

Bản án số: 191/2018/DS-PT

Ngày: 05/02/2018

V/v Tranh chấp về giao dịch dân sự

**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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán:

1/ Ông Vũ Đức Toàn

2/ Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 30/01/2018 và ngày 05/02/2018 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 689/2017/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2017, về việc: “Tranh chấp về giao dịch dân sự”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1162/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2990/2017/QĐPT-DS ngày 12/12/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 170/2018/QĐ-PT ngày 08/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Duy C**, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Số 19 Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Thế H – Văn phòng luật sư Q, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt tại phiên tòa ngày 30/01/2018, vắng mặt tại phiên tòa ngày 05/02/2018);

- Ông Trần Ngọc B – Văn phòng luật sư T, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

- Ông Trịnh Hữu T – Văn phòng luật sư Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt tại phiên tòa ngày 30/01/2018, vắng mặt tại phiên tòa ngày 05/02/2018).

2. Bị đơn: 2.1 Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1947.

2.2 Bà **Cao Thị Thu N**, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Số 543/27 Đường X1, Phường Y1, Quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nghiêm Nam H – là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 02/12/2016 và Giấy ủy quyền ngày 19/01/2017) (có mặt).

Địa chỉ: Số 9-11 Đường X2, phường Y2, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông **NLQ1**, sinh năm 1985 (có mặt).

HKTT: Số 5/42A Quốc lộ X3, khu phố Y3, phường Z3, Quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện trú tại: Số 412/11, 412/11A, 412/13A Đường X4, phường Y4, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Ngọc B – Văn phòng luật sư T, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2 Ông **NLQ2**, sinh năm 1966 (có mặt).

HKTT: Số 13 đường X5, phường Y5, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện trú tại: Số 86 (số cũ 58) Đường X6, phường Y5, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Duy C và ông NLQ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Duy C có bà Võ Thị Ngọc L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông L có ký hợp đồng thuê nhà số 412/11, 412/11A, 412/13A Đường X4, phường Y4, quận Z2, Tp. Hồ Chí Minh (sau đây được gọi là căn nhà) với ông Q vào năm 2013 và kết thúc năm 2014. Tuy nhiên, hợp đồng thuê nhà này chỉ là hình thức và các bên không thực hiện. Thực tế giữa ông C và ông Q có thỏa thuận miệng với nhau là ông Q giao căn nhà trên cho ông C khai thác và Ông L là người quản lý. Hàng tháng ông C đưa cho ông Q số tiền 25.000.000 đồng từ tháng 07/2013 cho đến tháng 10/2016. Sau đó ông Q đã bán căn nhà và không thông báo gì cho ông C biết cũng như không thanh toán chi phí đầu tư xây dựng của ông C tại căn nhà này.

Ông C có bỏ tiền xây dựng, sửa chữa căn nhà thành 23 phòng trọ để cho thuê vào năm 2013, số tiền khoảng 180.000.000 đồng. Ông L có đóng góp công sức xây dựng, cải tạo căn nhà.

Nay ông C yêu cầu ông Q, bà N thanh toán tiền xây dựng, sửa chữa căn nhà là 180.000.000 đồng, thực hiện thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Q có ông Nghiêm Nam H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông Q, bà N và Ông L có ký hợp đồng thuê nhà vào năm 2013 và thời hạn thuê kết thúc vào năm 2014, số tiền thuê trên hợp đồng là 10.000.000 đồng/tháng, thực tế giao dịch là 25.000.000 đồng/tháng, việc thanh toán tiền thuê nhà bắt đầu từ năm 2013 đến tháng 10/2016. Tại hợp đồng thuê nhà có quy định người thuê nhà không được quyền xây dựng, sửa chữa căn nhà khi chưa có

sự đồng ý của người cho thuê. Ông C, Ông L đã tự ý xây dựng, sửa chữa căn nhà là không đúng nên ông Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông C, Ông L. Ngoài ra, hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt thì bên thuê phải có nghĩa vụ trả lại căn nhà và bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái pháp luật là 40.000.000 đồng/tháng kể từ tháng 10/2016 cho đến nay.

