

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2023/DS-PT

Ngày: 03/01/2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Kim Dung

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/12/2022 và 03/01/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 366/2022/TLPT-DS ngày 19/10/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6230/2022/QĐPT-DS ngày 08/12/2022, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 42/14 đường N, tổ 5, khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh D.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thúy H, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 118/127C/25 đường I, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 002828, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 do Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2/ Bị đơn: Bà Chu Quỳnh T, sinh năm 1958. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 31 đường C, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hồng T1 – Công ty Luật TNHH P – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 345/134 đường Đ, phường K, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Đặng Minh N, sinh năm 1938. (Vắng mặt)

3.2/ Bà Đỗ Đặng Minh H, sinh năm 1960. (Vắng mặt)

3.3/ Ông Phạm Đăng K1, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

3.4/ Ông Đỗ Thanh C, sinh năm 1974. (Có mặt)

3.5/ Ông Vũ Công T2, sinh năm 1990. (Vắng mặt)

3.6/ Bà Bùi Thị L, sinh năm 1968 – Chủ hộ kinh doanh N. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 395 đường S, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Chu Quỳnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/3/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn K có bà Đặng Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà và đất tại địa chỉ số 395 S, Phường T (nay là Phường S), Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ số 475/12 Tr, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT 13218 ngày 14/5/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi chủ sở hữu vào ngày 06/11/2019.

Ngày 15/11/2019, ông K ký hợp đồng cho bà Chu Quỳnh T thuê toàn bộ nhà và đất nêu trên với thời hạn thuê là 02 (hai) năm kể từ ngày 15/11/2019 đến ngày 15/11/2021. Mục đích thuê để ở và kinh doanh, giá thuê là 120.000.000 đồng/tháng không bao gồm: Chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng, kỹ thuật như điện nước, điện thoại, dịch vụ công cộng. Phương thức thanh toán định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 01 đến ngày 07 dương lịch hàng tháng bằng tiền mặt.

Sau khi thuê bà T không giao tiền đặt cọc 120.000.000 đồng, không trả tiền thuê nhà là không thực hiện đúng nghĩa vụ của người thuê, vi phạm khoản 2 Điều 4 và khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà. Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 15/11/2019 giữa ông Trần Văn K với bà Chu Quỳnh T.

- Buộc bà T phải thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 15/11/2019 tạm tính đến ngày 16/02/2022 với số tiền là 3.296.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho ông K đến khi bà T bàn giao nhà cho ông K.

- Buộc bà T và những người đang ở trong nhà 395 S trả toàn bộ nhà đất trên cho ông K.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà là vô hiệu do giả tạo, ông K có ý kiến như sau: Hợp đồng thuê nhà ngày 15/11/2019 do chính bà T tự nguyện ký kết và không bị ai ép buộc, đe dọa, cưỡng ép về mặt thể xác lẫn tinh thần. Do đó, Hợp đồng thuê nhà ngày 15/11/2019 đủ điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Việc bà T không thực hiện đúng các nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, trả lại nhà đất được thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà ngày 15/11/2019 giữa ông K với bà T đã gây thiệt hại cho ông K từ ngày ký hợp đồng là ngày 15/11/2019 đến ngày 16/02/2022. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị bác đơn yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 15/11/2019 là vô hiệu. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà là vô hiệu thì ông K cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu của bà T về việc không trả tiền thuê và không giao trả nhà và đất đang thuê thì ông K có ý kiến như sau: Ông K là chủ sở hữu căn nhà 395 S và cho bà T thuê nên việc bà T phải trả tiền thuê nhà và giao trả nhà đất cho ông K khi vi phạm hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết hồ sơ tranh chấp hợp đồng thuê nhà để chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa ông Đỗ Trọng K2 với ông Trần Văn K đang được Tòa án nhân dân Quận B thụ lý thì ông K không đồng ý vì đây là hai quan hệ tranh chấp khác nhau. Ngoài ra, ông K không đồng ý với yêu cầu của bị đơn về việc đưa ông Đỗ Trọng K2 và ông Nguyễn Hữu Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì không cần thiết và việc giải quyết vụ án này không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của hai người này.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Chu Quỳnh T và bà Lê Thị Hồng T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Bà T thừa nhận có ký hợp đồng với ông K để thuê căn nhà 395 S, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh như ông K trình bày. Tuy nhiên, thực tế hoàn toàn không có việc thuê nhà và đất diễn ra giữa ông K với bà T, bởi lẽ, ông K không thực hiện bàn giao nhà cho thuê và bà T cũng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc, trả tiền thuê nhà hàng tháng.

