

**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: 1011/2019/DS-PT
Ngày: 11/11/2019
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: Bà Phan Thị Hằng
Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương
Ông Nguyễn Đình Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn – 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 Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 417/DSPT ngày 05/9/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 228/2019/DSST ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4372/2019/QĐPT-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8499/2019/QĐPT-DS ngày 21/10/2019 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Ông Phan Văn Q, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số 182/4 đường A, Phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn R, sinh năm 1985 – đại diện theo ủy quyền.

Địa chỉ: Số 519/2/9 đường S, Phường O, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983 – đại diện theo uỷ quyền.

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện V, tỉnh E.

(Theo Văn bản ủy quyền số 018587 ngày 25/10/2019).

**Bị đơn:* Bà Trần Thị Y, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 152E, đường D, phường P, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Xuân U, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Phòng 02.04, lầu 2, toà nhà X, số 38 đường G, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản uỷ quyền số 003230, quyền số 02/TP/CC-SCC/UQ, ngày 21/8/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Trọng I – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

1. Ông Vũ Đình O, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 155/11 đường H, phường K, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân U, sinh năm 1976 – đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền số 09002631 ngày 16/3/2016).

Địa chỉ: Số 16, đường K, phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Ông Nguyễn Bá P, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 194/17 đường A, Phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân U, sinh năm 1976 – đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền số 09002630 ngày 16/3/2016).

Địa chỉ: Số 16, đường K, phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2015 và quá trình chuẩn bị xét xử người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Văn Q trình bày:*

Ông Phan Văn Q là chủ sở hữu căn nhà tại địa chỉ số 39 đường L, phường U, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 981280, số vào sổ cấp GCN: H 02039 do Ủy ban nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Võ Văn A và bà Tăng Thị S ngày 03/10/2006; ông Phan Văn Q nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng số 9620 tại Phòng công chứng E ngày 25/4/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 23/5/2008. Đồng thời, ông Phan Văn Q là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn N, trụ sở chính: Số 39, đường L, phường U, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh với ngành nghề kinh doanh khách sạn.

Ngày 28/8/2013, ông Phan Văn Q và bà Trần Thị Y có ký Hợp đồng thuê khách sạn và tài sản tại địa chỉ số 39, đường L, phường U, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung hợp đồng, ông Q cho bà Y thuê toàn bộ diện tích nhà đất số 39 đường L, phường U, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh trong lĩnh vực khách sạn với thời hạn thuê 05 năm từ ngày 10/9/2013 đến ngày 09/9/2018, giá thuê từ ngày 10/9/2013 đến 09/9/2014 là 80.000.000 đồng/tháng, từ ngày 10/9/2014 đến 09/9/2015 là 4.000USD/tháng, từ ngày 10/9/2015 đến

09/9/2018 là 4.400 USD/tháng, thanh toán bằng đồng Việt Nam. Do căn nhà cho thuê ông Q đang thế chấp vay ngân hàng tại thời điểm các bên lập hợp đồng thuê khách sạn và tài sản do đó các bên chỉ lập hợp đồng tay mà không công chứng. Cùng ngày, bà Y cũng đã đặt cọc cho ông Q số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo cho hợp đồng thuê. Tuy nhiên, cũng vì lý do trên mà hai bên không thể lập hợp đồng đặt cọc tại công chứng nên mới lập Hợp đồng vay số tiền trên tại Phòng công chứng E.

Ông Q cho bà Y thuê nhà với tư cách cá nhân nhưng do ông Q đã đăng ký kinh doanh khách sạn và được Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn N do ông Q là đại diện theo pháp luật do đó ông Q cho bà Y thuê nhà đồng thời cho bà Y mượn giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp để kinh doanh khách sạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Y chỉ trả cho ông Q được 01 tháng tiền thuê nhà 80.000.000 đồng rồi không tiếp tục trả nữa. Mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ nhưng bà Y vẫn không thanh toán tiền thuê như hợp đồng hai bên đã thỏa thuận. Mặt khác, ông Q phát hiện bà Y không trực tiếp điều hành việc kinh doanh tại địa điểm kinh doanh mà giao cho người khác quản lý. Đồng thời, bà Y đã tự ý giao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho ông Nguyễn Bá P và ông P đã làm giả hồ sơ đề nghị Sở kế hoạch đầu tư thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn N thành ông Nguyễn Bá P. Căn cứ tố cáo và đề nghị của ông Q, Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành kiểm tra rà soát, sau khi có kết luận của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký của ông Q trong hồ sơ đăng ký thay đổi doanh nghiệp là giả, đã thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 5 (người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Bá P) và phục hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 4 (người đại diện theo pháp luật ông Phan Văn Q). Ngoài ra, quá trình bà Y thuê nhà, bà Y đã để cho đối tượng Nguyễn Tiến D thực hiện hành vi “Kinh doanh trái phép” tại địa chỉ thuê, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận R đã ra Quyết định khởi tố bị can và truy nã để xử lý.