Tại đơn phản tố ngày 20/01/2017 và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Cao Thị Thu N có ông Nghiêm Nam H đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Q. Và bà N có yêu cầu phản tố là buộc Ông L phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 05/10/2016 đến ngày 20/01/2017 là 120.000.000 đồng, thực hiện trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 04/01/2017 và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 có bà Võ Thị Ngọc L đại diện theo ủy quyền trình bày: xác nhận trước đây căn nhà thuộc sở hữu của ông Q, bà N. Vào năm 2013 ông Q, bà N giao căn nhà cho ông C khai thác. Lúc đó nhà bỏ trống, sau ông C bỏ 180.000.000 đồng để đầu tư, xây dựng thành 23 phòng trọ và giao Ông L quản lý căn nhà.

Ông L đã có công sức nâng cấp, xây dựng và quản lý căn nhà từ năm 2013 cho đến nay. Đồng thời đã làm tăng giá trị căn nhà lên hơn 500.000.000 đồng.

Nay ông Q đã bán căn nhà mà không xem xét đến công sức nâng cấp, gìn giữ căn nhà của Ông L nên Ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Q phải thanh toán số tiền 500.000.000 đồng là công sức đóng góp xây dựng, quản lý và nâng cấp căn nhà.

Tại bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 trình bày:

Ông T mua căn nhà của ông Q, bà N với giá 12 tỷ đồng, đặt cọc vào ngày 13/5/2016, công chứng hợp đồng mua bán nhà vào ngày 07/11/2016 và đăng bộ sang tên vào ngày 28/11/2016. Khi đặt cọc mua nhà, ông Q có giới thiệu ông T gặp Ông L là người đang thuê nhà của ông Q với giá 25.000.000 đồng/tháng. Ông L có đưa cho ông T xem danh sách người thuê nhà với giá thuê 50.000.000 đồng/tháng. Ông L có hứa sau khi hợp đồng mua bán căn nhà được công chứng thì sẽ giao căn nhà cho ông T nhưng Ông L đã không thực hiện trả nhà. Sau đó ông C, Ông L có đơn khởi kiện ông Q tranh chấp về tiền sửa chữa căn nhà. Hiện ông T đã khởi kiện Ông L tại Tòa án nhân dân Quận Z2 để yêu cầu Ông L trả căn nhà nên ông T không có yêu cầu gì đối với vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1162/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Toà án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy C về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Q, bà Cao Thị Thu N thanh toán tiền xây dựng, sửa chữa căn nhà là 180.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Cao Thị Thu N về việc yêu cầu ông NLQ1 thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 05/10/2016 đến ngày 20/01/2017 là 120.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Q, bà Cao Thị Thu N thanh toán công sức đóng góp xây dựng, quản lý và nâng cấp căn nhà là 500.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Duy C nộp 9.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 4.500.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0003043 ngày 14/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Z1. Ông Nguyễn Duy C còn nộp tiếp 4.500.000 đồng.

- Bà Cao Thị Thu N nộp 6.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0003697 ngày 28/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Z1. Bà Cao Thị Thu N còn nộp tiếp 3.000.000 đồng.

- Ông NLQ1 nộp 24.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0003253 ngày 04/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Z1. Ông NLQ1 còn nộp tiếp 12.000.000 đồng.

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

Ngày 25/9/2017, ông Nguyễn Duy C và ông NLQ1 đều có đơn kháng cáo yêu cầu ông Q, bà N trả lại chi phí sửa chữa nhà, được đối chất giữa các bên đương sự và thẩm định giá phần xây dựng mới.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc B cùng có ý kiến: Về thủ tục ủy quyền của nguyên đơn không hợp lệ vì tại thời điểm ủy quyền nguyên đơn đã định cư ở nước ngoài; Yêu cầu trả lại số tiền sửa chữa nhưng phần này Tòa án sơ thẩm chưa thẩm định giá, không xem xét thẩm định tại chỗ; Việc sửa chữa nhà từ tháng 5/2013 trước khi thuê nhà nhưng chưa làm rõ; Ông C, Ông L thuê 03 căn nhà nhưng hợp đồng chỉ thể hiện 01 căn là không đúng. Do đó yêu cầu hủy án sơ thẩm.

- Nguyên đơn không bổ sung ý kiến gì, yêu cầu hủy án sơ thẩm.

- Bị đơn có ý kiến: Yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1 không bổ sung ý kiến gì, yêu cầu hủy án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 không có ý kiến tranh luận.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Tại thời điểm ông NLQ1 thuê nhà chỉ có từ 10 đến 11 phòng nay ông C cho rằng mình đã cải tạo thành 23 phòng như hiện nay, Tòa án sơ thẩm không tiến hành thẩm định tại chỗ để xác định giá trị cũng như có hay không việc sửa chữa thực tế; Bị đơn bà Cao Thị Thu N không ở Việt Nam tại thời điểm thụ lý vụ án. Những tình tiết này phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên không thể khắc phục được.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Duy C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 hủy bản án sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân Quận 3 xét xử sơ thẩm vào ngày 20/9/2017, đến ngày 25/9/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Duy C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có mặt, căn cứ Điều 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Duy C, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm hôm nay các đương sự đều xác định giữa ông Q, bà N và Ông L có ký hợp đồng thuê nhà. Căn cứ “Hợp đồng thuê nhà” ngày 24/7/2013 do Văn phòng Công chứng Chợ Lớn cung cấp có nội dung: *ông Q, bà N đồng ý cho Ông L thuê căn nhà 412/13A Đường X4, phường Y4, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê là 17 tháng, bắt đầu từ ngày 01/8/2013 đến ngày 31/12/2014, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng nhưng trên thực tế ông Q, bà N cho Ông L thuê 03 căn nhà gồm 412/11, 412/11A, 412/13A Đường X4, phường Y4, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh và tiền thuê nhà là 25.000.000 đồng/tháng.*

Như vậy, có cơ sở xác định quan hệ thuê nhà chỉ có giữa ông Q, bà N và Ông L còn ông C không tham gia ký kết hợp đồng thuê nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc

ông Q, bà N có cho ông C thuê nhà 412/11, 412/11A, 412/13A Đường X4, phường Y4, quận Z2, Tp. Hồ Chí Minh. Phía ông Q, bà N khai không cho ông C thuê nhà cũng như không ký kết hợp đồng thuê nhà với ông C, không biết việc ông C xây dựng, sửa chữa nhà nói trên, việc ông C khởi kiện yêu cầu bồi thường tiền xây dựng, sửa chữa, tôn tạo nhà cho thuê ông Q, bà N không đồng ý theo yêu cầu của ông C.

Cũng tại phiên Tòa phúc thẩm ông C và Ông L đều trình bày việc sửa nhà cho thuê bắt đầu từ tháng 5/2013 chi phí do ông C bỏ ra là trước khi ông Q, bà N ký hợp đồng thuê nhà với nhau, lúc ông Q và bà N bàn giao nhà cho thuê là nhà để ở cá nhân không phải cho thuê phòng trọ. Khi Ông L nhận nhà mới tiến hành sửa chữa, cải tạo, nâng cấp chia thành 23 phòng để cho thuê trọ. Phía bị đơn trình bày không biết việc sửa chữa nhà, không biết việc chia thành 23 phòng để cho thuê trọ, việc chia phòng do phía người thuê nhà tự ý làm, không thông báo nên ông Q, bà N không biết nên không khai được thời gian sửa chữa từ lúc nào, phần nào có sửa chữa. Ông C trình bày ông là người thực tế thuê nhà và trả tiền thuê nhà hàng tháng, không phải Ông L trả tiền thuê nhà, hợp đồng thuê nhà giữa ông Q, bà N ký với Ông L là giả cách vì mọi việc thỏa thuận thuê nhà đều do ông C trực tiếp thỏa thuận với ông Q. Xét thấy, trình bày của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cần phải thu thập chứng cứ, làm rõ có hay không việc sửa chữa nhà khi thuê? Thời gian sửa chữa từ khi nào, sửa nhà trước khi ký hợp đồng như ông C, Ông L trình bày hay sau khi ký hợp đồng thuê nhà, trị giá phần sửa chữa bao nhiêu? Nếu có sửa chữa nhà do ai bỏ ra chi phí sửa chữa. Hiện trạng nhà lúc cho thuê và khi tranh chấp có thay đổi gì không? Ai là người trả tiền thuê nhà hàng tháng cho ông Q, bà N cũng chưa được đối chất làm rõ, chưa xem xét thẩm định tại chỗ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm nên để giải quyết vụ án đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về lại Tòa án cấp sơ thẩm để xác minh, thu thập chứng cứ giải quyết vụ án theo luật định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Duy C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nguyên đơn ông Nguyễn Duy C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Duy C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 1162/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: " Tranh chấp về giao dịch dân sự", giữa nguyên đơn Ông Nguyễn Duy C và bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Cao Thị Thu N.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về lại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét và quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy C và ông NLQ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông C, Ông L mỗi người là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0019339 và biên lai thu số 0019340 ngày 25/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu