

Bản án số: 15/2024/DS-PT
Ngày 16 – 02 – 2024
V/v tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

- Bà Huỳnh Thị Kiều Anh.
- Ông Trương Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồng Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2023/TLPT-DS, ngày 12/10/2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 197/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (viết tắt: VAB).

Trụ sở chính: Tòa nhà S - A C, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phương Thành L – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy H – Chức vụ: Nhân viên Trung tâm xử lý nợ - Khối Quản trị rủi ro VAB và ông Nguyễn Thành C – Chức vụ: Chuyên viên cao cấp Phòng Pháp chế và giám sát tuân thủ VAB (văn bản ủy quyền ngày 14/11/2023) (có mặt).

- Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1951.

2.2. Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1: Bà Nguyễn Thúy O, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022) (có mặt).

3. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Hoàng T: Ông Trần Hiền T2 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T.

- Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Ngân hàng TMCP V là nguyên đơn trình bày: Ngày 25/9/2017, Ngân hàng TMCP V (VAB) có ký hợp đồng thuê văn phòng với ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Ngọc T1, mục đích thuê làm địa điểm hoạt động cho Phòng G, với giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng. Ngân hàng đã thanh toán cho ông T vào ngày 07/11/2017, tương đương 11 tháng tiền thuê nhà với số tiền 220.000.000 đồng. Ngày 09/12/2017, Ngân hàng tiến hành sửa chữa nhà thuê. Ngày 04/01/2018, đang thi công thì Công an yêu cầu dừng thi công với lý do có khiếu kiện về việc tranh chấp đất giữa ông Nguyễn Hoàng T và Nhà thờ Tin lành Hộ P. Tại biên bản hòa giải số 01/BB-THG ngày 04/01/2018, trong đó Hội đồng hòa giải đã kết luận “Đất đang tranh chấp, đề nghị các bên không được xây dựng, sửa chữa và giữ nguyên hiện trạng. Nếu các bên không thực hiện theo nội dung biên bản thì sẽ xử lý theo quy định của pháp luật”. Sau khi thu thập hồ sơ, VAB nhận thấy nhà thuê đã bị tranh chấp trước đây theo thông tin làm việc ngày 28/3/2014, tại Phòng Tiếp dân huyện G có sự tham gia ký xác nhận của ông T đề cập đến nội dung tranh chấp đất tại khu vực nhà thuê. Như vậy, người bị kiện đã hiểu rõ nhà thuê đang bị tranh chấp nhưng vẫn cố ý không cung cấp thông tin đầy đủ hiện trạng Nhà thuê đang bị tranh chấp cho VAB và vẫn thực hiện ký kết hợp đồng thuê với VAB.

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các vấn đề sau:

+ Buộc chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng, được công chứng số 1447 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD trước hạn do ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Ngọc T1 đã vi phạm hợp đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Ngọc T1 hoàn trả cho Ngân hàng 220.000.000 đồng.

+ Rút lại yêu cầu buộc thanh toán toàn bộ các chi phí, khoản tiền mà VAB đã đầu tư xây dựng, sửa chữa nhà thuê đã quyết toán với đơn vị thi công với số tiền 577.443.625 đồng.

Ngoài ra, ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Ngọc T1 còn phải thanh toán thêm cho VAB khoản tiền phạt do chậm trả tính trên số tiền 797.443.625 đồng và số ngày chậm trả thực tế tính từ ngày 19/4/2018, theo mức lãi suất cho vay áp dụng cho khách hàng cá nhân mức thấp nhất do Ngân hàng V1 ban hành tại thời điểm ông T và bà T1 thực tế thanh toán cho VAB. Mức lãi suất cho vay áp dụng

cho khách hàng cá nhân mức thấp nhất do Ngân hàng V1 ban hành tạm tính tại thời điểm khởi kiện là 10,7%. Không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Ngọc T1 là bị đơn trình bày: Vào ngày 25/9/2017, gia đình ông, bà có ký hợp đồng thuê Văn phòng với Ngân hàng TMCP V, thời gian thuê 5 năm, giá thuê 02 năm đầu 20.000.000đ/tháng, từ năm 03 trở lên giá thuê 22.000.000đ/tháng. Thời điểm tính tiền vào 25/10 hàng năm cho đến khi kết thúc hợp đồng, gia đình ông T, bà T1 đã nhận được tiền năm đầu tiên và giảm cho Ngân hàng 01 tháng do chưa hoạt động. Như vậy, số tiền mà gia đình ông T đã nhận 220.000.000đ/năm. Sau đó gia đình ông T đã giao nhà cho Ngân hàng, ông T không biết lý do vì sao Ngân hàng không hoạt động và cho rằng nhà ông tranh chấp với Hội thánh Tin lành (Hộ P) và tự ý ngừng hoạt động. Mặc dù, gia đình ông T đã nỗ lực khắc phục sự cố ngoài ý muốn không phải do lỗi chủ quan của gia đình ông T, mà là lỗi của Ngân hàng cho rằng thuê nhà không thuê gần chùa, Nhà thờ... từ đó Ngân hàng đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Nay Ngân hàng đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu gia đình ông T hoàn trả số tiền 220.000.000đ, gia đình ông T không đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng.

Ngân hàng cho rằng nhà ông T tranh chấp với Hội thánh Tin lành nhưng thực tế trước khi ký hợp đồng nhà ông T không tranh chấp với Hội thánh Tin lành. Sau khi Ngân hàng nhận nhà và tiến hành sửa chữa cho đến khi Ngân hàng tự ý chấm dứt hoạt động, Ngân hàng đã đập phá nhà của ông T, sửa đổi kiến trúc bên ngoài mặt tiền và tự ý xây dựng thêm một kho chứa tiền bên trong chưa được sự đồng ý của gia đình ông T.

Với những lý do và nguyên nhân trên, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đối với Ngân hàng V: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ký ngày 25/9/2017 với Ngân hàng bị vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần V bồi thường thiệt hại trong 04 năm gia đình ông T bị ảnh hưởng là 1.032.000.000 đồng; bồi thường tiền sửa chữa căn nhà 756.722.000 đồng; bồi thường thiệt hại số tiền 124.500.000 đồng (Tiền lơp la phong là 95.000.000 đồng, tiền thuê công nhân đập phá công trình xây dựng là 24.500.000 đồng, tiền điện 5.000.000 đồng).

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V về tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng.

Hủy bỏ Hợp đồng thuê Văn phòng ký kết ngày 25/9/2017 và được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Bạc Liêu số 1447 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD, giữa Ngân hàng TMCP V với ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Ngọc T1.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Ngọc T1 trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền 220.000.000 đồng.

Đình chỉ đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP V về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoàng T bồi thường số tiền 577.443.625 đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng T, cụ thể như sau:

Tuyên bố hợp đồng ký ngày 25/9/2017 với VAB bị vô hiệu.

Yêu cầu VAB bồi thường thiệt hại 1.913.222.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06 tháng 7 năm 2023, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu do không thu thập đủ tài liệu chứng cứ để làm căn cứ chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu và ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của đương sự.

Ngày 09/7/2023, bị đơn ông Nguyễn Hoàng T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu do không thu thập đủ tài liệu chứng cứ, không đối trừ thời gian sử dụng nhà thực tế của nguyên đơn để làm căn cứ chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Hoàng T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Theo ông Trần Hiến T2 là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Hoàng T trình bày: Yêu cầu chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu. Hủy án sơ thẩm, để xét xử sơ thẩm lại theo quy định.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai về việc xác minh Hội thánh Tin lành và thẩm định tài sản tranh chấp. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai; Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, chấp nhận yêu cầu đối trừ tiền thuê sử dụng nhà thực tế của nguyên đơn vào số tiền bị đơn đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu hợp lệ. Tòa án nhân

dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngân hàng TMCP V khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê văn phòng với ông T, bà T1 và yêu cầu ông T, bà T1 trả lại số tiền 220.000.000 đồng. Ông T, bà T1 yêu cầu phản tố: yêu cầu tuyên bố hợp đồng ký ngày 25/9/2017 với Ngân hàng TMCP V bị vô hiệu, yêu cầu Ngân hàng TMCP V bồi thường thiệt hại 1.913.222.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T: Ông T cho rằng vụ án kéo dài, vi phạm thời hạn tố tụng; không thu thập tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của ông; không đối trừ thời gian sử dụng tài sản thực tế của Ngân hàng; bồi thường thiệt hại các khoản với số tiền 1.913.222.000 đồng.

[3.1] Xét thấy, mặc dù từ khi thụ lý vụ án đến ngày giải quyết vụ án hơn 05 năm. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn đảm bảo thời hạn giải quyết vụ án, theo quy định tại Điều 203, Điều 214, Điều 216 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định thiệt hại, cũng như mức bồi thường của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của đương sự là vi phạm tố tụng dân sự, theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Song, tại biên bản lấy lời khai của chị Nguyễn Thúy O ngày 14/11/2023 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng T xác định: Bản thiết kế công trình xây dựng nhà ở (tài sản cho Ngân hàng thuê) không còn và khi nhận lại nhà từ Ngân hàng cũng không lập biên bản ghi nhận hiện trạng, nên nếu có xem xét thẩm định tại chỗ cũng không xác định các thiệt hại theo yêu cầu của đương sự, vì không có đối chiếu so sánh, không xác định được việc thay đổi hiện trạng trước khi cho thuê, sau khi cho thuê và khi nhận lại tài sản. Do đó, vi phạm trên không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, không chấp nhận phần kháng cáo này của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T.

[3.3] Căn cứ vào Hợp đồng thuê văn phòng ngày 25/9/2017 (bút lục 01-05), được các bên đương sự thừa nhận. Nội dung hợp đồng tại điểm c tiểu mục 7.2.1 Mục 7.2 Điều 7 thể hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước của bên B (Ngân hàng): *“Quyền sử dụng tài sản thuê của bên B không được đảm bảo vì bất kỳ lý do gì (không ổn định, không liên tục, không riêng rẽ và độc lập); gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B, bao gồm nhưng không giới hạn việc tranh chấp bởi bên thứ ba nào, bị sử dụng chung với bất kỳ bên thứ ba nào khác”*. Đồng thời tại điểm a tiểu mục 7.2.2 mục 7.2 Điều 7 của hợp đồng này cũng quy định: *“Bên A có trách nhiệm hoàn trả cho bên B tiền thuê mà bên B đã thanh toán trước còn dư (sau khi trừ tiền thuê tài sản bên phải thanh toán theo thời gian sử dụng thực tế)”*. Tại Biên bản hòa giải phường ngày 04/01/2018 giữa Hội thánh tin lành với các hộ dân (trong đó có bị đơn ông Nguyễn Hoàng T) (bút lục 07-10) và biên bản xác minh của Tòa án (bút lục 356), cho thấy: Căn nhà mà ông T, bà T1 cho Ngân hàng TMCP V thuê là có tranh chấp xảy ra trên thực tế, Ngân hàng chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn là đúng theo điều khoản hợp đồng đã thỏa

thuận. Tuy nhiên, Ngân hàng nhận bàn giao nhà từ ông T, bà T1 từ ngày 01/11/2017 (bút lục 05), đến ngày 20/7/2018, ngân hàng nộp đơn khởi kiện tại Tòa án (bút lục 100), cho nên cần xác định thời gian này là thời gian Ngân hàng sử dụng tài sản thuê thực tế. Cấp sơ thẩm không đối trừ tiền thuê đối với thời gian thuê là không đúng, nên chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T. Cụ thể, Ngân hàng phải trả tiền thuê cho ông T, bà T1 như sau: $20.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 07 \text{ tháng} 20 \text{ ngày} (01/11/2017 \text{ đến ngày } 20/7/2018) = 153.333.333 \text{ đồng}$. Đối trừ số tiền ông T, bà T1 đã nhận của Ngân hàng $220.000.000 \text{ đồng} - 153.333.333 \text{ đồng} = 66.666.667 \text{ đồng}$ (số tiền ông T, bà T1 phải trả lại cho Ngân hàng), theo quy định tại Điều 401, 420, 422, khoản 2 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 117, 119, 121, 122, 131 và 132 của Luật Nhà ở năm 2014.

[3.4] Tài sản thuê là căn nhà của ông T, bà T1 bị Hội thánh Tin lành tranh chấp như nhận định tại tiểu mục [3.3], nên Ngân hàng TMCP V đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là đúng theo sự thỏa thuận của các bên, không phải lỗi của Ngân hàng. Ông T yêu cầu Ngân hàng bồi thường thiệt hại các khoản với số tiền 1.913.222.000 đồng, ông cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp, nên không chấp nhận, theo quy định tại các Điều 117, 119, 401, 420, 422, khoản 2 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 117, 119, 121, 122, 131 và 132 của Luật Nhà ở năm 2014.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai: Không xác minh Hội thánh Tin lành để làm căn cứ chấm dứt hợp đồng thuê; không xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp để làm cơ sở cho việc chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu của đương sự; chưa làm rõ thời gian thực tế thuê tài sản để đối trừ tiền thuê.

[4.1] Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu rút lại một phần kháng nghị về việc: Không xác minh Hội thánh tin lành để làm căn cứ chấm dứt hợp đồng thuê; không xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp để làm cơ sở cho việc chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu của đương sự. Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ một phần kháng nghị này, theo quy định tại điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Như phân tích tại tiểu mục [3.3] có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát về việc đối trừ tiền thuê và thời gian sử dụng thực tế tài sản thuê.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T; có cơ sở chấp nhận một phần trình bày của trợ giúp viên; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, sửa một phần bản án sơ thẩm, theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí dân sự:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP V không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, nên phải chịu $153.333.333 \text{ đồng} \times 5\% = 7.666.666 \text{ đồng}$, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án. Đối trừ 17.948.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012349 ngày 13/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, Ngân hàng được nhận lại 10.281.834 đồng.

Ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Ngọc T1 phải chịu $66.666.667 \text{ đồng} \times 5\% = 3.333.333 \text{ đồng}$, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông T, bà T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn toàn bộ, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 12, Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án, Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

Ông Nguyễn Hoàng T không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, nhưng ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án, Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP V không phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Hoàng T là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, nên đã được miễn nộp từ thủ tục nhận đơn kháng cáo.

[8] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 298, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 285 điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289, Điều 203, Điều 214, Điều 216 của Bộ luật Tố

tụng dân sự; các Điều 117, 119, 144, 147, 351, 357, 401, 420, 422, khoản 2 Điều 423, 472, 476, 477, 478, Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 121, 122, 131 và 132 của Luật Nhà ở năm 2014; điểm c khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 4, khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của 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 lệ phí Tòa án; Điều 2 của Luật Người cao tuổi,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T.

Đình chỉ một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V đối với ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Ngọc T1.

Hủy bỏ Hợp đồng thuê Văn phòng ký kết ngày 25/9/2017 và được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Bạc Liêu số 1447 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD, giữa Ngân hàng TMCP V với ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Ngọc T1.

2. Buộc ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Ngọc T1 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền 66.666.667 đồng (Sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu 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.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP V về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Ngọc T1 bồi thường số tiền 577.443.625 đồng (Năm trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V đòi ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Ngọc T1 trả số tiền 153.333.333 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng T, cụ thể như sau:

Tuyên bố hợp đồng ký ngày 25/9/2017 với Ngân hàng TMCP V bị vô hiệu.

Yêu cầu Ngân hàng TMCP V bồi thường thiệt hại 1.913.222.000 đồng (Một tỷ chín trăm mười ba triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng).

6. Về án phí dân sự:

Ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Ngọc T1 được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP V phải chịu 7.666.666 đồng (Bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ 17.948.500 đồng (Mười bảy triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn năm trăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012349 ngày 13/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, Ngân hàng TMCP V được nhận lại 10.281.834 đồng (Mười triệu hai trăm tám mươi một ngàn tám trăm ba mươi bốn đồng).

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu;
- CCTHADS thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Phan Công Trí

-