

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 876/2020/DS-PT
Ngày: 16 - 9- 2020
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu

Các Thẩm phán:

Ông Lưu Trường Sanh

Bà Võ Thị Kim Thương.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Huỳnh
Duy Dũng*** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 16 tháng 9 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến
Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ
lý số: 336/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp
đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2020/DS-ST ngày 12-5-2020 của Tòa
án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3848/2020/QĐ-PT
ngày 29/7/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 9147/QĐ-PT ngày
20/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Huỳnh Thanh B, sinh năm 1972;

1.2. Ông Huỳnh Chí T, sinh năm 1976;

1.3. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông T và ông Đ ủy quyền ông Huỳnh Thanh B, sinh năm 1972 - Đại
diện (Có mặt).

(Giấy ủy quyền ngày 28/8/2019).

2. Bị đơn: Ông Đỗ Quốc V, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Đường E, Phường Ê, thành phố G, tỉnh Lâm Đồng.
Ủy quyền ông Vương Hữu L, sinh năm 1972 - Đại diện (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường M, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Giấy ủy quyền ngày 19/11/2019).

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

3.1. Bà Tân Thị Thu H, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Huỳnh Thanh Bình, sinh năm 1972 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Giấy ủy quyền ngày 28/8/2019).

3.2. Hộ kinh doanh G.D – do bà Nguyễn Thị Kim T2 làm đại diện Hộ kinh doanh.

Địa chỉ: Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Vương Hữu L, sinh năm 1972 - Đại diện (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường M, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Giấy ủy quyền ngày 19/11/2019).

3.3. Văn phòng công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường V, Phường X, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm 1983 – Đại diện (Có mặt).

(Giấy ủy quyền 09/9/2020).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Quốc V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/8/2019 ông Huỳnh Thanh B; đồng thời ông B đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Chí T và ông Phạm Văn Đ là nguyên đơn trình bày: Căn nhà số 5, Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Thanh B và bà Tân Thị Thu H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 6208/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/12/2008.

Căn nhà số 5A Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Chí T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 6212/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/12/2008.

Căn nhà số 5B Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Văn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01382 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/8/2013.

Ngày 12/12/2014 ông Huỳnh Chí T và ông Đỗ Quốc V ký Hợp đồng thuê căn nhà số 5A Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, thời hạn kể từ ngày 22/12/2014 đến ngày 22/12/2020. Thực tế, ông V thuê và sử dụng cả ba căn nhà 5, 5A và căn nhà 5B làm nơi kinh doanh quán cà phê G.D, giá thuê là 70.000.000 đồng/tháng. Do chỗ quen biết và ông V cũng là người thuê nhà lâu năm nên hai bên chỉ ký có một Hợp đồng thuê nhà như trên. Sau khi ký Hợp đồng, nguyên đơn giao toàn bộ ba căn nhà trên cho ông V sử dụng. Khi bàn giao chỉ bàn giao mặt bằng trống ba căn nhà với hiện trạng như Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho nguyên đơn. Quá trình thuê mỗi tháng bị đơn trả tiền thuê cho nguyên đơn bằng cách chuyển vào tài khoản của ông B. Đến tháng 8/2019, ông V bắt đầu ngưng trả tiền thuê nhà, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông V vẫn không trả.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/12/2014 giữa ông T và ông V là vô hiệu. Buộc ông V thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 10/2018 cho đến khi ông V và Chủ hộ kinh doanh quán cà phê G.D bàn giao lại mặt bằng cho nguyên đơn và yêu cầu bị đơn trả tiền thuê cho nguyên đơn mỗi tháng là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid nguyên đơn tự nguyện giảm 01 tháng tiền thuê (tháng 4/2020). Đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-KCTT ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Đỗ Quốc V có ông Vương Hữu L đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 2014 ông V ký hợp đồng thuê nhà 5A Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh với ông T, nội dung của hợp đồng như nguyên đơn trình bày. Do ông V sử dụng cả ba căn nhà là nhà số 5, 5A và căn nhà 5B Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh nên tiền thuê ba căn nhà là 70.000.000 đồng/tháng, hàng tháng ông V trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn bằng cách chuyển vào tài khoản của ông B. Khi thuê nhà, hai bên có thỏa thuận việc đặt cọc là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) nhưng thực tế ông V không có đặt cọc số tiền này cho bên cho thuê. Trong quá trình thuê nhà ông V đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho nguyên đơn đến hết tháng 12/2018. Sau đó ông V cho rằng hợp đồng thuê nhà là vô hiệu do giá thuê nhà thực tế và giá thuê nhà trong hợp đồng chênh lệch nhau nhằm giảm thuế thu nhập cho bên thuê nên không thanh toán tiền thuê nhà nữa. Ngày 20/11/2019, ông V có đơn phản tố yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà ngày 12/12/2014 giữa ông V và ông T là vô hiệu. Đối với số tiền mà ông V đầu tư sửa chữa kinh doanh tại căn nhà 5, 5A, 5B vì mục đích thuê của mình nên không yêu cầu bên cho thuê phải hoàn trả lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tân Thị Thu H có ông Huỳnh Thanh B đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn nhà số 5 Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà H và ông B. Hiện căn nhà này do ông V là người thuê quản lý, sử dụng. Hàng tháng tiền thuê nhà đều do ông B quản lý bà không có ý kiến gì về số tiền này. Nay ông B khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị Kim T2 – làm đại diện Chủ hộ Kinh doanh quán cà phê G.D có ông Vương Hữu L đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà T2 là vợ của ông V và là Chủ hộ Kinh doanh quán cà phê G.D tại địa chỉ 5, 5A, 5B Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thuê mặt bằng trên do ông V là người đứng ra ký hợp đồng thuê và trả tiền thuê nhà hàng tháng. Bà T2 không nợ tiền thuê nhà của bên nguyên đơn nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Quá trình thuê nhà bà và ông V có bỏ ra chi phí sửa chữa nhà nhằm mục đích kinh doanh nên nếu Tòa tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà và ông V đồng ý giao trả lại toàn bộ các mặt bằng trên cho nguyên đơn và không yêu cầu giải quyết các vấn đề khác trong vụ án này.

3. Văn phòng công chứng Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Đình T3 đại diện theo ủy quyền trình bày: Phòng công chứng Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực hợp đồng thuê nhà ngày 12/12/2014 giữa ông V và ông T được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Nay các bên yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà vô hiệu thì yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2020/DS - ST ngày 12-5-2020 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Vô hiệu Hợp đồng thuê nhà số công chứng 23499, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2014 của Văn phòng công chứng Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa ông Huỳnh Chí T và ông Đỗ Quốc V đối với căn nhà số 5A Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Đỗ Quốc V và bà Nguyễn Thị Kim T2 Chủ hộ kinh doanh quán cà phê G.D có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ mặt bằng trống sau khi di dời các tài sản theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh tại đây, cụ thể:

- Bàn giao căn nhà số 5 Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện trạng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6208/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/12/2008 cho ông Huỳnh Thanh B.

- Bàn giao căn nhà số 5A, Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện trạng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6212/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/12/2008 cho ông Huỳnh Chí T.

- Bàn giao căn nhà số 5B Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện trạng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01382 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/8/2013 cho ông Phạm Văn Đ.

3. Ông Đỗ Quốc V có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Chí T, ông Huỳnh Thanh B và ông Phạm Văn Đ số tiền 1.330.000.000 đồng. Tiền sử dụng mặt bằng được tiếp tục tính cho đến khi ông V bàn giao toàn bộ mặt bằng cho các nguyên đơn.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-KCTT ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấm ông V và chủ hộ kinh doanh quán cà phê G.D không được thực hiện công việc kinh doanh tại các tài sản đang tranh chấp là căn nhà 5, 5A, 5B Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Ngày 26/5/2020, Bị đơn ông Đỗ Quốc V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Đỗ Quốc V (có ông Vương Hữu L đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt) nhưng có đơn trình bày kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Chi cục thuế Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì nguyên đơn né thuế thu nhập cá nhân.

-Hợp đồng thuê nhà vô hiệu nên bị đơn không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn là 1.330.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng).

Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B, đồng thời ông B đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Chí T và ông Phạm Văn Đ không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông V, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng Công chứng số Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh có bà Nguyễn Thị Ngọc T4 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 22/12/2014 Phòng công chứng số Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận Hợp đồng thuê nhà giữa ông V và ông T đề ngày 12/12/2014 và được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Nay các bên có tranh Hợp đồng thuê nhà, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Ông Huỳnh Thanh B đại diện theo ủy quyền bà Tân Thị Thu H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Ông Vương Hữu L đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim T2 - làm đại diện Hộ kinh doanh G.D có đơn xin vắng mặt.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa, bị đơn ông Đỗ Quốc V không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho việc kháng cáo của ông V nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Huỳnh Chí T và ông Phạm Văn Đ ủy quyền ông Huỳnh Thanh B; ông Đỗ Quốc V và bà Nguyễn Thị Kim T2 – làm đại diện Hộ kinh doanh G.D ủy quyền ông Vương Hữu L; Văn phòng Công chứng Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc T4 phù hợp với Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Quốc V có ông Vương Hữu L đại diện; đồng thời ông L đại diện bà Nguyễn Thị Kim T2 - làm đại diện Hộ kinh doanh G.D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt; Căn cứ vào khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Quốc V yêu cầu đưa Chi cục thuế Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Xét, nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà ngày 12/12/2014 giữa ông Huỳnh Chí T và ông Đỗ Quốc V là vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà và giao lại căn nhà cho thuê. Như vậy, Chi cục thuế Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh không có quyền lợi hoặc nghĩa vụ đến vụ án. Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng cần đưa Chi cục thuế Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng để hủy án sơ thẩm là không được chấp nhận.

[5] Bị đơn ông Đỗ Quốc V kháng cho rằng Hợp đồng thuê nhà vô hiệu nên ông không đồng ý trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn là 1.330.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng).

[6] Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”. Trong trường hợp này ông Đỗ Quốc V sử dụng nhà thuê số 5, 5A và căn nhà số 5B Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh quán cà phê G.D trong thời gian 19 tháng không thể hoàn trả mặt bằng trong thời gian đã sử dụng nên phải trả tiền tương đương thời gian trên. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đỗ Quốc V phải trả cho ông Huỳnh Thanh B, ông Huỳnh Chí T và ông Phạm Văn Đ 19 tháng tiền thuê nhà (từ tháng 10/2018 đến tháng 3/2020 và tháng 5/2020) đã sử dụng chưa thanh toán, cụ thể: $70.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 19 \text{ tháng} = 1.330.000.000 \text{ đồng}$ (Một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng) là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V.

[7] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Quốc V không có cơ sở chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Quốc V nên ông V phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 2, 3 Điều 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ 468 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số: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 của Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Quốc V.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.1. Tuyên Hợp đồng thuê nhà, số công chứng 23499, quyền số: 12TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 22/12/2014 của Văn phòng công chứng Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Huỳnh Chí T và ông Đỗ Quốc V đối với căn nhà số 5A Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3.2. Ông Đỗ Quốc V và bà Nguyễn Thị Kim T - Chủ hộ kinh doanh quán cà phê G.D có trách nhiệm giao lại mặt bằng trống sau khi di dời các tài sản theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

- Bàn giao căn nhà số 5 Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện trạng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6208/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/12/2008 cho ông Huỳnh Thanh B.

- Bàn giao căn nhà số 5A Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện trạng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 6212/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/12/2008 cho ông Huỳnh Chí T.

- Bàn giao căn nhà số 5B Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01382 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/8/2013 cho ông Phạm Văn Đ.

3.3. Buộc ông Đỗ Quốc V hoàn trả cho ông Huỳnh Chí T, ông Huỳnh Thanh B và ông Phạm Văn Đ 1.330.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng) tiền tương ứng với tiền thuê nhà (từ tháng 10/2018 đến tháng 3/2020 và tháng 5/2020) đã sử dụng do không hoàn trả được bằng hiện vật phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà ngày 12/12/2014 bị vô hiệu.

-Tiền sử dụng mặt bằng được tiếp tục tính cho đến khi ông V bàn giao toàn bộ mặt bằng cho nguyên đơn.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-KCTT ngày 05/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấm ông V và Chủ hộ kinh doanh quán cà phê G.D không được thực hiện công việc kinh doanh tại các tài sản đang tranh chấp là căn nhà 5, 5A, 5B Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) do ông Đỗ Quốc V chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông V đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014014 ngày 20/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Án phí có giá ngạch trên số tiền 1.330.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng) mà nguyên đơn được chấp nhận nên ông Đỗ Quốc V chịu 51.900.000 đồng (Năm mươi một triệu chín trăm ngàn đồng).

5.3. Hoàn lại cho ông Huỳnh Thanh B, ông Huỳnh Chí T, ông Phạm Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.400.000 đồng (Mười bảy triệu bốn trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0017798 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Quốc V chịu 300.00 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông V đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: AA/2019/0014607 ngày 27/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận D;
- Chi cục THADS Quận D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu