là 9.174.718 đồng, tháng 10 là 7.665.002 đồng, tháng 11 là 7.600.285 đồng, tháng 12 là 8.321.498 đồng.

- Tiền điện năm 2020: tháng 01 là 7.597.085 đồng, tháng 02 là 6.170.735đồng, tháng 3 là 3.128.122 đồng, tháng 4 là 1.294.921 đồng, tháng 5 là 4.112.159 đồng, tháng 6 là 7.840.571 đồng, tháng 7 là 9.770.363 đồng, tháng 8 là 2.316.767 đồng, tháng 9 là 2.893.054 đồng, tháng 10 là 3.050.849 đồng, tháng 11 là 2.854.106 đồng, tháng 12 là 2.912.402 đồng.

- Tiền điện năm 2021: tháng 01 là 965.609 đồng, tháng 02 là 931.317 đồng, tháng 3 là 498.467 đồng, tháng 4 là 769.212 đồng, tháng 5 là 853.382 đồng, tháng 6 là 1.035.317 đồng, tháng 7 là 981.196 đồng, tháng 8 là 738.038 đồng, tháng 9 là 214.245 đồng, tháng 10 là 411.990 đồng, tháng 11 là 316.153 đồng, tháng 12 là 307.292 đồng.

- Tiền điện năm 2022: tháng 01 là 81.561 đồng, tháng 02 là 34.433 đồng.

Hóa đơn tiền nước trong năm 2019, 2020, 2021 và 2022:

- Kỳ tháng 4 năm 2019 khối lượng tiêu thụ 95m^3, tiền thanh toán 1.953.700 đồng; kỳ tháng 5 năm 2019 khối lượng tiêu thụ 129m^3, tiền thanh toán 2.700.680 đồng; kỳ tháng 6 năm 2019 khối lượng tiêu thụ 140m^3, tiền thanh toán 2.942.350 đồng; kỳ tháng 7 năm 2019 khối lượng tiêu thụ 182m^3, tiền thanh toán 3.865.090 đồng; kỳ tháng 8 năm 2019 khối lượng tiêu thụ 78m^3, tiền thanh toán 1.580.210 đồng; kỳ tháng 9 năm 2019 khối lượng tiêu thụ 77m^3, tiền thanh toán 1.558.240 đồng; kỳ tháng 10 năm 2019 khối lượng tiêu thụ 76m^3, tiền thanh toán 1.536.270 đồng; kỳ tháng 11 năm 2019 khối lượng tiêu thụ 147m^3, tiền thanh toán 3.096.140 đồng; kỳ tháng 12 năm 2019 khối lượng tiêu thụ 130m^3, tiền thanh toán 2.722.650 đồng.

- Kỳ tháng 1 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 107m^3, tiền thanh toán 2.217.340 đồng; kỳ tháng 2 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 56m^3, tiền thanh toán 1.096.870 đồng; kỳ tháng 3 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 54m^3, tiền thanh toán 1.052.920 đồng; kỳ tháng 4 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 0m^3, tiền thanh toán 0 đồng; kỳ tháng 5 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 39m^3, tiền thanh toán 428.720 đồng; kỳ tháng 6 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 60m^3, tiền thanh toán 1.184.750đồng; kỳ tháng 7 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 117m^3, tiền thanh toán 2.437.040 đồng; kỳ tháng 8 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 95m^3, tiền thanh toán 1.953.700 đồng; kỳ tháng 9 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 22m^3, tiền thanh toán 349.890 đồng; kỳ tháng 10 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 26m^3, tiền thanh toán 437.770 đồng; kỳ tháng 11 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 48m^3, tiền thanh toán 921.110 đồng; kỳ tháng 12 năm 2020 khối lượng tiêu thụ 53m^3, tiền thanh toán 1.030.960 đồng.

- Kỳ tháng 1 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 21m^3, tiền thanh toán 327.920 đồng; kỳ tháng 2 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 05m^3, tiền thanh toán 43.125 đồng; kỳ tháng 3 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 03m^3, tiền thanh toán 25.875 đồng; kỳ tháng 4 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 01m^3, tiền thanh toán 8.625 đồng; kỳ tháng 5 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 04m^3, tiền thanh toán 34.500 đồng; kỳ tháng 6 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 04m^3, tiền thanh toán 34.500đồng; kỳ tháng 7 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 0m^3, tiền thanh toán 0 đồng; kỳ tháng 8 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 0m^3, tiền thanh toán 0 đồng; kỳ tháng 9 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 01m^3, tiền thanh toán 8.625 đồng; kỳ tháng 10 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 0m^3, tiền thanh toán 0 đồng; kỳ tháng 11 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 06m^3, tiền thanh toán 51.750 đồng; kỳ tháng 12 năm 2021 khối lượng tiêu thụ 02m^3, tiền thanh toán 17.250 đồng.

Anh Đ chị T1 khai trong năm 2020 do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nên các tháng 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 phải tạm ngừng kinh doanh, nhưng căn cứ hóa đơn tiền điện, tiền nước của năm 2020 nêu trên thể hiện các tháng 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 có mức tiêu thụ điện nước tương đương các tháng 1, 2, 6, 7, 8 của năm 2020, đủ cơ sở chứng minh lời khai của anh Đ chị T1 khai phải tạm ngừng kinh doanh trong các tháng 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 là không có căn cứ, không đúng sự thật.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị Mai H khai cuối năm 2020 vợ chồng Đ T1 không ở đấy nữa và gửi chị Hương cầm hộ chìa khóa và trông nhà nghỉ giúp. Nhưng căn cứ chỉ số tiêu thụ điện nước nêu trên so với mức tiêu thụ điện, nước của tháng 01 và 02 năm 2021, đủ cơ sở kết luận lời khai của chị Hương nêu trên không đúng sự thật.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh T chị P, buộc anh Đ chị T1 phải trả cho anh T chị P số tiền thuê nhà chưa thanh toán của năm 2019 là 70.000.000 đồng, của năm 2020 là 270.000.000 đồng.

Đối với số tiền thuê nhà của năm 2021, theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng dất ngày 23/11/2018 quy định là 420.000.000 đồng, ngày 13/7/2020 chị P thống nhất với anh Đ chị T1 về việc do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nên sang năm 2021 giảm cho bên thuê nhà 120.000.000 đồng tiền thuê nhà, số tiền thuê nhà trong năm 2021 là 300.000.000 đồng, bên thuê nhà sẽ thanh toán thành 02 lần, lần thứ nhất thanh toán 150.000.000 đồng vào kỳ thanh toán đầu tiên tháng 01 năm 2021, lần thanh toán thứ hai thanh toán 150.000.000 đồng vào tháng 6 năm 2021. Anh Đ chị T1 chưa thanh toán tiền thuê nhà năm 2021, tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu chứng cứ như đã phân tích nêu trên, đủ cơ sở kết luận về các hoạt động kinh doanh của nhà nghỉ Đ Việt bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid. Đây là trở ngại khách quan, nên cần xem xét miễn nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà trong năm 2021 cho bên thuê nhà là anh Đ chị T1.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền lãi chậm trả:

Tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/11/2018 tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng quy định: "*Trường hợp chậm trả tiền thuê đất theo Điều 4 Hợp đồng này, bên B phải thanh toán cho bên A khoản tiền chậm nộp tính từ khi vi phạm đến thời gian thực tế thanh toán, theo lãi suất phạt quá hạn với kỳ hạn 01 năm do Ngân hàng Nhà nước công bố tại cùng thời điểm*".

Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng quy định về phương thức thanh toán tiền thuê nhà đất 06 tháng một lần; thanh toán lần một trong vòng 10 ngày đầu tháng của tháng đầu tiên trong chu kỳ thanh thanh toán.

Năm 2019, bên thuê nhà thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê nhà số tiền 200.000.000đ, cụ thể thanh toán 03 lần. Lần một thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt số tiền 60.000.000 đồng ngày 15/5/2019; lần hai thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt số tiền 100.000.000 đồng ngày 10/8/2019; lần ba thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt số tiền 40.000.000 đồng ngày 25/12/2019.

Năm 2020, bên thuê nhà thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê nhà số tiền 150.000.000đ, cụ thể thanh toán 02 lần. Lần một thanh toán qua chuyển khoản số tiền 70.000.000 đồng ngày 09/7/2020, lần hai thanh toán trực tiếp tiền mặt số tiền 80.000.000 đồng ngày 13/7/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có quan điểm yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền thuê nhà chưa thanh toán gồm: tiền lãi chậm trả của số tiền 70.000.000 đồng tiền thuê nhà chưa thanh toán năm 2019 theo mức lãi suất chậm trả 10%/năm tính đến ngày xét xử 23/10/2023 là 36.265.753 đồng; tiền lãi chậm trả của số tiền 270.000.000 đồng tiền thuê nhà chưa thanh toán năm 2020 theo mức lãi suất chậm trả 10%/năm tính đến ngày xét xử 23/10/2023 là 99.304.110 đồng (có bảng thống kê số tiền gốc và lãi kèm theo).

Xét thấy có cơ sở chấp nhận, cần buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả nêu trên.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 yêu cầu yêu cầu xét xử phúc thẩm buộc anh T chị P phải trả cho anh Đ chị T1 tổng số 500.876.000 đồng, bao gồm; tiền nợ gốc 350.000.000 đồng, tiền nợ lãi tính từ ngày 26/6/2022 đến ngày 05/7/2023 là 350.000.000 đồng x 10% x 01 năm 11 ngày = 36.000.000 đồng. Tiền đặt cọc thực hiện hợp đồng 100.000.000 đồng, tiền lãi của đặt cọc là 14.876.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn có quan điểm sửa đổi một phần nội dung kháng cáo: rút lại yêu cầu tính lãi chậm trả của số tiền 100.000.000 đồng ký quỹ; tiền lãi chậm trả của số tiền 350.000.000 đồng tính từ ngày 26/6/2022 đến ngày xét xử 23/10/2023 là 46.200.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu nguyên đơn phải trả 496.200.000 đồng.

[3.1]. Đối với số tiền nợ gốc 350.000.000đồng:

Tại phiên tòa bị đơn trình bày: theo biên bản làm việc ngày 04/01/2022, anh T chị P thỏa thuận mua lại toàn bộ tài sản là vật tư thiết bị để kinh doanh nhà nghỉ đã đầu tư từ vợ chồng anh Đ chị T1 với số tiền là 700.000.000 đồng. Tính đến ngày 05/01/2023 anh T chị P đã thanh toán được 350.000.000 đồng, còn nợ lại 350.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm chị P giao nộp một giấy báo nợ số 1028 của Ngân hàng TMCP C1 Việt Nam, số tiền 21.000.000 đồng, nội dung ghi chuyển tiền mua nội thất ngoài khoản phát sinh theo biên bản đã ký văn bản giữa T Phương với Đ T1. Bản án sơ thẩm chấp nhận số tiền 21.000.000 đồng trên và đối trừ vào số tiền 350.000.000 đồng anh T chị P còn nợ tiền mua lại nội thất là không đúng. Vì khoản tiền 21.000.000 đồng trên phát sinh ngoài khoản tiền mua nội thất theo biên bản ngày 04/01/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có quan điểm đồng ý trả tiền mua nội thất nhà nghỉ còn thiếu cho bị đơn, bằng hình thức bù trừ tiền thuê nhà phải trả và khoản tiền 35.000.000 đồng trước đây nguyên đơn đã đưa cho bị đơn để mua hệ thống khóa từ lắp ở các cửa phòng nghỉ. Về số tiền 21.000.000đồng chuyển cho bị đơn ngày 07/01/2022, chị P khai là chuyển trả trong khoản tiền 350.000.000đồng mua lại nội thất còn nợ, khi chuyển tiền chị P ghi chuyển tiền mua nội thất ngoài khoản phát sinh theo biên bản đã ký văn bản giữa Tuấn phương với Đ T1, là do ghi nhầm, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh là bị nhầm.

Căn cứ giấy báo nợ số 1028 Ngân hàng TMCP C1 Việt Nam có nội dung ghi về số tiền 21.000.000 đồng là chuyển tiền mua nội thất ngoài khoản phát sinh theo biên bản đã ký văn bản giữa Tuấn phương với Đ T1. Vì vậy Bản án sơ thẩm xác định số tiền 21.000.000 đồng nêu trên đã được thanh toán trong số tiền 350.000.000 đồng nguyên

đơn còn nợ tiền mua nội thất là không có căn cứ, nội dung kháng cáo nêu trên của bị đơn có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, bị đơn khai chỉ nhận từ nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng để lắp hệ thống khởi động từ phục vụ phục vụ cho hệ thống phòng chống cháy nổ, không phải nhận 35.000.000 đồng để lắp hệ thống khóa từ. Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện ngày 31/01/2019 chị Nguyễn Thị Thanh P giao cho anh Vũ Trọng Đ số tiền 35.000.000 đồng để đầu tư lắp hệ thống cửa khóa từ các phòng nghỉ. Vì vậy, có căn cứ buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng nêu trên.

[3.2]. Xét nội dung kháng cáo yêu cầu trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng:

Tại biên bản làm việc ngày 04/01/2022, các đương sự thỏa thuận số tiền mua lại nội thất còn nợ, anh T chị P sẽ trả cho anh Đ chị T1 khi anh T chị P bán được nhà hoặc cho thuê, hoặc kinh doanh. Tháng 6/2022, anh T chị P cho người khác thuê nhà, vì vậy yêu cầu trả lãi đối với số tiền chậm trả tính từ ngày 26/6/2022 đến ngày 23/10/2023 là 350.000.000 đồng x 10% x 01 năm 128 ngày = 46.200.000 đồng, của bị đơn nêu trên là có căn cứ, có cơ sở chấp nhận.

[3.3]. Xét nội dung kháng cáo yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền đặt cọc thực hiện hợp đồng 100.000.000 đồng, tiền lãi của đặt cọc là 14.876.000 đồng:

Tại khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2018 ghi: "*Bên B đồng ý ký quỹ cho bên A số tiền 100.000.000đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng). Số tiền này sẽ được hoàn trả cho bên B ngay sau khi hai bên đã thanh toán xong các khoản nợ và hợp đồng này được thanh lý*". Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên được các bên đương sự thoả thuận chấm dứt trước thời hạn và ký biên bản thanh lý hợp đồng ngày 07/01/2022, nhưng có phát sinh tranh chấp giữa các bên về nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ phát sinh từ hợp đồng.

Tại phiên tòa bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng nêu trên. Nguyên đơn có quan điểm đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng đã nhận và đề nghị được đối trừ vào số tiền thuê nhà bị đơn chưa thanh toán. Xét thấy có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận của bị đơn.

Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền lãi của số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc là 14.876.000 đồng: Tại phiên tòa bị đơn xin rút lại nội dung kháng cáo này. Xét thấy việc rút lại nội dung kháng cáo yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc nêu trên của bị đơn là hoàn toàn tự nguyên vì vậy có cơ sở chấp nhận.

[4]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long:

[4.1]. Nội dung kháng nghị Bản án sơ thẩm vi phạm về phạm vi khởi kiện và đánh giá chứng cứ:

- Quá trình giải quyết nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 35.000.000 đồng là tiền nguyên đơn đưa cho bị đơn để đầu tư hệ thống khóa cơ và khởi động khóa từ cho các phòng của nhà nghỉ. Tại phiên tòa bị đơn đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền này nhưng bản án không nhận định và tuyên nghĩa vụ phải trả tiền của bị đơn là chưa giải quyết đầy đủ yêu cầu của đương sự, vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Căn cứ tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có nội dung thể hiện ngày 31/01/2019 chị Nguyễn Thị Thanh P giao cho anh Vũ Trọng Đ số tiền 35.000.000 đồng để đầu tư lắp hệ thống cửa khóa từ các phòng nghỉ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 35.000.000đồng nêu trên, nhưng Bản án sư thẩm không nhận định đánh giá, để xem xét giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn. Nội dung kháng nghị nêu trên của Viện kiểm sát là có căn cứ. Cần sửa bản án theo hương buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng nêu trên.

- Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ngoài việc yêu cầu anh T chị P phải trả 350.000.000 đồng tiền mua lại trang thiết bị nội thất, anh Đ chị T1 còn yêu cầu anh T chị P trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã ký quỹ theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/11/2018; đồng thời anh T chị P cũng đồng ý trả lại số tiền trên với điều kiện anh Đ chị T1 thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ. Nhưng bản án không nhận định, đánh giá để xem xét có chấp nhận yêu cầu này của anh Đ và chị T1 hay không. Như vậy là chưa giải quyết hết yêu cầu của bị đơn, chưa đánh giá đầy đủ, khách quan, toàn diện chứng cứ, vi phạm Điều 108, khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Xét thấy nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nêu trên trùng với nội dung kháng cáo của bị đơn và đã được viện dẫn, phân tích tại mục [3.3] nêu trên. Có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát. Cần sửa bản án theo hướng buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại 350.000.000 đồng tiền mua lại nội thất. Theo nguyên đơn khai đã chuyển khoản trả bị đơn 21.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại là 329.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo nội dung sao kê tài khoản của chị P mở tại Ngân hàng TMCP C1 Việt Nam do nguyên đơn cung cấp thể hiện: ngày 07/01/2022, chị P đã chuyển đến tài khoản Dương Thị T1 nội dung "*tra tien mua noi that ngoai khoan phat sinh theo bien ban da ky van ban giua tan*

phuong voi dai tham". Tại phiên tòa chị P giải thích nội dung trên là "trả tiền mua nội thất ngoài khoản phát sinh theo biên bản đã ký văn bản giữa T, Phương với Đ, T1". Nhưng bản án lại nhận định nguyên đơn đã trả bị đơn 21.000.000 đồng trong số 350.000.000 đồng, và tuyên buộc nguyên đơn chỉ phải trả cho bị đơn số tiền 329.000.000 đồng là đánh giá không khách quan, toàn diện chứng cứ, vi phạm Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

- Xét thấy nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nêu trên trùng với nội dung kháng cáo của bị đơn và đã được viện dẫn, phân tích tại mục [3.1] nêu trên. Có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[4.2]. Nội dung kháng nghị bản án sơ thẩm vi phạm về áp dụng pháp luật và nội dung tuyên án:

- Anh T, chị P và anh Đ, chị T1 tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bản án lại áp dụng khoản 1 Điều 372 Bộ luật dân sự (nghĩa vụ được hoàn thành) là không chính xác; trong trường hợp này phải áp dụng khoản 2 Điều 372 Bộ luật dân sự. Bản án chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc thỏa thuận bán lại nội thất, nhưng lại không áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 280 Bộ luật dân sự là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ, có cơ sở chấp nhận.

- Bị đơn phản tố yêu cầu anh T, chị P phải trả 350.000.000 đồng tiền mua lại trang thiết bị nội thất và 100.000.000 đồng tiền ký quỹ. Tại phần Quyết định của bản án tuyên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bị đơn nhưng không đề cập đến yêu cầu không được chấp nhận là thiếu sót, vi phạm điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ, có cơ sở chấp nhận.

[4.3]. Nội dung kháng nghị bản án sơ thẩm vi phạm về án phí:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 72 và Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn và một phần yêu cầu độc lập của của bị đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tuyên anh T, chị P có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho anh Đ, chị T1 tiền mua nội thất còn nợ là 329.000.000 đồng. Tuy nhiên, bản án không tuyên chị P phải liên đới chịu nghĩa vụ án phí đối với phần yêu cầu phản tố được chấp nhận là vi phạm khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Xét thấy nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ, có cơ sở chấp nhận.

[5]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T. Buộc bị đơn anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 phải trả cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh P tổng số tiền là 510.569.863 đồng. Trong đó tiền thuê nhà còn nợ chưa thanh toán của năm 2019 là 70.000.000 đồng, tiền thuê nhà còn nợ chưa thanh toán của năm 2020 là 270.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả tính trên số tiền thuê nhà chưa thanh toán của năm 2019 và 2020 là 135.569.863 đồng Tiền lắp đặt hệ thống khóa từ là 35.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1. Buộc nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh P phải trả cho anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 tổng số tiền là 496.200.000 đồng. Trong đó tiền mua lại trang thiết bị nội thất là 350.000.000 đồng, tiền đặt cọc ký quỹ là 100.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả tính trên nợ gốc của số tiền 350.000.000 đồng tính từ ngày 26/6/2022 đến ngày 23/10/2023 là 46.200.000 đồng

Đối trừ nghĩa vụ, anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 còn phải trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh P số tiền 14.369.836 đồng.

[6]. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 24.422.794 đồng.

Anh Nguyễn Văn T, chị Dương Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bị đơn được chấp nhận là 23.848.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 đều được chấp nhận một phần vì vậy anh T, anh Đ, chị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vũ Trọng Đ và của chị Dương Thị T1, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 280, khoản 2 Điều 351, khoản 2 Điều 372, khoản 2 Điều 422, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 và khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T đối với bị đơn anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 về việc yêu cầu anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 liên đới có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh P số tiền sau:

- Tiền thuê nhà còn nợ chưa thanh toán của năm 2019 là 70.000.000đ (Bẩy mươi triệu đồng).
- Tiền thuê nhà còn nợ chưa thanh toán của năm 2020 là 270.000.000đ (Hai trăm bẩy mươi triệu đồng).
- Tiền lãi chậm trả tính trên số tiền thuê nhà chưa thanh toán của năm 2019 và năm 2020 là 135.569.863đ (Một trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm sáu mươi chín nghìn, tám trăm sáu mươi ba đồng).
- Tiền lắp đặt hệ thống khóa từ là 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng).

Tổng số tiền anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 phải trả cho anh Nguyễn Văn T là 510.569.863đ (Năm trăm mười triệu, năm trăm sáu mươi chín nghìn, tám trăm sáu mươi ba đồng).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 đối với nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh P. Anh Nguyễn Văn T và chị P Nguyễn Thị Thanh P phải trả cho anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 số tiền sau:

- Tiền mua lại thiết bị nội thất còn nợ là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).
- Tiền lãi chậm trả tính trên số tiền mua lại nội thất còn nợ là 46.200.000đ (Bốn mươi sáu triệu, hai trăm nghìn đồng).
- Tiền ký quỹ theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/11/2018 là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

- Tổng số tiền anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh P phải trả cho anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 là 496.200.000đ (Bốn trăm chín mươi sáu triệu, hai trăm nghìn đồng).

Bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn, anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 phải trả cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh P số tiền 14.369.836đ (Mười bốn triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh P phải chịu 23.848.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 14.800.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm anh T đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000615 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh P còn phải nộp tiếp số tiền 9.048.000đ (Chín triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị T1 phải chịu 24.422.799đ (Hai mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi hai nghìn, bảy trăm chín mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 8.750.000đ (Tám triệu, bảy trăm lăm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001007 ngày 30/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 còn phải nộp tiếp số tiền 15.672.799đồng (Mười lăm triệu, sáu trăm bảy mươi hai nghìn, bảy trăm chín mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: anh Nguyễn Văn T, anh Vũ Trọng Đ, chị Dương Thị Thanh P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh Nguyễn Văn T 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002128 ngày 24/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trả lại cho anh Vũ Trọng Đ và chị Dương Thị T1 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002132 ngày 25/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, mà người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả (Lãi xuất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015).

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh không bị kháng cáo, kháng nghị; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tp. Hạ Long.
- VKSND tỉnh Quảng Ninh.
- Chi cục THADS tp. Hạ Long.
- Các đương sự.
- Luu HS - VP.

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

Nguyễn Hồng Ánh

Thẩm phán **Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa**

Bùi Đức Thanh **Nguyễn Thúy Hằng** **Nguyễn Hồng Ánh**