

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 181/2023/DS-PT
Ngày: 25-9-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trương Văn Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2023/QĐ-PT ngày 29-5-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 108/2023/QĐ-PT ngày 29-6-2023 và số 184/2023/QĐ-PT ngày 25-8-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 173/2023/QĐ-TA ngày 25-8-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Khắc H, sinh năm 1963; Hộ khẩu thường trú: A L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Địa chỉ liên hệ: A L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Vũ Anh T, sinh năm 1982 và bà Kha Anh L, sinh năm 1992; Cùng địa chỉ: 6 L, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 05-01-2022 (ông T có mặt, bà L vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1968; Hộ khẩu thường trú: A T, Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà L1: Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1973- Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Anh Việt - Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: B T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1970 ; Hộ khẩu thường trú: A L, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

3.2. Ông Nguyễn Đăng K. Địa chỉ: 2 T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị L1 - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Huỳnh Khắc H và người đại diện hợp pháp trình bày:

Nhà số B (số cũ là 340) và số B T, Phường C, thành phố V là tài sản hợp pháp của ông Huỳnh Khắc H và bà Nguyễn Thị P. Ngày 01-5-2020, ông H ký Hợp đồng cho bà Phạm Thị L1 thuê căn nhà trên, thời hạn thuê là 05 năm (từ ngày 01-5-2020 đến ngày 01-5-2025) để bà L1 ở và kinh doanh phòng trọ.

Giá thuê từ ngày 01-5-2020 đến hết ngày 30-4-2022 là 45.000.000 đồng/tháng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*), từ ngày 01-5-2022 đến hết ngày 01-5-2025 là 50.000.000 đồng/tháng (*Năm mươi triệu đồng*). Mỗi tháng thanh toán tiền thuê 1 lần từ ngày 01-03 hàng tháng. Hợp đồng cho thuê nhà không công chứng, chứng thực. Bà L1 đã đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng là 135.000.000 đồng.

Do bà L1 có yêu cầu để thuận tiện cho bà L1 trong việc cho khách thuê trọ đăng ký tạm trú tạm vắng cũng như đi làm thủ tục các giấy tờ liên quan đến việc phòng cháy chữa cháy, nên ngày 02-4-2021 ông H cùng vợ là bà Phước ký Hợp đồng cho bà L1 mượn tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà nêu trên, thời gian cho mượn là 04 năm kể từ ngày 02-4-2021 (đến 02-4-2025). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hợp đồng cho mượn tài sản này chỉ để hỗ trợ bà L1 trong quá trình thuê nhà.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, từ ngày 01-8-2021 đến ngày 30-11-2021 (04 tháng), bà L1 không thực hiện đúng việc thanh toán tiền thuê nhà, tổng giá trị chậm thanh toán là 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*). Mặc dù sau đó ông H đã có thiện chí giảm cho bà L1 50% tiền thuê nhà của 04 tháng này nhưng bà L1 vẫn đưa ra lý do tình hình dịch bệnh C -19 không thu được tiền nhà từ người ở trọ nên không trả tiền thuê. Sau rất nhiều lần thỏa thuận không thành, ông H phải gửi đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân Phường C2, thành phố V đề nghị giải quyết thì ngày 03-12-2021 bà L1 thanh toán cho ông H số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*), chỉ đủ tiền thuê nhà của tháng 7 và tháng 8-2021.

Từ ngày 01-9-2021 đến ngày ông H làm đơn khởi kiện là 05-01-2022 (05 tháng), trong đó ông H đã giảm 50% tiền thuê nhà tháng 9, 10, 11 năm 2021 chỉ còn 157.500.000 đồng nhưng bà L1 vẫn không thanh toán cho ông H. Bà L1 đã vi phạm nghiêm trọng điểm 5 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 01-5-2020, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Căn cứ theo khoản 2 Điều 4 của hợp đồng cho mượn tài sản gắn liền với đất. Ngày 27-10-2021, ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng cho mượn tài sản, đăng báo 3 kỳ liên tiếp thông báo chấm dứt hợp đồng và gửi thông báo qua đường bưu điện cho bà L1. Sau khi hoàn tất thủ tục đăng báo đã tiến hành lập Văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng cho mượn tài sản tại Văn phòng C1.

Nay ông H khởi kiện bà Phạm Thị L1, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01-5-2020 giữa ông Huỳnh Khắc H và bà Phạm Thị L1 đối với căn nhà số B T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Yêu cầu bà Phạm Thị L1 trả lại căn nhà số B T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông H.

3. Yêu cầu bà Phạm Thị L1 thanh toán cho ông H tiền thuê nhà từ ngày 01-9-2021 đến ngày 01-9-2022 (12 tháng) với số tiền là 492.500.000 đồng, cụ thể như sau:

Từ ngày 01-9-2021 đến ngày 01-12-2021 (3 tháng), do ảnh hưởng của dịch Covid 19 nên ông H giảm 50%, chỉ tính giá thuê là 22.500.000 đồng/tháng x 3 tháng = 67.500.000 đồng.

Từ ngày 01-12-2021 đến 01-5-2022 (5 tháng), giá theo hợp đồng là 45.000.000 đồng x 5 tháng = 225 triệu đồng.

Từ ngày 01-5-2022 đến 01-9-2022 (4 tháng), giá theo hợp đồng là 50.000.000 đồng x 4 tháng = 200.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của ông H có ý kiến: Để thuận tiện cho việc thi hành án, ông H yêu cầu được sở hữu toàn bộ tài sản hiện nay đang hiện hữu trên đất thuê và ông H sẽ trả lại cho bà L1 1/3 tổng giá trị công trình bà L1 đã đầu tư thêm trên đất thuê mà Hội đồng đã định giá vào ngày 25-7-2022 là 513.791.333 đồng. Mặc dù hợp đồng quy định bên bà L1 vi phạm sẽ mất tiền đặt cọc nhưng trên tinh thần hỗ trợ nên ông H sẽ trả lại cho bà L1 số tiền đặt cọc là 135.000.000 đồng. Sau khi trừ vào số tiền thuê nhà còn thiếu thì ông H sẽ trả thêm cho bà L1 số tiền là 156.291.333 đồng. Thời điểm ông H trả tiền cho bà L1 là vào ngày bà L1 bàn giao lại toàn bộ nhà đất số B T, Phường C, thành phố V cho ông H. Nếu sau khi bản án có hiệu lực mà bà L1 không trả nhà ngay thì ông H sẽ trừ dần số tiền hỗ trợ trên vào tiền thuê nhà hàng tháng, mỗi tháng sẽ trừ 50.000.000 đồng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là bà Phạm Thị L1 trình bày:

Bà L1 và ông H có ký hợp đồng thuê nhà 2 T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như ông H trình bày. Sau khi thuê được 02 tháng bà có thỏa thuận lại với ông H là bà sẽ mượn nhà, hai bên thỏa thuận nếu mượn thì bà phải đưa trước 1.000.000.000 đồng nhưng bà xin ông H là bà sẽ đưa 720.000.000 đồng chia ra mỗi tháng 45.000.000 đồng, tương ứng với 16 tháng, tính từ 01-5-2020 đến tháng 8-2021, ông H đồng ý và hàng tháng bà đã chuyển vào tài khoản của ông H 45.000.000 đồng. Ngày ra công chứng là tháng 4-2021, bà còn thiếu tháng 5, 6, 7, 8 năm 2021 và bà đã thanh toán tại C2 cho ông H.

Trước khi bà thuê, nhà 213-215 Trương Công Định là một căn nhà lầu 3 tầng có diện tích sàn gần 200m², mái tôn. Bà đã bỏ 1.500.000.000 đồng vào để đầu tư ngăn thành 35 phòng, mỗi phòng bà làm hệ thống toilet riêng, hệ thống nước đến từng phòng, bà đổ sàn 12 phòng, ngăn phòng bằng vách xi măng, lót nền gạch.

Bà có ký hợp đồng với ông Nguyễn Đăng K mỗi bên đầu tư vào nhà 213-215 Trương Công Định 50% (chia lợi nhuận 50%), dành một phòng đầu cho ông K ở và trông coi quản lý.

Đối với khách thuê phòng trọ phía trong thì đặt cọc 1 tháng đóng tiền đầu tháng, không ký hợp đồng. Do toàn bộ những người thuê nhà chỉ là những người thuê ngắn ngày, ra vào liên tục nên trong danh sách đăng ký tạm trú có những người không còn ở tại đây.

Bà L1 và ông H đã thỏa thuận sau 4 năm thì kết thúc hợp đồng mượn nhà và bà sẽ trả nhà đồng thời để lại toàn bộ công trình bà đã đầu tư. Do đó nay ông H khởi kiện thì bà yêu cầu ông H trả lại cho bà 50% giá trị đầu tư xây dựng là 750.000.000 đồng, bà sẽ hoàn trả lại nhà 213-215 T, TP V cho ông H.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Đăng K không phải là người ký hợp đồng thuê nhà với ông H. Theo bà L1 thì bà có ký hợp đồng với ông K nhưng quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà L1 không cung cấp thông tin cụ thể của ông K, Tòa án không làm việc được nên không có ý kiến của ông K.

- Những người thuê trọ tại địa chỉ 2 T, Phường C, thành phố V, bà L1 không cung cấp thông tin cho Tòa án, kết quả xác minh tại Công an P1, thành phố V cũng không cung cấp được họ tên cụ thể do không có nhân khẩu đăng ký thường trú và tạm trú, nhân khẩu thay đổi thường xuyên liên tục. Do vậy Tòa án không làm việc được với người thuê trọ nên không có ý kiến của những người này.

Bản án dân sự sơ thẩm 92/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Khắc H. Chấm dứt hợp thuê nhà ngày 01-5-2020 ký giữa ông Huỳnh Khắc H với bà Phạm Thị L1.

2. Buộc bà Phạm Thị L1 trả lại cho ông Huỳnh Khắc H nhà đất số B (số cũ là 340) T, Phường C, thành phố V và nhà đất số B T, Phường C, thành phố V. Việc trả lại nhà đất thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Phạm Thị L1 còn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho ông Huỳnh Khắc H bắt đầu từ ngày 01-10-2022 cho đến ngày thực tế trả nhà với mức giá thuê là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng)/tháng.

4. Giao cho ông Huỳnh Khắc H được quyền sở hữu các tài sản có trên nhà đất cho thuê. Ông H có nghĩa vụ trả cho bà L1 số tiền chênh lệch còn lại là 156.291.333 đ (Một trăm năm mươi sáu triệu, hai trăm chín mươi mốt ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng).

5. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 01-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

6. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT ngày 14-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 02-11-2022, bị đơn bà Phạm Thị L1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Bản án sơ thẩm xét xử không đúng quy định pháp luật, không đúng với tình tiết của vụ án, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của bà; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:**

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

[1.1] Nguyên đơn là ông Huỳnh Khắc H và bà Nguyễn Thị P là chủ sử dụng, sở hữu nhà đất số B (số cũ là 340) Trương Công Định Phường C, thành phố V theo Giấy chứng nhận QSD đất số BD945740 được Ủy ban nhân dân V cấp ngày 26-01-2011 và nhà đất số B T Phường C, thành phố V theo Giấy chứng nhận QSD đất số CD 371395 được Ủy ban nhân dân V cấp ngày 22-6-2016. Do vậy, nguyên đơn có quyền cho mượn, cho thuê tài sản này theo quy định pháp luật.

[1.2] Nguyên đơn và bị đơn đã ký hai hợp đồng liên quan đến nhà 213-215 Trương Công Định đúng như ý kiến hai bên đã trình bày, cụ thể là một hợp đồng cho thuê nhà ký trước và một hợp đồng cho mượn nhà ký sau. Tuy nhiên bị đơn có chuyển trả tiền cho nguyên đơn và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo hợp đồng thuê nhà nên có đủ cơ sở xác định hợp đồng cho mượn nhà chỉ là hợp đồng giả tạo, không có giá trị thực hiện và thực tế nguyên đơn cũng đã làm thủ tục thông báo cho bị đơn và công chứng ngày 27-10-2021 để đơn phương hủy bỏ hợp đồng cho mượn trước khi khởi kiện vụ án này. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xét quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê nhà là phù hợp.

[1.3] Về hình thức hợp đồng thuê nhà của hai bên được lập thành văn bản và theo khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở 2014 thuộc trường hợp không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, hợp đồng thuê nhà phù hợp với quy định tại Điều 117, 119, 472 của Bộ luật Dân sự có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên ký kết.

[1.4] Thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 01-5-2020, nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận từ tháng 5-2020 đến tháng 8-2021, bị đơn đã trả đủ tiền thuê hàng tháng cho nguyên đơn. Từ ngày 01-9-2021 trở đi, nguyên đơn cho rằng bị đơn không trả tiền thuê dù ông đã giảm 50% tiền thuê nhà cho những tháng có dịch Covid 19. Bị đơn không cung cấp chứng cứ nào thể hiện đã trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ ngày 01-9-2021 đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định từ tháng 9 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là tháng 9 năm 2022, bị đơn chưa trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn là có căn cứ. Số tiền thuê nhà bị đơn chưa trả cho nguyên đơn theo quyết định của Bản án sơ thẩm là 492.500.000 đồng.

[1.5] Về giá trị bị đơn đầu tư thêm vào nhà số B T: Bị đơn cho rằng đã đầu tư 1.500.000.000 đồng để ngăn phòng, làm hệ thống nhà vệ sinh, hệ thống nước, đồ sàn 12 phòng, lát nền gạch. Nguyên đơn thì xác nhận bị đơn có đầu tư thêm, nhưng trình bày không hoàn toàn trùng khớp với bị đơn. Về việc này khi bàn giao nhà cho thuê, hai bên không lập chứng cứ xác nhận hiện trạng cũng như trang thiết bị cụ thể của căn nhà. Khi

bị đơn sửa chữa, đầu tư cũng không có chứng cứ ghi nhận thực tế trước khi sửa chữa. Do vậy không có cơ sở chính xác để xác định thực tế giá trị của phần bị đơn sửa chữa và làm thêm.

[1.6] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm nguyên đơn là ông Huỳnh Khắc H, người đại diện ủy quyền của ông H là ông Vũ Anh T; bị đơn là bà Phạm Thị L1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Trịnh Thị H1; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P đã thống nhất được nội dung giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Huỳnh Khắc H với bà Phạm Thị L1 ký ngày 01-5-2020.

- Ông Huỳnh Khắc H, bà Nguyễn Thị P không yêu cầu bà Phạm Thị L1 phải trả tiền thuê nhà đất số B (số cũ 340) và số B T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu từ ngày 01-9-2021 đến nay.

- Ông Huỳnh Khắc H, bà Nguyễn Thị P đồng ý giao cho bà Phạm Thị L1 số tiền giá trị công trình bà L1 đã sửa chữa, xây dựng thêm trên đất trong thời gian thuê nhà đất 213 (số cũ 340) và số B T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là 750.000.000 đ (*bảy trăm năm mươi triệu*) đồng.

- Bà Phạm Thị L1 đồng ý giao trả nguyên trạng nhà đất, các phòng trọ tại số B (số cũ 340) và số B T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (toàn bộ 35 phòng trọ và công trình vật kiến trúc, tài sản gắn liền trên đất) cho ông Huỳnh Khắc H và bà Nguyễn Thị P.

- Thời hạn thực hiện việc giao tiền và nhà đất, các phòng trọ nêu trên được thực hiện chậm nhất là ngày 25-12-2023.

- Đối với những người thuê các phòng mặt tiền tại số B (số cũ 340) và số B T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì ông Huỳnh Khắc H, bà Nguyễn Thị P đồng ý cho những người này thuê tiếp 01 (một) tháng sau thời hạn bà L1 phải bàn giao nhà đất, các phòng trọ nêu trên (tức là đến ngày 25-01-2024) và ông H, bà Phước là người nhận tiền cho thuê từ ngày 26-12-2023.

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Nguyên đơn ông Huỳnh Khắc H tự nguyện chịu 300.000 đ (*ba trăm ngàn đồng*).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Huỳnh Khắc H, bà Phạm Thị L1 mỗi bên phải chịu 17.000.000 đ (*mười bảy triệu đồng*).

[2] Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, đe dọa hay nhầm lẫn và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận như trên của các đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận

nội dung đã thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Phạm Thị L1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, các Điều 147, 148, 293, 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 3, 117, 119, 422, 472 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở; Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu như sau:

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Huỳnh Khắc H với bà Phạm Thị L1 ký ngày 01-5-2020.

1.2. Ông Huỳnh Khắc H, bà Nguyễn Thị P không yêu cầu bà Phạm Thị L1 phải trả tiền thuê nhà đất số B (số cũ 340) và số B T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu từ ngày 01-9-2021 đến nay.

1.3. Ông Huỳnh Khắc H, bà Nguyễn Thị P đồng ý giao cho bà Phạm Thị L1 số tiền giá trị công trình bà L1 đã sửa chữa, xây dựng thêm trên đất trong thời gian thuê nhà đất 213 (số cũ 340) và số B T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là 750.000.000 đ (*bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.4. Bà Phạm Thị L1 đồng ý giao trả nguyên trạng nhà đất, các phòng trọ tại số B (số cũ 340) và số B T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (toàn bộ 35 phòng trọ và công trình vật kiến trúc, tài sản gắn liền trên đất) cho ông Huỳnh Khắc H, bà Nguyễn Thị P.

1.5. Thời hạn thực hiện việc giao tiền và nhà đất, các phòng trọ nêu trên được thực hiện chậm nhất là ngày 25-12-2023.

1.6. Đối với những người thuê các phòng mặt tiền tại số B (số cũ 340) và số B T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì ông Huỳnh Khắc H, bà Nguyễn Thị P đồng ý cho những người này thuê tiếp 01 (một) tháng sau thời hạn bà L1 phải bàn giao nhà đất, các phòng trọ nêu trên (tức là đến ngày 25-01-2024) và ông H, bà Phước là người nhận tiền cho thuê từ ngày 26-12-2023.

2. Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 01-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT ngày 14-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 5.000.000đ (Năm triệu đồng), ông Huỳnh Khắc H tự nguyện nộp và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Huỳnh Khắc H tự nguyện chịu 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông Huỳnh Khắc H phải chịu 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 3.900.000đ (ba triệu chín trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0001785 ngày 22-02-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H còn phải nộp 13.100.000 đ (mười ba triệu một trăm ngàn đồng).

- Bà Phạm Thị L1 phải chịu 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị L1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0003434 ngày 07-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà L1 đã nộp xong.

8. Trường hợp bản án, quyết định 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.

9. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25-9-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