TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 188/2020/DS-PT
Ngày: 12 – 10 – 2020.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết
Các thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr
Ông Doãn Đình Quyến

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Vấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:*** Ông Ngụ Văn Minh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2020, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2020/DS-PT ngày 24 tháng 7 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DSST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 201/2020/QĐPT- DS ngày 10/9/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Xuân T và bà Trương Thị H.

Địa chỉ: Tổ dân phố 01, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy B, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ dân phố 05, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: ông Lê Văn T1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân PK – người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Khối 3, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Bùi Thị H2.

Trú tại: Khối 03, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

4**. Người làm chứng:** Ông Nguyễn Văn H3;

Địa chỉ: Tổ dân phố1, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

5. *Kháng nghị, kháng cáo:* Do có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Duy B, ông Lê Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Phan Xuân T và bà Trương Thị H, người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Duy B trình bày:**

Vào ngày 30/03/2016, ông Phan Xuân T, bà Trương Thị H (được gọi là bên A, bên cho thuê) có ký hợp đồng thuê nhà với ông Lê Văn T1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân PK (được gọi là bên B, bên thuê). Theo thỏa thuận tại Điều 04 của hợp đồng, bên B có nghĩa vụ thanh toán cho bên A: từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2019 là 8.000.000 đồng/01 tháng, kỳ thanh toán 06 tháng/01 lần từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu kỳ và từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2024 giá thuê nhà được tính theo giá thị trường.

Tuy nhiên, từ ngày 01/01/2018 cho đến nay ông Lê Văn T1 đã vi phạm hợp đồng, không thanh toán tiền thuê nhà, nhiều lần chúng tôi nhắc nhở nhưng không được. Như vậy, ông Lê Văn T1 đã vi phạm nghĩa vụ theo Điều 7 của hợp đồng các bên đã ký. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, đề nghị ông Lê Văn T1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân PK có trách nhiệm trả lại nhà đã thuê, chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2018 cho đến ngày xét xử theo giá 8.000.000 đồng/ 01 tháng.

Đối với công trình nhà, thuộc khu vực xây thêm, các bên thỏa thuận ông T, bà H bỏ ra 400.000.000 đồng, ông T1, bà H2 bỏ ra 350.000.000 đồng để xây dựng, đồng thời ông T1, bà H2 có bỏ tiền làm sân phía trước nhà. Do đó, trong trường hợp trả lại nhà, nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền ông T1, bà H2 đã bỏ ra xây dựng theo tỷ lệ phần trăm sau khi đã được khấu hao theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã tạm ứng 4.000.000 đồng để thẩm định và định giá tài sản. Do đó, trong trường hợp được chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền trên cho nguyên đơn.

*** Bị đơn ông Lê Văn T1 – chủ Doanh nghiệp tư nhân PK, trình bày:**

Tôi xác định lý do vợ chồng chúng tôi thuê nhà của bà H, ông T để buôn bán là do ông Thủy, bà Hậu vào nhà năn nỉ vợ chồng chúng tôi và hứa hỗ trợ cho chúng tôi vay 5 tỷ đồng với lãi suất 1% để gia đình làm ăn nên chúng tôi mới ra thuê nhà để buôn bán. Giữa hai bên có thỏa thuận gia đình bà H cho gia đình tôi 400.000.000 đồng, mặc dù trong hợp đồng ghi gia đình tôi bỏ ra 350.000.000 đồng để xây dựng khu nhà phía sau, nhưng trên thực tế số tiền gia đình tôi bỏ ra hơn rất nhiều so với con số ghi trong hợp đồng, sau khi xây dựng xong các bên mới ký hợp đồng thuê. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà, các bên có thỏa thuận ngoài hợp đồng giá thuê nhà từ ngày 01/01/2018 đến tháng 31/12/2019 là 5.000.000 đồng/tháng, nhưng trong hợp đồng ghi 8.000.000 đồng/tháng là nhằm mục đích để ông S là em rể của bà H ông T không ganh tị, trên thực tế chúng tôi vẫn trả đủ theo nội dung của hợp đồng. Về tiền thuê nhà chúng tôi đã trả đầy đủ đến hết tháng 02/2018 theo giá 8.000.000 đồng/tháng. Từ tháng 03/2018 cho đến nay chưa thanh toán tiền nhà là do bà H ông T đã thỏa thuận 5.000.000 đồng/tháng nhưng vẫn cứ đòi trả 8.000.000 đồng/tháng, đồng thời nhiều lần dẫn người tới xem nhà, đo đất để bán nhà khi chưa được sự đồng ý của chúng tôi, cản trở cho công việc làm ăn khó khăn, buôn bán không được. Nay nguyên đơn khởi kiện tôi đồng ý trả tiền nhà từ tháng 03/2018 đến hết ngày 31/12/2019, với mức 5.000.000đ/tháng, còn từ ngày 01/01/2020 do bị khởi kiện không làm ăn, buôn bán được nên tôi không đồng ý trả tiền thuê nhà.

Đối với việc bà H, ông T khởi kiện đòi lại nhà.Nay tại tòa tôi đồng ý trả lại nhà nhưng buộc ông T, bà H trả lại cho vợ chồng chúng tôi toàn bộ chi phí xây dựng công trình theo kết quả định giá tài sản.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị H2 trình bày:** Tôi không đồng ý với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, tôi xác định có ký hợp đồng thuê nhà với gia đình bà H, ông T. Hiện nay chúng tôi vẫn đang buôn bán trên căn nhà đang thuê nhưng do bị khởi kiện nên việc buôn bán không còn được như trước. Nay bà H, ông T khởi kiện tôi đồng ý trả lại nhà nhưng ông T, bà H phải trả lại cho vợ chồng chúng tôi toàn bộ chi phí xây dựng công trình theo kết quả định giá tài sản.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Văn H3 trình bày:** Giữa ông và gia đình ông Phan Xuân T, bà Trương Thị H có mối quan hệ là bạn bè. Vào năm 2014 ông Thuỷ, bà Hậu có xây dựng thêm căn nhà phía sau tại địa chỉ TDP 3, thị trấn K, huyện K. Trong quá trình xây dựng ông T, bà H có nhờ tôi thỉnh thoảng qua lại để kiểm tra việc xây dựng công trình là tầng hầm và đổ 01 mê cho tầng trệt, tôi không thiết kế và cũng không có bản vẽ gì đối với công trình nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DSST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 161, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 428, 472, 481,482 Bộ luật dân sự.

- Các Điều 118, 119,120,121,122 Luật nhà ở.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 185 Luật doanh nghiệp 2014

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Xuân T và bà Trương Thị H.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà được các bên công chứng ngày 30 tháng 03 năm 2016.

- Buộc ông Lê Văn T1, bà Bùi Thị H2 trả lại cho ông Phan Xuân T và bà Trương Thị H tài sản cho thuê: 01 nhà xây có diện tích 484,85m^2 (trong đó: nhà phía trước diện tích 199,5m^2 do ông T, bà H xây dựng năm 2012; khu nhà xây dựng thêm phía sau, tổng diện tích 285,35m^2, gồm: tầng trệt 137,99m^2, tầng hầm 147,36m^2) cùng các tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất, tọa lạc trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT-946165, được Ủy ban nhân dân cấp ngày 22/01/2013 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT-946165, được Ủy ban nhân dân cấp ngày 22/01/2013, tại Khối 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Phan Xuân T, bà Trương Thị H có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn T1, bà Bùi Thị H2 64.391.300 đồng (Sáu mươi bốn triệu, ba trăm chín mươi một nghìn, ba trăm đồng) là số tiền còn lại sau khi đã đối trừ nghĩa vụ giữa các bên.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn T1, bà Bùi Thị H2 có trách nhiệm trả cho ông Phan Xuân T và bà Trương Thị H 4.000.000 đồng chi phí tố tụng.

2. Về án phí: Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Ông Lê Văn T1, bà Bùi Thị H2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng và 300.000 đồng án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả lại chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

Bà Trương Thị H, ông Phan Xuân T phải chịu 3.219.600 đồng. (theo cách tính: 64.391.300 đồng x 5%). Được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng đã nộp tạm ứng trước, theo biên lai thu số 0012987, ngày 23 tháng 4 năm 2019. Còn lại 219.600 đồng buộc bà H, ông T phải nộp.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/6/2020 Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar có quyết định kháng nghị số: 196/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/6/2020 với nội dung kháng nghị một phần bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Duy B cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Lê Văn T1 và bà Bùi Thị H2 bàn giao sân bê tông trước nhà cho nguyên đơn sử dụng và quản lý và nguyên đơn không đồng ý trả số tiền 15.699.075 đồng cho phía bị đơn.

- Bị đơn ông Lê Văn T1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân PK và người có quyền lợi ngĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2 (*là vợ của ông T1*) kháng cáo với nội dung bản án xác định ông đã trả số tiền thuê nhà cho ông Phan Xuân T và bà Trương Thị H tới 01/2018 là không đúng vì thực tế ông T1 đã trả đến hết tháng 3/2018 và ông không đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Ea Kar đề nghị xác định lại giá trị tài sản mà ông đã bỏ ra để xây dựng thêm.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền rút đơn kháng cáo.

Phía bị đơn và người liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hình thức: Kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Duy B, bị đơn ông Lê Văn T1 chủ Doanh nghiệp tư nhân PK – người đại diện theo pháp luật và Bùi Thị H2 làm trong thời hạn luật định đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar trong thời hạn luật định.

Trước phiên toà phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Duy B rút đơn kháng cáo. Bị đơn ông Lê Văn T1 chủ Doanh nghiệp tư nhân PK – người đại diện theo pháp luật và là người đại diện theo uỷ quyền cho Bùi Thị H2 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ

lần thứ hai mà vẫn không có mặt. Căn cứ điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Duy B rút đơn kháng cáo. Bị đơn ông Lê Văn T1- chủ Doanh nghiệp tư nhân PK – người đại diện theo pháp luật và là người đại diện theo uỷ quyền cho bà Bùi Thị H2 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Duy B có đơn kháng cáo. Bị đơn ông Lê Văn T1 - chủ Doanh nghiệp tư nhân PK – người đại diện theo pháp luật và bà Bùi Thị H2 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan kháng cáo. Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar trong thời hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Năm 2014, gia đình bà H, ông T thỏa thuận cho ông T1, bà H2 thuê nhà để buôn bán. Trước khi ký kết hợp đồng thuê nhà, giữa hai bên thỏa thuận, bên cho thuê bà H, ông T bỏ ra 400.000.000 đồng, bên thuê ông T1, bà H2 bỏ ra 350.000.000 đồng. Tổng số tiền các bên bỏ ra là 750.000.000đ *(Bảy trăm năm mươi triệu đồng*) để xây dựng thêm khu nhà phía sau diện tích là 285,35m^2 (trong đó tầng hầm là 147,36m^2, tầng trệt là 137,99m^2) diện tích xây dựng nằm trên hai thửa đất nêu trên, sau khi đã hoàn thành xây dựng với tổng diện tích nhà thuê trên thực tế là 484,85m^2, không phải là 590m^2 như trong hợp đồng.

Ngày 01/01/2015 các bên đã xác lập hợp đồng thuê để thực hiện việc thuê nhà. Năm 2016, ông Lê Văn T1thành lập Doanh nghiệp tư nhân PK lấy trụ sở hoạt động là căn nhà thuê của ông T, bà H.Ngày 30/03/2016, giữa ông Phan Xuân T, bà Trương Thị H với ông Lê Văn T1 - chủ doanh nghiệp Doanh nghiệp tư nhân PK đã ký lại hợp đồng thuê được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ.

* Quá trình thuê nhà các bên thỏa thuận như sau:

+ Từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2015 bên A không thu tiền thuê nhà của bên B.

+ Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016 giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng.

+ Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2019 giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng.

+ Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 tính theo giá thị trường tại thời điểm thuê nhà.

+ Phương thức thanh toán bằng tiền mặt 06 tháng/lần, thời gian thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu kỳ thanh toán.

Nguyên đơn cho rằng từ tháng 01/2018 đến nay bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng, do vi phạm hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại nhà đã thuê, chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2018 cho đến ngày xét xử theo giá 8.000.000 đồng/ 01 tháng.

* Về căn nhà được xây dựng thêm: Theo kết quả định giá tài sản diện tích xây dựng thêm gồm tầng hầm là 147,36m^2, tầng trệt là 137,99m^2, tổng diện tích xây dựng là 285,35m^2, sau khi đã khấu hao giá trị còn lại của căn nhà là **598.199.000** đồng. Tính theo giá trị tỷ lệ góp ông T, bà H là 53,33%x 598.199.000 đồng = **319.019.527** đồng, ông T1 góp 46,67% x 598.199.000 đồng = **279.179.473 đồng**.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Phan Xuân T, bà Trương Thị H và ông Lê Văn T1 chủ Doanh nghiệp tư nhân PK – người đại diện theo pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà Bùi Thị H2 trả lại cho ông Phan Xuân T và bà Trương Thị H tài sản cho thuê: 01 nhà xây có diện tích 484,85m^2 (trong đó: nhà phía trước diện tích 199,5m^2 do ông T, bà H xây dựng năm 2012; khu nhà xây dựng thêm phía sau, tổng diện tích 285,35m^2, gồm: tầng trệt 137,99m^2, tầng hầm 147,36m^2) cùng các tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất, tọa lạc trên thửa đất số 01 và thửa đất số 08; tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại Khối 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT-946165, được Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp ngày 22/01/2013. (Trong hợp đồng còn ghi rõ có 03 phòng ngủ, 01 giường ngủ, 01 bếp ăn, 02 nhà vệ sinh, 01 giếng đào, 01 bơm nước, bồn đựng nước 2000 lít, hệ thống năng lương mặt trời, tất cả khi bàn giao đều đang sử dụng tốt) mà cấp sơ thẩm không tuyên cụ thể các tài sản gắn liền với đất là tài sản gì theo như hợp đồng là thiếu sót nên cần bổ sung để đảm bảo cho công tác thi hành án.

Đối với phần diện tích sân bê tông 89,25m^2 phía trước nhà ông T1, bà H2 đã bỏ tiền ra làm trị giá **15.699.075 đồng** sau khi đã khấu hao ông T, bà H đồng ý hoàn trả lại số tiền tiền này cho ông T1, bà H2.

[2.2] Tại cấp phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút toàn bộ đơn kháng cáo. Bị đơn ông Lê Văn T1 chủ Doanh nghiệp tư nhân PK – người đại diện theo pháp luật và là người đại diện theo uỷ quyền cho Bùi Thị H2 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn không có mặt theo quy định. Căn cứ điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Duy B là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T1 - chủ Doanh nghiệp tư nhân PK– người đại diện theo pháp luật và bà Bùi Thị H2 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm ông Lê Văn T1 cho rằng kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm là quá thấp so với thực tế ông T1 cho rằng phần móng nhà xây thêm là dùng cho nhà 05 tầng nên chi phí phải cao hơn và cũng làm đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tiến hành định giá lại. Tuy nhiên,

sau khi Toà án cấp phúc thẩm thành lập Hội đồng định giá và tiến hành xuống thực địa để định giá thì ông Lê Văn T1 không đồng ý cho Hội đồng định giá tiến hành với lý do ông T, bà H phải cung cấp bản vẽ thiết kế công trình đang tranh chấp. Toà án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp nhưng nguyên đơn chỉ cung cấp Giấy phép xây dựng được đăng ký vào năm 2011 cho căn nhà phía trước căn nhà phía sau do sửa chữa nên không được cấp phép xây dựng. Hơn nữa, Toà án đã tiến hành xác minh theo yêu cầu của ông T1 đối với ông Nguyễn Văn H3 là người mà ông T1 cho rằng đã vẽ thiết kế và giám sát công trình. Qua xác minh ông H3 xác định căn nhà phía sau của gia đình nguyên đơn xây dựng vào năm 2014 không có bản vẽ thiết kế, ông chỉ là người được ông T, bà H nhờ kiểm tra việc xây dựng công trình là tầng hầm và đổ 01 mê cho tầng trệt, ông H3 xác định công trình nêu trên không có bản vẽ thiết kế.

Qua xác minh tại Phòng kinh tế Hạ tầng huyện Ea Kar kết quả cho thấy trong năm 2014 phòng Kinh tế hạ tầng không tham mưu cho Uỷ ban nhân dân huyện Ea Kar cấp giấy phép xây dựng cho căn nhà đang tranh chấp tại thửa đất số 01, thửa số 08 tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT-946165, được Ủy ban nhân dân cấp ngày 22/01/2013, tại Khối 3, thị K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk mang tên ông Phan Xuân T, bà Trương Thị H.

Do vậy, không có căn cứ để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo về giá trị công trình của ông Lê Văn T1.

Tại cấp phúc thẩm ông Lê Văn T1 cung cấp thêm các biên lai thể hiện đã thanh toán tiền thuê nhà cho ông T,bà H đến tháng 3 năm 2018. Mặc dù đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà H2 nhưng để giải quyết triệt để vụ án cần xác định lại thời điểm buộc ông T1, bà H2 thanh toán tiền thuê nhà là từ tháng 4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/5/2020 là 25 tháng 25 ngày x 8.000.000 đồng/tháng = **206.666.000 đồng**.

[2.3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, HĐXX thấy rằng: Việc Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp " Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà" là chưa chính xác vì ngoài yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà nguyên đơn còn yêu cầu trả số tiền thuê nhà từ tháng 02/2018 cho đến khi trả nhà cho nguyên đơn và xác định lại giá trị còn lại của căn nhà phía sau mà nguyên đơn và bị đơn cùng bỏ ra xây dựng. Do vậy cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là " Tranh chấp hợp đồng thuê nhà". Việc xác định ông Lê Văn T1 – chủ doanh nghiệp tư nhân PK là người đại diện theo pháp luật là bị đơn là phù hợp quy định tại Điều 185 luật doanh nghiệp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị H, ông Phan Xuân T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí; Bản án sơ thẩm căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án buộc bà Trương Thị H, ông Phan Xuân T phải chịu 3.219.600 đồng là không đúng và không chính xác.

Bản án sơ thẩm buộc ông Lê Văn T1, bà Bùi Thị H2 phải chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng và

300.000 đồng án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả lại chi phí tố tụng cho nguyên đơn là không đúng và không chính xác. Tại cấp phúc thẩm xác định số tiền thuê nhà ông Lê Văn T1 còn nợ của ông Phan Xuân T, bà Trương Thị H là 206.666.000 đồng nên ông Lê Văn T1 phải chịu là: 206.666.000 đồng x 5% = **10.333.300 đồng** án phí dân sợ sơ thẩm**.** Về án phí đối với nghĩa vụ trả lại số tiền chi phí tố tụng cho nguyên đơn chỉ được áp dụng khi nguyên đơn có đơn yêu cầu. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiển sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông Lê Văn T1 phải chịu 2.200.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tiền tạm ứng mà bà Nguyễn Thị N đã nộp thay cho ông Lê Văn T1 vào ngày 17 tháng 9 năm 2020 tại Toà án nhân dân tỉnh ĐắkLắk, hoàn trả cho ông T1 số tiền 2.800.000 đồng.

Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm số: 08/2020/DSST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk theo chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk về xác định quan hệ tranh chấp và án phí và chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Xuân T, bà Trương Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Văn T1và bà Bùi Thị H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DSST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ vào các Điều 428, 472, 481,482 Bộ luật dân sự.

- Các Điều 118, 119,120,121,122 Luật nhà ở.

- Căn cứ Điều 185 Luật doanh nghiệp 2014.

- Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 28, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016 /UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Duy B là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T1 - chủ Doanh nghiệp tư nhân PK – người đại diện theo pháp luật và bà Bùi Thị H2 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan

- Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Xuân T và bà Trương Thị H.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà được các bên công chứng ngày 30 tháng 03 năm 2016.

- Buộc ông Lê Văn T1 - chủ Doanh nghiệp tư nhân PK – người đại diện theo pháp luật trả lại cho ông Phan XuânT và bà Trương Thị H tài sản là thửa đất số 01 và thửa đất số 08; tờ bản đồ số 02; toạ lạc tại Khối 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT-946165, được Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp ngày 22/01/2013. Các tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất theo như hợp đồng là: Toàn bộ căn nhà là nhà xây cấp 4, diện tích 590m^2 diện tích thực tế theo kết quả thẩm định, đo dạc là 484,85m^2 (gồm có: Căn nhà phía trước diện tích 199,5m^2 do ông T, bà H xây dựng năm 2012; khu nhà xây dựng thêm phía sau, tổng diện tích 285,35m^2, gồm: tầng trệt 137,99m^2, tầng hầm 147,36m^2. Ngoài ra có 03 phòng ngủ, 01 giường ngủ, 01 bếp ăn, 02 nhà vệ sinh, 01 giếng đào, 01 bơm nước, bồn đựng nước 2000 lít, hệ thống năng lương mặt trời, tất cả khi bàn giao đều đang sử dụng tốt)

- Về nghĩa vụ ông Phan Xuân T, bà Trương Thị H có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn Tiến, bà Bùi Thị Hà số tiền **279.179.473** đồng **+ 15.699.075** đồng = **294.878.548** đồng tiền hoàn trả chi phí xây dựng và giá trị diện tích sân bê tông phía trước nhà.

Ông Lê Văn T1, bà Bùi Thị H2 phải trả cho ông Phan Xuân T, bà Trương Thị H số tiền **206.666.000** đồng tiền thuê nhà còn nợ.

Khấu trừ nghĩa vụ cho nhau nên ông T, bà H còn phải trả cho ông T1, bà H2 số tiền: 294.878.548 đồng - 206.666.000 đồng = **88.212.548 đồng**.

[3]**Về án phí và chi phí tố tụng:**

[3.1]**Về chi phí tố tụng:**

- Buộc ông Lê Văn T1, bà Bùi Thị H2 có trách nhiệm trả cho ông Phan Xuân T và bà Trương Thị H 4.000.000 đồng chi phí định giá tài sản.

- Ông Lê Văn T1 phải chịu 2.200.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tiền tạm ứng mà bà Nguyễn Thị N đã nộp tại Toà án nhân dân tỉnh ĐắkLắk thay ông Lê Văn T1 vào ngày 17 tháng 9 năm 2020, hoàn trả cho ông Tiến số tiền 2.800.000 đồng.

[3.2]**Về án phí:**

[3.2.1]**Về án phí sơ thẩm:**

- Bà Trương Thị H, ông Phan Xuân T phải chịu **14.743.927** đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng bà Trương Thị H, ông Phan Xuân T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà H, ông T 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0012987, ngày 23 tháng 4 năm 2019 của chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

- Ông Lê Văn T1, bà Bùi Thị H2 phải chịu **10.333.300** đồng án phí dân sự sơ thẩm .

[3.2.2] Về án phí phúc thẩm:

+ Bà Trương Thị H, ông Phan Xuân T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Lê Duy B và bà Đào Thị N1 nộp thay ông Lê Duy B theo các biên lai thu số AA/2019/0011197 ngày 24/6/20220 và AA/2019/0011264 ngày 20/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

+ Sung công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Lê Văn

Ti1 đã nộp và nộp thay bà Bùi Thị H2 theo các biên lai thu số AA/2019/0011163 ngày 17/6/2020 và AA/2019/0011164 ngày 17/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

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

"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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 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".

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Y Phi Kbuôr **Doãn Đình Quyến** **Đinh Thị Tuyết**