Ngày 10/8/2016 bà Y, ông O và ông P mới chính thức ra khỏi nhà số 39 đường L, Quận R, bàn giao lại nhà cho ông Q trông coi, quản lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê khách sạn và tài sản ngày 28/8/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; Buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 10/9/2013 đến ngày 10/8/2016 (sau khi đã trừ 500.000.000 đồng tiền cọc và 01 tháng tiền thuê 80.000.000 đồng bà Y đã trả) là 2.220.000.000 đồng. Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn tự nguyện chịu lệ phí thẩm định giá tài sản đã nộp 3.000.000 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu Tòa án duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thực hiện hành vi xuất cảnh ra nước ngoài” đối với bà Trần Thị Y theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 69/2016/QĐ-BPKCTT ngày 05/9/2016 của Tòa án nhân dân Quận R để đảm bảo thi hành án.

** Bị đơn bà Trần Thị Y trình bày:*

Bà xác nhận bà và ông Phan Văn Q có ký kết Hợp đồng thuê khách sạn và tài sản ngày 28/8/2013 tại địa chỉ số 39 đường L, phường U, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh và bà đã trả trước tiền thuê một tháng là 80.000.000 đồng. Hình thức và số tiền đặt cọc để đảm bảo cho hợp đồng thuê 500.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày là đúng. Sau đó, do bà thường xuyên đi công tác tại nước ngoài không có thời gian quản lý khách sạn nên vào ngày 01/10/2013 bà đã bàn giao toàn bộ khách sạn lại cho ông Nguyễn Bá P và Vũ Đình O quản lý, bà chỉ lập giấy ủy quyền cho ông P và ông O. Ngày 24/11/2013 bà và người đại diện có bàn bạc với nguyên đơn yêu cầu giảm tiền thuê xuống còn 50.000.000 đồng/tháng nhưng nguyên đơn không chấp nhận và yêu cầu thanh lý hợp đồng. Từ ngày 24/11/2013 ông Q đã gây khó khăn nên việc kinh doanh gặp nhiều trở ngại phải báo cho chính quyền địa phương và niêm phong, không O hành kinh doanh được nữa.

Quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn và chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 02 tháng tiền thuê nhà và cần trừ vào số tiền đặt cọc bị đơn đã đưa nên số tiền cọc nguyên đơn phải trả cho bị đơn là 340.000.000 đồng. Yêu cầu này chưa được Tòa án cho đóng tiền tạm ứng án phí và thụ lý giải quyết. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn rút yêu cầu trên, không yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để thụ lý giải quyết và trên tinh thần thiện chí giải quyết vụ án, bị đơn đồng ý cần trừ hết số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng trả tiền thuê nhà còn thiếu cho ông Q để chấm dứt hợp đồng đã ký. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì bà đồng ý chấm dứt hợp đồng nhưng không đồng ý trả số tiền thuê nhà còn thiếu 2.220.000.000 đồng như yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Vũ Đình O, ông Nguyễn Bá P do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân U trình bày:*

Ngày 28/8/2013 bà Trần Thị Y đã ký Hợp đồng thuê khách sạn và tài sản tại địa chỉ 39 đường L, phường U, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Phan Văn Q. Hợp đồng thuê nhà giữa ông Q và bà Y có thời hạn 05 năm, bắt đầu từ ngày 10/9/2013 đến ngày 09/9/2018.

Trước khi thuê, bà Y có nhu cầu cùng hợp tác kinh doanh với ông O và ông P nên vào ngày 05/8/2013 giữa bà Y và ông O, ông P đã lập thỏa thuận hợp tác với nội dung chính các bên đồng ý cùng hợp tác đầu tư kinh doanh khách sạn và cử ông P điều hành hoạt động kinh doanh, tiền thuê nhà sẽ được trích từ doanh thu hàng tháng và giao cho bà Y trả tiền thuê nhà cho ông Q.

Trong thời gian thuê nhà, bà Y và ông O, ông P không vi phạm nghĩa vụ của bên thuê và đã tôn trọng thỏa thuận theo Hợp đồng các bên đã ký kết. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn N do ông Nguyễn Bá P đứng tên làm đại diện theo pháp luật bị thu hồi do lỗi của nguyên đơn và quá trình kinh doanh thực tế do bị cơ quan chức năng kiểm tra và xử phạt do đó bà Y, ông P và ông O không hoạt động kinh doanh được. ông O cũng đã đề nghị thừa phát lại lập vi bằng về việc tạm ngừng kinh doanh từ ngày 19 tháng 12 năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án, ông O và ông P có đưa ra yêu cầu ông Q bồi thường thiệt hại chi phí đầu tư kinh doanh. Tuy nhiên, sau khi Tòa án giao thông báo tạm nộp án phí, xét thấy chưa cần thiết nên ông O và ông P không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu trên nữa, có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với

yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn, ông O và ông P không có ý kiến gì. Ông O và ông P cũng xác nhận ngày 10/8/2016 chính thức dọn ra khỏi nhà 39 đường L, phường U, Quận R, giao nhà lại cho nguyên đơn quản lý sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 228/2019/DS-ST ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận R đã tuyên:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; 195; 200; 202; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 127; 134; 137; 492 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự 2008.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng thuê khách sạn và tài sản ngày 28 tháng 8 năm 2013 giữa ông Phan Văn Q và bà Trần Thị Y là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Trần Thị Y có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Phan Văn Q số tiền thuê nhà còn thiếu là 2.220.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 69/2016/QĐ-BPKCTT ngày 05 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận R để đảm bảo thi hành án.

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

Ngày 22/7/2019, bị đơn bà Trần Thị Y kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ Bản án số: 228/2019/DS-ST ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại vì cho rằng bị đơn không có lỗi trong việc hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng sai quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng thuê nhà ngày 28/8/2013 ký kết giữa các đương sự đã vi phạm về hình thức do không có công chứng, chứng thực. Do đó hợp đồng nói trên bị vô hiệu. Lỗi do cả hai bên nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường. Thực tế sau khi thuê nhà bà Y đã nhận nhà và đến ngày 10/8/2016 mới trả lại nhà cho nguyên đơn, do đó bà Y vẫn phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà theo thoả thuận của các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 09/7/2019, Tòa án nhân dân Quận R xét xử và ban hành Bản án số 228/2019/DS-ST. Ngày 22/7/2019 bị đơn có đơn kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn yêu cầu huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm: Nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân Quận R là nơi các bên thực hiện hợp đồng. Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng bị đơn là người nước ngoài, không còn quốc tịch Việt Nam, không cư trú tại Việt Nam tại thời điểm Tòa án nhân dân Quận R thụ lý vụ án và cư trú thường xuyên tại nước ngoài do đó vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận R mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào hợp đồng thuê nhà và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện bị đơn bà Trần Thị Y có địa chỉ tại 152E đường D, phường P, quận B, Thành phố Hà Nội. Bà Y được đại sứ quán Việt Nam tại Ba Lan cấp hộ chiếu số N1580089 do Đại sứ quán Việt Nam tại Ba Lan cấp ngày 28/3/2012. Hộ chiếu nêu trên được cơ quan có thẩm quyền cấp cho người có quốc tịch Việt Nam; Căn cứ Công văn cung cấp thông tin xuất nhập cảnh số 2219 CV/QLXNC-P4 ngày 10 tháng 8 năm 2016 của Cục quản lý xuất nhập cảnh – Bộ Công an xác định bà Y dùng hộ chiếu N1580089 xuất nhập cảnh Việt Nam nhiều lần và tại thời điểm Tòa án nhân dân Quận R thụ lý vụ án 02/11/2015 bà Y đã nhập cảnh Việt Nam từ ngày 18/7/2015 và sau đó ngày 29/11/2015 mới xuất cảnh. Sau đó bà Y tiếp tục nhập

cảnh, xuất cảnh nhiều lần. Quá trình Tòa án nhân dân Quận R giải quyết vụ án, bà Y có trực tiếp tham gia tố tụng, uỷ quyền cho người đại diện là ông Ngô Trọng I tham gia tố tụng, trình bày ý kiến thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa tố tụng của mình. Do đó Toà án nhân dân Quận R thụ lý, giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu:

Ngày 28 tháng 8 năm 2013 ông Phan Văn Q và bà Trần Thị Y kí Hợp đồng thuê khách sạn và tài sản không công chứng, chứng thực có nội dung chính ông Q cho bà Y thuê toàn bộ diện tích nhà đất số 39 đường L, phường U, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Để đảm bảo cho hợp đồng thuê nói trên, bà Y đặt cọc cho ông Q 500.000.000 đồng thông qua hình thức bà Y cho ông Q vay theo hợp đồng vay tiền có công chứng. Việc đặt cọc và số tiền cọc dưới hình thức hợp đồng vay tiền đã được hai bên thừa nhận.

Hợp đồng các bên đã giao kết bản chất là hợp đồng thuê nhà có thời hạn trên 6 tháng nhưng các bên đã không tuân thủ về hình thức, không công chứng hoặc chứng thực và không đăng ký theo quy định tại Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng các bên giao kết bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết do vi phạm về hình thức theo quy định tại các Điều 127; Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005 là có cơ sở. Lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên đương sự do vậy không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã giải thích về giao dịch dân sự vô hiệu, không đương sự nào có yêu cầu bồi thường thiệt hại, giải quyết hậu quả pháp lý phát sinh khi hợp đồng dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.

[2.2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu:

Do giao dịch dân sự bị vô hiệu nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận tuy nhiên sau khi giao kết hợp đồng thuê, bị đơn bà Y đã nhận nhà và thực tế sử dụng do đó bà Y phải có nghĩa vụ trả tiền thuê cho nguyên đơn trong thời gian đã sử dụng cho đến khi giao trả nhà lại cho nguyên đơn. Bà Y xác nhận đã cùng ông O, ông P ký kết hợp tác kinh doanh tại số 39 đường L, Quận R. Việc kinh doanh các bên đồng ý giao cho ông P quản lý, tiền thuê nhà do bà Y đại diện trả cho ông Q tuy nhiên bà Y vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Việc ông P và ông O sử dụng nhà của ông Q để kinh doanh là thông qua quyền sử dụng nhà thuê của bà Y đối với ông Q do đó bà Y vẫn phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo nội dung các bên đã thỏa thuận hợp tác. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà theo thời gian thực tế bị đơn quản lý, sử dụng là có cơ sở.

Các bên đương sự đều xác nhận mặc dù ngày 05/01/2017 Tòa án nhân dân Quận R mới ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT có nội dung giao cho ông Phan Văn Q được quyền quản lý

và giữ nguyên hiện trạng căn nhà 39 đường L, phường U, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế ngày 10/8/2016 bà Y, ông O và ông P giao trả lại nhà cho ông Q quản lý sử dụng. Do đó Toà án cấp sơ thẩm xác định bà Y có trách nhiệm trả tiền thuê nhà còn thiếu cho ông Q từ ngày 10/9/2013 đến hết ngày 10/8/2016 (35 tháng) sau khi căn trừ đi số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và 01 tháng tiền thuê bà Y đã trả 80.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chỉ yêu cầu trả tiền thuê nhà theo giá thuê 80.000.000 đồng/tháng là có cơ sở. Số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn cụ thể như sau: $(80.000.000 \text{ đồng} \times 35 \text{ tháng}) - (500.000.000 \text{ đồng} + 80.000.000 \text{ đồng}) = 2.220.000.000 \text{ đồng}$.

Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông O và ông P không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên tranh chấp liên quan đến việc hợp tác đầu tư giữa bà Y, ông O và ông P sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[2.2.3] Vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý ngày 02/11/2015, khi xét xử Toà án căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009 để tính án phí. Toà án cấp sơ thẩm tuyên căn cứ Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, tuy nhiên số tiền án phí sơ thẩm mà đương sự phải chịu đã được tính đúng theo cách tính của pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án nên Hội đồng xét xử nhận thấy sự nhầm lẫn này không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự và không làm thay đổi nội dung vụ án nên kiến nghị Toà án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ khác; Xét Toà án cấp sơ thẩm đã điều tra, xác minh đầy đủ, viện dẫn các quy định của pháp luật để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Xét đề nghị của 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, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí:

Án phí Dân sự sơ thẩm: Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án bị đơn bà Trần Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 76.400.000 đồng. Ông Phan Văn Q không phải chịu án phí.

Án phí Dân sự phúc thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về các chi phí tố tụng khác: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ số tiền tạm ứng lệ phí thẩm định giá tài sản đã nộp là 3.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 127; 134; 137; 492 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;
- Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự 2008.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Y.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 228/2019/DSST ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Tuyên bố Hợp đồng thuê khách sạn và tài sản ngày 28 tháng 8 năm 2013 giữa ông Phan Văn Q và bà Trần Thị Y là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Trần Thị Y có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Phan Văn Q số tiền thuê nhà còn thiếu là 2.220.000.000 (hai tỷ hai trăm hai mươi triệu) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 69/2016/QĐ-BPKCTT ngày 05/9/2016 của Tòa án nhân dân Quận R về việc “Cấm thực hiện hành vi xuất cảnh ra nước ngoài”.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 (hai trăm nghìn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 76.400.000 (bảy mươi sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng. Ông Phan Văn Q không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông Phan Văn Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0005460 ngày 02/11/2015 và 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0005461 ngày 02/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí Dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Y phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 000788 ngày 25/7/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận R;
- Các đương sự;
- Lưu (T.20).

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

Phan Thị Hằng