

Bản án số: 20/2022/DS-PT

Ngày 11/01/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Liên Minh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Út

Ông Nguyễn Ngọc Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Hoa Thiên

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/12/2021, ngày 5 và 11 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2021/DSPT ngày 28/10/2021 về: “Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 01/2/2021 của Tòa án nhân dân quận B Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4328/2021/QĐ-PT ngày 18/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11454/2021/QĐ-PT ngày 13/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà L, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số 178, đường C, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đ, sinh năm 1988

Địa chỉ: Tầng trệt và gác lửng số 820 N, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo Giấy ủy quyền ngày 26/10/2021 tại Văn phòng Công chứng P)

2. Bị đơn: Bà N, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số 109, Đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông M, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 109, Đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông H, CMND: 341342484;

3.3. Bà T, CMND: 341645117;

3.4. Bà N1, CMND: 079169013718;

3.5. T1, sinh năm 2006;

Người đại diện hợp pháp của em T1: Bà N1.

3.6. Ông N2, CMND: 025233007;

3.7. Bà K, CMND: 079301007719;

3.8. Bà H1, sinh năm 1958, CMND: 095158000079;

3.9. Bà P, sinh năm 1982, CMND: 079182011711;

3.10. Ông H2, CMND: 385149334;

3.11. Ông L1, CMND: 385011746;

3.12. Bà T2, sinh năm 1965, CMND: 321445098;

3.13. Q, sinh năm 2018;

Người đại diện hợp pháp của cháu Q: Bà T2.

3.14. Bà V, sinh năm 1998, CMND: 079198000516;

3.15. P1, sinh năm 1991, CMND: 321428977;

3.16. Ông T3, CMND: 321821220;

3.17. Bà D, sinh năm 1993, CMND: 334657950;

3.18. Bà T4, sinh năm 1973, CMND: 334732744;

3.19. Ông H4, sinh năm 1958, CMND: 079058004322;

3.20. Bà H5, sinh năm 1960, CMND: 079160006393;

3.21. Bà N3, sinh năm 1984, CMND: 079184009710;

3.22. Bà M1, CMND: 371626833;

3.23. Ông T5, CMND: 381771533;

3.24. Bà N4, CMND: 089180000151;

Cùng địa chỉ: số 607, đường T, khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 18/12/2019 và các Bản tự khai ngày 20/5/2020, nguyên đơn bà L, trình bày:

Tháng 3 năm 2018, bà L nhận chuyển nhượng của ông M căn nhà gắn liền với đất tọa lạc số 607, đường T, khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 112213, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH14324 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông M đứng tên sở hữu, sử dụng; cập nhật điều chỉnh biến động cho bà L đứng tên sở hữu sử dụng vào ngày 16/3/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất nói trên, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà L thỏa thuận cho bà N (là vợ của ông M) thuê lại căn nhà nói trên với giá 45.000.000 đồng/tháng; hai bên thỏa thuận: thời hạn thuê nhà là 05 (năm) năm kể từ ngày 25/3/2018, bà N đặt cọc 03 tháng tiền nhà tương đương 135.000.000 đồng cho bà L, việc thanh toán tiền thuê nhà được thực hiện bằng tiền mặt vào ngày 05 dương lịch hằng tháng, thỏa thuận thuê nhà được lập thành Hợp đồng cho thuê nhà ngày 26/3/2018 giữa hai bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L đã bàn giao đối tượng cho thuê là căn nhà số 607, đường T, khu phố 1, phường B, quận B cho bà N, bà N sử dụng và thanh toán tiền thuê đầy đủ cho đến hết tháng 6 thì ngưng không thanh toán; đến

tháng 7/2018 bà N trình bày gia đình có người bị bệnh nên xin được chậm thanh toán tiền thuê thì bà L đồng ý nhưng đến tháng 10/2018, bà N vẫn chưa thanh toán nên hai bên đã thỏa thuận cần trừ tiền nhà của các tháng 7,8,9/2018 bà N còn nợ vào tiền cọc 03 tháng bà L đã nhận; từ tháng 10/2018 bà N vẫn tiếp tục nợ tiền thuê nhà dù bà L đã nhiều lần yêu cầu thanh toán;

Do bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận thuê nhà giữa hai bên nên bà L nộp đơn khởi kiện bà N, yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án xem xét cho bà L được chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 26/3/2018 với bà N.

- Yêu cầu Tòa án buộc bà N thanh toán tiền thuê nhà còn nợ tính từ tháng 10/2018 đến ngày khởi kiện là 15 tháng tương đương 675.000.000 đồng đồng thời buộc bà N phải trả lại căn nhà số 607, đường T, khu phố 1, phường B, quận B là đối tượng hợp đồng thuê giữa hai bên.

- Yêu cầu bà N tiếp tục thanh toán tiền nợ thuê nhà cho đến khi vụ án được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án:

Tại bản tự khai ngày 30/7/2020 nộp cho Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N2 và bà N1 (đồng thời với tư cách là người đại diện hợp pháp cho T1) trình bày đang ở trong căn nhà số 607, đường T, khu phố 1, phường B, quận B, đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà L và bà N, ông bà không có ý kiến, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có mặt theo triệu tập của Tòa án nên không thể ghi nhận được ý kiến của những người này.

Với nội dung vụ án nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên án.

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 131 và Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L:

- 1.1 Bà L được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 26/3/2018 được xác lập giữa bà L và bà N đối với căn nhà số 607, đường T, khu phố 1, phường B, quận B.

- 1.2 Buộc bà N phải trả cho bà L 1.260.000.000 (một tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng tiền thuê nhà còn nợ (từ tháng 10/2018 đến tháng 01/2021). Trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

Kể từ khi bà L có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà N chưa thanh toán thì hàng tháng bà N còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số dư nợ gốc theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

1.3 Buộc bà N và các ông, bà: H, T, N1, T1 (bà N1 là đại diện hợp pháp), N2, K, H1, P, H2, L1, T2, Q (bà T2 là đại diện hợp pháp), V, P1, T3, D, T4, H4, H5, N3, M1, T5, N4 phải trả cho bà L: Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc số 607, đường T, khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 112213, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH14324 do ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông M đứng tên sở hữu, sử dụng; cập nhật điều chỉnh biến động bà L đứng tên sở hữu sử dụng vào ngày 16/3/2018, việc giao trả thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 07/4/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà N1 kháng cáo (quá hạn) toàn bộ bản án. Ngày 12/5/2021 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định Chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 20/2021/QĐ-PT, ngày 12/10/2021 bà N1 đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Ngày 01/11/2021 ông T8 có đơn xin tham gia phiên tòa phúc thẩm với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do ông là một trong 5 người đã mua một phần căn nhà 607 đường T của ông M và bà N vào ngày 31/10/2017, sau đó ông cho ông H thuê nhà, tất cả giao dịch đều thực hiện bằng giấy tay. Trong quá trình giải quyết vụ án ông không nhận được văn bản tố tụng nào của Tòa án cấp sơ thẩm, do đó ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đưa ông vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của nguyên đơn cung cấp cho Tòa án văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/4/2014 do phòng công chứng Bến Nghé chứng thực những người thừa kế của ông H6 và bà U bao gồm các ông bà N5, P2, E, T6, H7 tặng cho toàn bộ phần thừa kế của mình đối với di sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 607 đường T, Khu phố 1, phường B, quận B cho ông M. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà nêu trên vào các ngày 09 và 13 tháng 3 năm 2018 giữa ông M và bà L do Văn phòng Công chứng A chứng thực.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N1 và ông N2 trình bày yêu cầu kháng cáo:

Vào ngày 12/7/2018 bà có mua một phần căn nhà 607 đường T của ông T6, diện tích 2,8m x 5,7m với giá 670 triệu đồng, đôi bên có lập vi bằng tại văn phòng Thừa phát lại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà L và bà N, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm các thủ tục tố tụng bao gồm: Trong buổi làm việc ngày

30/7/2020 tại Tòa án bà cũng đã khẳng định là bà mua nhà không thuê nhà của ai nhưng không được Tòa án quan tâm do đó bà xin phép vắng mặt trong các phiên hòa giải và xét xử. Sau khi xét xử Tòa án cũng không tổng đạt bản án cho bà để bà kháng cáo đúng hạn. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng không cho giám định chữ ký, chữ viết của bà N trong hợp đồng thuê nhà nên không có đủ cơ sở khẳng định bà N chính là người thuê nhà của bà L. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xem xét thẩm định tại chỗ đối với căn nhà có tranh chấp.

Do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Người đại diện của nguyên đơn trình bày ý kiến về yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Nguyên bà L mua nhà của ông M khi ông M còn thế chấp nhà tại ngân hàng và không có tiền thanh toán nợ. Bà L đã xem xét kỹ các giấy tờ nhà tại ngân hàng trong đó có văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/4/2014 do phòng công chứng B chứng thực và xem xét nhà trên thực tế. Việc mua bán nhà có thông qua Công chứng chứng thực nên hoàn toàn hợp pháp, sau khi mua nhà bà N đã xin thuê lại nhà, do chưa có nhu cầu ở nhà ngay nên bà L đã đồng ý cho bà N thuê lại, việc bà N không thanh toán tiền thuê nhà nên bà L đòi lại nhà là hợp pháp. Phía bà N1 cho rằng mình đã mua nhà 607 đường T của ai đó thì bà có quyền khởi kiện vụ án khác, không liên quan gì tới tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà L và bà N. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự quá hạn tuy nhiên Tòa án cấp phúc thẩm đã có quyết định Chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 20/2021/QĐ-PT ngày 12/5/2021. Ngày 12/10/2021 bà N1 đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của bà N1 là hợp lệ. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích những tình tiết khách quan của vụ án, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa sau khi phân tích, đánh giá về kháng cáo, các tình tiết của vụ án, việc giải quyết, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm, đối chiếu những căn cứ pháp luật, Hội đồng xét xử Phúc thẩm nhận định:

[1] Bản án sơ thẩm số 31/2021/DS-ST của Tòa án nhân dân quận B được tuyên vào ngày 01/02/2021, ngày 07/4/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà N1 kháng cáo, đơn kháng quá hạn được Tòa án nhân dân Thành phố

Hồ Chí Minh xem xét và được chấp nhận việc kháng cáo quá hạn theo quyết định số 20/2021/QĐ-PT ngày 12/5/2021. Ngày 12/10/2021 bà N1 đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Vì vậy, đơn kháng cáo của bà N1 được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà N1 có đơn kháng cáo với lý do trong thời gian giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã không giám định chữ ký và chữ viết của bà N trong hợp đồng thuê nhà, không xem xét thẩm định tại chỗ đối với căn nhà 607 đường T, không xem xét tình tiết bà đã khai tại Tòa là bà đã mua một phần căn nhà trên. Bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chính vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm sẽ xem xét toàn bộ nội dung của bản án.

[3] Qua lời trình bày và tranh tụng của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, đối chiếu với văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/4/2014 do phòng công chứng B chứng thực, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 112213, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH14324 do ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông M đứng tên sở hữu, sử dụng; cập nhật điều chỉnh biên động bà L đứng tên sở hữu sử dụng vào ngày 16/3/2018. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014 xác định Nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số 607, đường T là có cơ sở.

[4] Sau khi mua nhà bà L và bà N đã tiến hành thỏa thuận cho thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà giữa các bên được lập thành văn bản, chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực để các bên căn cứ thực hiện.

[5] Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giao đối tượng cho thuê là căn nhà số 607 đường T cho bị đơn sử dụng. Bị đơn thanh toán đến hết tháng 6/2018, tháng 7, 8, 9 năm 2018 bị đơn không thanh toán bằng tiền mặt nhưng đôi bên có thỏa thuận trừ vào số tiền cọc nguyên đơn đã được nhận; từ tháng 10/2018 trở về sau thì bị đơn ngưng không thanh toán tiền thuê nhà cho bà L.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bà N nhưng bà N vẫn không có mặt để giải quyết vụ án, không cung cấp lời khai thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn được xem như mặc nhiên từ bỏ quyền lợi của chính mình, đồng thời phải chịu hậu quả theo quy định tại khoản 25 Điều 70 BLTT DS năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn vi phạm thỏa thuận tại điểm b mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 26/3/2018 được xác lập giữa hai bên và Điều 132 Luật nhà ở năm 2014; do đó, chấp nhận cho nguyên đơn được chấm dứt Hợp đồng thuê nhà với bị đơn, buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà và trả lại nhà cho nguyên đơn là đúng.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm bà N1 cung cấp cho Tòa án bản phô tô hợp đồng mua bán nhà giữa bên bán là ông T6 bán căn thứ 2 từ ngoài vào của căn

nhà 607 đường T cho bà V ngày 30/7/2017. Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà giữa bên bán là bà V và bên mua là ông T7 (không có xác nhận của văn phòng Thừa phát lại Quận 10), nhưng có vi bằng số 3270/2018/VB-TPL.Q10 ngày 04/7/2018 xác nhận nội dung xác nhận ông Nguyễn Tấn Thanh có giao cho bà V 10 triệu đồng. Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà giữa bên bán là ông T7 và bên mua là N1 (không có xác nhận của văn phòng Thừa phát lại Quận 10), nhưng có vi bằng số 4035/2018/VB-TPL.Q10 ngày 27/7/2018 xác nhận nội dung bà N1 có giao cho ông T7 500 triệu đồng.