Theo hợp đồng thỏa thuận thì số tiền đặt cọc thuê nhà là 120.000.000 đồng, giá thuê nhà là 120.000.000 đồng/tháng và tiền thuê nhà được thanh toán hàng tháng trong khoảng thời gian từ ngày 01 đến ngày 07 dương lịch

nhưng khi bà T không thực hiện thanh toán thì ông K hoàn toàn không có bất kỳ động T nào đối với bà như hồi thúc đóng tiền hay đòi lại nhà cho thuê.

Hơn nữa, ngoài Hợp đồng thuê nhà ngày 15/11/2019, giữa hai bên không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc giao dịch cho thuê nhà như biên bản đã bàn giao nhà cho thuê, giấy xác nhận đã nhận tiền cọc, các chứng từ thanh toán tiền thuê, thông báo thanh toán tiền thuê nhà hoặc thông báo yêu cầu thanh toán do bà T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong suốt thời gian cho thuê.

Như vậy, việc ký kết hợp đồng thuê nhà thực chất là giao dịch dân sự giả tạo để che giấu giao dịch chuyển nhượng nhà giữa ông Đỗ Trọng K2 với ông Trần Văn K. Cụ thể, trước khi thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 01/11/2019 thì ngày 31/10/2019 giữa ông K2 và ông K đã thỏa thuận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để ông K bảo lãnh cho khoản vay, đứng ra hỗ trợ ông K2 trong vấn đề giải chấp tài sản nêu trên tại Ngân hàng V – Chi nhánh N. Đồng thời, ông K đồng ý để ông K2 tiếp tục vay Ngân hàng để thanh toán lại tiền cho ông K và ông K2 sẽ nhận lại căn nhà nói trên. Tuy nhiên, do ông K không thực hiện đúng như thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận ngày 31/10/2019 mà tự ý thế chấp, chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho người khác nên vào ngày 22/12/2020 ông K2 đã nộp đơn khởi kiện ông K tại Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 01/11/2019 giữa ông K2 và ông K là vô hiệu do đây là giao dịch dân sự giả tạo, nhằm che giấu giao dịch dân sự khác. Vụ án hiện đã được Tòa án nhân dân Quận B thụ lý và đang trong quá trình giải quyết theo quy định của pháp luật. Do hợp đồng thuê nhà có liên quan đến vụ án mà ông K2 đang khởi kiện nên đề nghị Tòa án nhân dân Quận B ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án giữa ông K và bà T chờ kết quả giải quyết vụ án giữa ông K2 và ông K để làm cơ sở giải quyết vụ này. Đề nghị Tòa án đưa ông Đỗ Trọng K2 và ông Nguyễn Hữu Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Minh N, bà Đỗ Đặng Minh H, ông Phạm Đăng K2, ông Đỗ Thanh C, ông Vũ Công T2, bà Bùi Thị L - Chủ hộ kinh doanh N không đến Tòa làm việc và cũng không có văn bản gửi đến Tòa án nhân dân Quận B để thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K.

1.1 Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 15/11/2019 ký giữa ông Trần Văn K và bà Chu Quỳnh T.

1.2 Buộc bà Chu Quỳnh T trả tiền thuê nhà cho ông Trần Văn K số tiền 3.808.000.000 đồng.

1.3 Buộc bà Chu Quỳnh T, bà Đặng Minh N, bà Đỗ Đặng Minh H, ông Phạm Đăng K2, ông Đỗ Thanh C, ông Vũ Công T2 và bà Bùi Thị L – Chủ hộ kinh doanh N cùng có trách nhiệm giao trả nhà và đất tại địa chỉ số 395 S, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Văn K.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Chu Quỳnh T phải tiếp tục trả tiền thuê nhà theo giá thuê theo hợp đồng thuê nhà ngày 15/11/2019 cho đến khi bà Chu Quỳnh T, bà Đặng Minh N, bà Đỗ Đặng Minh H, ông Phạm Đăng K2, ông Đỗ Thanh C, ông Vũ Công T2 và bà Bùi Thị L – Chủ hộ kinh doanh N bàn giao nhà, đất tại địa chỉ số 395 S, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Văn K.

Việc trả tiền và giao trả nhà, đất được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Chu Quỳnh T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 15/11/2019 giữa bà Chu Quỳnh T và ông Trần Văn K là vô hiệu. Bà Chu Quỳnh T không phải trả tiền thuê nhà và giao trả nhà cho ông Trần Văn K.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 22/7/2022, bị đơn bà Chu Quỳnh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Hồng T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Chu Quỳnh T trình bày:

Về tố tụng: Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự như: không tiến hành đối chất; không lấy lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp. Việc Tòa cấp sơ thẩm ngừng phiên tòa 02 lần liên tiếp (ngày 13/5/2022 và ngày 10/6/2022) là vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều 259 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn đã có mặt để tham gia phiên tòa và chỉ vắng

mặt sau khi phiên tòa tạm ngừng nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại đình chỉ giải quyết yêu cầu của bị đơn là vi phạm tố tụng nghiêm trọng.

Về nội dung: Các bên có ký hợp đồng thuê nhà nhưng không có việc bàn giao nhà, không thanh toán tiền đặt cọc, không thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng là bất bình thường trong giao dịch thuê nhà. Mặt khác, qua xét hỏi tại phiên tòa cho thấy quan hệ mua nhà, thuê nhà có liên quan với nhau, có liên quan đến ông Nguyễn Hữu Đ nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Do đó, phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Bị đơn bà Chu Quỳnh T thống nhất với lời trình bày của Luật sư Nguyễn Hồng T và không bổ sung ý kiến gì thêm.

Bà Đặng Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn K trình bày: Căn nhà số 395 S được ông K nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Đỗ Trọng K2 và sau đó ông K có cho bà T thuê nhà. Từ khi thuê đến nay bà T không đóng tiền cọc, không trả tiền thuê nhà mặc dù ông K đã yêu cầu rất nhiều lần. Do đó, phía nguyên đơn đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, tại phiên tòa ngày 03/01/2023 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị thay đổi Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa với lý do: Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa không vô tư khách quan khi liên tục hỏi và hòa giải những vấn đề liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa ông K2 và ông K, đây là hành vi vượt quá thẩm quyền và vi phạm pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử thay đổi Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa vì đã không vô tư khi hòa giải các vấn đề không liên quan đến phạm vi và đối tượng tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh C trình bày:

Ông và gia đình đã sinh sống tại nhà số 395 S từ năm 2012 đến nay. Ông không biết ông Trần Văn K là ai và trong quá trình sinh sống tại đây ông chưa từng bị ông K đến làm khó hay đòi trả lại nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L – Chủ hộ kinh doanh N trình bày:

Bà thuê tầng trệt và lầu 1 của căn nhà số 395 S từ năm 2013 liên tục cho đến nay, giá thuê thực tế thay đổi nhiều lần nhưng hiện nay là 33.000.000 đồng/tháng. Bà thuê nhà và ký hợp đồng trực tiếp với bà Đặng Minh N, bà không biết ông K là ai và chưa từng bị ông K gây cản trở trong quá trình thuê nhà.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận B và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Đặng Minh N, bà Đỗ Đặng Minh H, ông Phạm Đăng K2, ông Vũ Công T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa ngày 27/12/2022, Hội đồng xét xử đã tiến hành hòa giải giữa nguyên đơn và bị đơn, theo đó bị đơn trình bày trước đây các bên đã từng thương lượng đưa ra mức giá 16.000.000.000 đồng để chấm dứt các tranh chấp và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến này. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý ghi nhận lại ý kiến của bị đơn để về trao đổi lại với nguyên đơn và sẽ có thông tin sau.

Trong thời gian tạm dừng phiên tòa, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa có liên lạc với hai bên đương sự thông qua số điện thoại của Thư ký để hỏi về việc các bên có thỏa thuận theo nội dung hòa giải tại phiên tòa được không? Hoặc có đưa ra được phương án hòa giải nào khác không? Phía nguyên đơn xác định không hòa giải được. Nhận thấy, việc làm này của Thẩm phán không làm ảnh hưởng đến quyết định giải quyết vụ án, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và không thuộc trường hợp phải thay đổi Thẩm phán theo quy định tại Điều 52, Điều 53 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu thay đổi Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[2] Về nội dung: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT13218 ngày 14/5/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 06/11/2019 thì nhà đất tại địa chỉ số 395 S, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Trần Văn K.

Ngày 15/11/2019, ông Trần Văn K ký hợp đồng cho bà Chu Quỳnh T thuê toàn bộ căn nhà trên với giá 120.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02

năm bắt đầu từ ngày 15/11/2019, tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng được giao ngay sau khi ký hợp đồng. Giá thuê nhà không bao gồm: Chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng, kỹ thuật như điện nước, điện thoại, dịch vụ công cộng. Phương thức thanh toán định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 01 đến ngày 07 dương lịch hàng tháng. Theo ông K thì từ khi thuê nhà đến nay bà T không đóng tiền cọc và không trả tiền thuê nhà cho ông mặc dù ông đã yêu cầu bà T trả tiền rất nhiều lần.