[8] Căn cứ theo khoản 1 Điều 126 Luật nhà ở năm 2014; điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc mua bán nhà đất phải được chứng thực của Công chứng. Việc mua bán nhà phải có giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật (khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở), và phải do chính người chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch (khoản 1 Điều 119 Luật Nhà ở). Việc mua bán nhà đất giữa ông Thanh và bà N1 đều không tuân thủ tất cả các quy định nêu trên. Việc Thừa phát lại Quận 10 lập vi bằng nêu trên chỉ có giá trị chứng minh đôi bên có giao nhận tiền, việc mua bán nhà không thuộc thẩm quyền của văn phòng Thừa phát lại do vi bằng của Thừa phát lại chỉ ghi nhận những sự kiện, hành vi mà Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến, vi bằng không chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch; Chính vì hình thức cũng như nội dung của giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, giữa bà N1 và ông T7, không được pháp luật công nhận nên không liên quan gì tới tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà L và bà N. Khi cần thiết bà N1 và ông N2 có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[9] Theo biên bản tổng đạt ngày 17/7/2020 của văn phòng thừa phát lại huyện Hóc Môn thì vào ngày trên bà N1 đã nhận được giấy triệu tập và thông báo thụ lý vụ án số 07/TB-TLVA ngày 09/01/2020 của Tòa án nhân dân quận B, tại thông báo thụ lý trên Tòa án có thông báo cho bà N1 biết nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải *“Giao trả căn nhà số 607 đường T, khu phố 1, phường B, quận B là đối tượng hợp đồng thuê nhà cho bà L”*. Ngày 30/7/2020 bà N1 và ông N2 có đến Tòa án làm bản tự khai sau khi khẳng định bà *“Đang ở trong nhà 607 đường T có tranh chấp giữa bà L và bà N tôi không có ý kiến gì đối với tranh chấp này ... Do công việc làm ăn tôi xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp”*. Như vậy, bà N1 đã biết rõ việc thụ lý vụ án của Tòa án, nhưng từ chối tham gia tố tụng, sau khi Tòa án quận B xét xử xong thẩm vụ án bà mới kháng cáo với các yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà N trong hợp đồng thuê nhà, không xem xét thẩm định tại chỗ đối với căn nhà 607 đường T. Các yêu cầu này đã vượt quá thời hạn đưa ra yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án theo khoản 2 Điều 201 BLTTDS năm 2015 nên không được ghi nhận.

[10] Do việc mua bán nhà giữa bà N1 và ông T7 không được pháp luật công nhận, về tố tụng bà N1 đã từ chối tham gia tố tụng nhưng lại kháng cáo

bản án với các yêu cầu vượt quá thời hạn đưa ra yêu cầu do đó Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Đối với ông T6: Tương tự như bà N1, giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, giữa ông T8 và ông bà M và N chỉ được lập thành văn bản, không có chứng thực của Công chứng, ông M dù là chủ sở hữu nhà ở nhưng không làm các thủ tục tách thửa để sang nhượng cho người khác theo quy định. Vì vậy, giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, giữa đôi bên cũng không được pháp luật công nhận, nên không liên quan gì tới tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà L và bà N. Khi cần thiết ông Thi có quyền tố cáo ông M hoặc khởi kiện bằng vụ án khác.

[12] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà N1 không được Tòa chấp nhận nên bà N1 phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Luật Thi hành án dân sự năm 2009 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 01/2/2021 của Tòa án nhân dân quận B Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L:

1.1 Bà L được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 26/3/2018 được xác lập giữa bà L và bà N đối với căn nhà căn số 607, đường T, khu phố 1, phường B, quận B.

1.2 Buộc bà N phải trả cho bà L 1.260.000.000 (một tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng tiền thuê nhà còn nợ (từ tháng 10/2018 đến tháng 01/2021). Trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

Kể từ khi bà L có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà N chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng bà N còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số dư nợ gốc theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

1.3 Buộc bà N và các ông, bà: H, T, N1, T1 (bà N1 là đại diện hợp pháp), N2, K, H1, P, H2, L1, T2, Q (bà T2 là đại diện hợp pháp), V, P1, T3, D, T4, H4, H5, N3, M1, T5, N4 (hoặc những người khác có mặt tại thời điểm thi hành án) phải trả cho bà L: Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc số 607, đường

T, khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 112213, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH14324 do ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông M đứng tên sở hữu, sử dụng; cập nhật điều chỉnh biến động bà L đứng tên sở hữu sử dụng vào ngày 16/3/2018, việc giao trả thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí sơ thẩm: Bà N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí đối với tranh chấp chấm dứt hợp đồng thuê nhà, nghĩa vụ giao trả nhà đất là đối tượng của hợp đồng và 49.800.000 (bốn mươi chín triệu tám trăm nghìn) đồng án phí đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn nợ; tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà N phải nộp là 50.100.000 (năm mươi triệu một trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà L 15.500.000 (mười lăm triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0064658 ngày 08/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0032610 ngày 12/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.