Phía bà T không thừa nhận giá trị pháp lý của hợp đồng thuê nhà. Bà T cho rằng, mặc dù hợp đồng thuê ghi đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên nhưng hợp đồng này không có thật, vì bà T không được ông K bàn giao nhà, không đặt tiền cọc khi thuê nhà, không trả tiền thuê nhà suốt từ khi ký hợp đồng thuê cho đến nay mà không bị ông K gây khó khăn liên quan đến việc chậm thanh toán. Do đó, bà T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà là vô hiệu do giả tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T còn xuất trình thêm Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Đỗ Trọng K2 và ông Trần Văn K; xuất trình Bản sao kê tài khoản khách hàng tại Ngân hàng V – Chi nhánh N trong đó ghi nhận ông Nguyễn Hữu Đ chuyển tiền mua nhà 395 S, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền hơn mười hai tỷ đồng và Giấy xác nhận thỏa thuận ngày 31/10/2019 có chữ ký của ông Đ, bà T, ông K2 với nội dung bên bán (ông K2) đề nghị thời gian là 30 ngày sẽ đưa căn nhà vào thế chấp Ngân hàng để vay tiền trả lại cho bên mua. Bà T trình bày rằng, ông K làm nghề hỗ trợ giải chấp khoản vay tại Ngân hàng. Ngày 31/10/2019 giữa ông K2 và ông K đã thỏa thuận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà là để ông K bảo lãnh cho khoản vay, đứng ra hỗ trợ ông K2 trong vấn đề giải chấp tài sản là căn nhà 395 S tại Ngân hàng V – Chi nhánh N. Đồng thời, ông K đồng ý hỗ trợ ông K2 tiếp tục vay Ngân hàng để thanh toán lại tiền cho ông K, sau đó ông K2 sẽ nhận lại căn nhà nói trên. Tuy nhiên, ông K đã không thực hiện đúng cam kết mà tự ý sang tên sở hữu căn nhà, trong khi thực chất giữa ông K2 và ông K không có việc bàn giao nhà, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo như các thỏa thuận ghi trong hợp đồng.

Mặt khác, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh C khẳng định ông và gia đình gồm bà N, bà H, ông K2 đã sinh sống liên tục ở căn nhà tranh chấp từ trước năm 2012 đến nay, hoàn toàn không biết việc ông K mua và cho bà T thuê nhà, hơn nữa bản thân ông K cũng không biết có những ai đang sinh sống tại căn nhà tranh chấp. Bà Bùi Thị L – Chủ hộ kinh doanh N đã thuê toàn bộ tầng trệt và lầu 1 (chiếm gần $\frac{1}{2}$ căn nhà và ở vị trí mặt tiền) của căn nhà từ năm 2013 đến nay, giá thuê nhà để kinh doanh có thay đổi nhưng giá cao nhất bà L phải trả là 33.000.000 đồng/tháng, trong khi giá ông K cho bà T thuê lại đến 120.000.000 đồng/tháng là có sự chênh lệch nhau rất nhiều.

Như vậy, trong trường hợp này cần làm rõ mối quan hệ giữa ông Đ, ông K2, ông K, bà T là như thế nào? Ông K có phải là chủ sở hữu thật sự của căn nhà 395 S, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hay không và thật sự có việc cho thuê nhà giữa ông K và bà T không? Để làm rõ được vấn đề này thì cần phải đưa ông K2, ông Đ vào tham gia tố tụng.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm diễn ra vào ngày 13/5/2022, do tình trạng sức khỏe của bà T không tốt nên phiên tòa tạm ngừng và được tiếp tục vào ngày 10/6/2022. Đến ngày 10/6/2022 tình trạng sức khỏe của bà T vẫn không được cải thiện nên phiên tòa được ấn định lại vào ngày 08/7/2022. Ngày 08/7/2022 phiên tòa xét xử tiếp tục nhưng không có mặt bà T. Như vậy, trong trường hợp này vẫn phải xác định bị đơn đã có mặt tham dự phiên tòa nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Bởi các lẽ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Theo như các đương sự trình bày, ông Đỗ Trọng K2 đang khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với ông Trần Văn K, vụ án đang được Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 34 ngày 08/01/2021. Trong khi, theo lời khai của bị đơn, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong vụ án thì quan hệ thuê nhà, đòi nhà cho thuê và quan hệ mua bán nhà có liên quan với nhau. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của đương sự thì cần giải quyết các quan hệ nêu trên trong cùng một vụ án mới xem xét triệt để và toàn diện được các yêu cầu của đương sự.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Chu Quỳnh T.

Tuyên xử: Hủy bản án sơ thẩm

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Chu Quỳnh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận B;
- TAND Quận B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan

