

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 170/2021/DS-PT

Ngày 17-5-2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyên

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Ông Nguyễn Phước Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 454/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 454/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2020, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số 13 đường T1, khu phố 1, thị trấn T2, huyện T2, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Phùng Minh T, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Số 01 ấp M, xã T3, huyện T4, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số 67B Hùng Vương, phường 2, thành phố T5, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Dương Huỳnh Quốc T6, sinh năm 1989;

Địa chỉ: 67B Hùng Vương, phường 2, thành phố T5, tỉnh Long An. (theo bản ủy quyền ngày 21 tháng 7 năm 2020).

3.2. Anh Phùng Tuấn V, sinh năm 1982;

Địa chỉ nơi đang sinh sống: Số 27 ấp B, xã K, huyện T2, tỉnh Long An.

3.3. Chị Nguyễn Minh Anh T7, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp C, xã K, huyện T2, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phùng Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho bà L là ông C có lời trình bày như sau:

Bà L thuê 01 phần đất của bà Huỳnh Thị D để kinh doanh thời hạn 10 năm, do bận công việc nên bà L không sử dụng mà cho ông Phùng Minh T thuê lại. Hai bên ký hợp đồng thuê nhà và đất thời hạn 08 năm kể từ ngày 20 tháng 9 năm 2018. Giá thuê 04 năm đầu là 3.000.000đồng/tháng, giá thuê 04 năm sau là 4.000.000đồng/tháng, thỏa thuận thời gian trả tiền từ ngày 01 đến 05 hàng tháng. Nếu quá thời hạn thanh toán 30 ngày bên thuê vẫn không thanh toán tiền thuê, thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và bên thuê mất tiền cọc.

Hợp đồng 02 bên ký tên nhưng không chứng thực, sau khi ký ông T trả tiền thuê đến tháng 03 năm 2019 thì ngưng. Trong thời gian thuê, ông T tự ý tháo dỡ hàng rào và nhà vệ sinh không thuộc phần đất bà L cho thuê. Nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và đất, đồng thời yêu cầu ông T trả tiền thuê từ tháng 04 năm 2019 cho đến nay.

Bị đơn ông Phùng Minh T có lời trình bày như sau: Ông và bà L có ký hợp đồng thuê mặt bằng phần đất và căn nhà cấp 4 tại ấp Cá Tôm, xã Kiến Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An. Nội dung thỏa thuận theo hợp đồng và thực hiện từ ngày 20 tháng 9 năm 2018. Sau khi ký hợp đồng giữa ông và bà L thỏa thuận bằng miệng là hàng tháng con ông là Phùng Tuấn V trả tiền cho cô Nguyễn Minh Anh T7 (tên thường gọi là T8) em của bà L. Giá thuê 4 năm đầu là 3.000.000 đồng/tháng, anh V trả tiền thuê đầy đủ, sau đó (thời gian ông không nhớ) thì anh V có đem tiền đưa cô T7 nhưng cô T7 không nhận kêu anh V đem tiền lên nhà bà L trả thì anh V nói là không biết nhà và nói cô T7 đến cửa hàng lấy tiền nhưng cô T7 không đến, sau đó bà L khởi kiện ông T ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà.

Nay ông đồng ý trả số tiền thuê nhà còn thiếu lại và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phùng Tuấn V trình bày: Cha anh là ông Phùng Minh T ký hợp đồng thuê nhà và đất với bà L để kinh doanh mua bán, thời gian thuê là 08 năm thực hiện từ ngày 20 tháng 9 năm 2018, giá thuê 04 năm đầu là 3.000.000đồng/tháng, giá thuê 04 năm sau là 4.000.000đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng anh thay mặt ông T đến trả tiền hàng

tháng cho cô T7. Đến tháng 4 năm 2019 anh đem tiền đến trả cô T7 nhưng cô T7 không nhận và nói đem tiền lên trả cho bà L, anh trả lời không biết nhà bà L nên không trả được. Thời gian anh không nhớ nhưng vợ anh có gọi điện thoại bà L để nói chuyện nhưng bà L không nghe máy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Huỳnh Quốc T6 trình bày: Anh đề nghị hai bên ông T và bà L thỏa thuận để kết thúc vụ án, nếu hai bên không thỏa thuận được thì bà D (mẹ của anh T6) sẽ khởi kiện bà L để hủy hợp đồng thuê nhà và đất, do bà L vi phạm hợp đồng là cho ông T thuê nhà mà không thông báo cho bà D biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Anh T7 có lời khai tại bản tự khai ngày 16 tháng 7 năm 2020 như sau: Chị có nhận tiền thuê nhà từ bà L, tháng 09 năm 2018 anh V có đưa cho chị 02 tháng tiền thuê nhà, mỗi tháng là 3.000.000 đồng và số tiền này chị có giao lại bà L, sau đó không thấy anh V lên đưa tiền tiếp.

Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh đã căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 122, 428, 472, 474, 475, khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 122, điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014; điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà L.

Tuyên bố: Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 20 tháng 9 năm 2018 giữa bà L với ông T vô hiệu. Ông T có nghĩa vụ giao trả nhà và đất cho bà L theo hợp đồng thuê nhà và đất ngày 20 tháng 9 năm 2018.

Buộc ông T có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà và đất bà L 39.000.000 đồng (*ba mươi chín triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho bà L 375.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000700 ngày 23 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020, bị đơn ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc cấp sơ thẩm chưa xem xét đến tài sản đầu tư trên đất, cấp sơ thẩm tuyên buộc trả lại toàn bộ nhà và đất là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông T.

Bị đơn ông T trình bày: Hợp đồng thuê nhà và đất giữa ông và bà L vẫn còn thời hạn và đang thực hiện. Nếu Tòa án tuyên buộc trả nhà và đất cho bà L thì yêu cầu xem xét chi phí đầu tư trên đất theo chứng thư thẩm định giá số 2020028.IVC-CT, ngày 17 tháng 12 năm 2020 là 1.022.158.000 đồng và chi phí di dời trụ điện trạm biến áp 28.433.918 đồng theo Công văn số 19/ĐLTTha-KHKT, ngày 04 tháng 3 năm 2021 của Điện Lực Tân Thạnh.

Ông T xác định không vi phạm hợp đồng về thời hạn trả tiền thuê nhà và đất, cũng không làm hư hỏng tài sản của bà L như bà L trình bày. Khi hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà và đất thì ông đã trả tiền thuê cho bà L tháng 10 năm 2018 và đặt cọc 03 tháng là 9.000.000 đồng, đưa tiền tại nơi thuê và có mặt chị T7. Chị T7 sinh sống nhà kế bên và chị L có nói những tháng trả tiền tiếp theo gửi cho chị T7. Đến tháng 4 năm 2019 thì con ông là anh V có đến gửi tiền cho chị T7 nhưng chị T7 không nhận, nên có nhờ chị T7 nhắn chị L đến gặp ông để lấy tiền thuê nhưng vẫn không thấy chị L đến, có liên lạc điện thoại chị L thì không nghe và không nhận được bất kỳ thông tin nào từ chị L, đến tháng 9 năm 2019 thì chị L khởi kiện cho rằng ông vi phạm thời hạn trả tiền.

Việc thuê mặt bằng nhằm kinh doanh lâu dài nên ông đã đầu tư trên đất với số tiền 1.050.591.918 đồng và không thể di dời được nên về mặt ý chí cho rằng ông vi phạm hợp đồng về việc trả tiền thuê nhà là hoàn toàn không có.

Nguyên đơn bà L có lời trình bày: Yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 20 tháng 9 năm 2018 giữa bà và ông T. Lý do, ông T vi phạm thời hạn trả tiền thuê nhà và đất. Sau khi ký hợp đồng bà chỉ nhận tiền thuê nhà 01 tháng sau đó không nhận được tiền của những tháng tiếp theo. Sau đó có nói ông T gửi tiền cho chị T7 nhưng do bà và chị T7 mâu thuẫn với nhau nên chị T7 không nhận và sự việc này bà không có báo cho ông T biết, bà cũng không đến gặp ông T hay điện thoại nói vấn đề tiền thuê. Trong quá trình thuê ông T đã làm thay đổi một số tài sản, nay bà có nhu cầu sử dụng mặt bằng để kinh doanh nên yêu cầu hủy hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D ủy quyền cho ông Trí có đơn xin vắng mặt, tuy nhiên bà D có lời trình bày vào ngày 27 tháng 4 năm 2021 như sau: Hợp đồng thuê đất giữa bà và bà L ký ngày 29 tháng 10 năm 2016, thời hạn cho thuê 10 năm. Sau khi ký hợp đồng bà không biết bà L không có nhu cầu sử dụng phần đất trên. Sau đó, bà có biết bà L cho ông T thuê lại, chứ bà L không có báo cho bà. Hợp đồng giữa bà và bà L không có ghi là cho người thứ 03 thuê lại nhưng do thời hạn bà cho bà L thuê 10 năm nên bà L cho ông T thuê lại bà đồng ý, bà L vẫn trả tiền thuê hàng năm cho bà đầy đủ. Bà L cho ông T thuê vẫn còn trong thời hạn cho bà L thuê. Bà không có ý kiến về tranh chấp giữa bà L và ông T, đồng ý Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Thời điểm ký hợp đồng giữa bà và bà L thì đất do chồng bà là ông Dương Quốc H

đứng tên, ông H đồng ý không có ý kiến gì. Đến năm 2020 thì bà và ông H đã tặng cho thửa đất trên cho con là Dương Huỳnh Quốc T6 đứng tên quyền sử dụng đất (thửa cũ là số 8 thành thửa mới là thửa 71). Nếu Tòa án tuyên chấp dứt hợp đồng giữa bà L và ông T, trả nhà và đất cho bà L, bà đồng ý. Nếu bà và bà L có phát sinh tranh chấp thì bà sẽ kiện bà L một vụ án khác.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, 276 Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Đối với kháng cáo của ông T về yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, ông T yêu cầu tiếp tục hợp đồng thuê và đồng ý tiếp tục trả tiền thuê chưa thanh toán. Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng thuê thì ông T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thấy rằng:

Do ông T không trả tiền thuê đúng hạn nên bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà buộc ông T trả tiền thuê từ tháng 4 năm 2019 đến khi xét xử. Ông T không đồng ý hủy hợp đồng thuê và đồng ý trả tiếp số tiền thuê nhà còn thiếu, ông T cho rằng không trả tiền thuê là do vào tháng 4 năm 2019 anh V gặp chị T7 gửi tiền thuê thì chị T7 không nhận, kêu đến nhà bà L trả, do anh V không biết nhà bà L nên không trả tiền được nhưng ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Hơn nữa, tại biên bản phiên tòa ngày 28 tháng 8 năm 2020 thể hiện việc bà L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nếu hàng tháng ông T gửi tiền thuê vào tài khoản cho bà L nhưng ông T không đồng ý vì cho rằng không có thời gian đi chuyển còn chuyển qua điện thoại thì sợ không có chứng cứ giấy tờ gì để làm chứng cứ nhưng tại hợp đồng thuê nhà và đất tháng 9 năm 2018 giữa bà L và ông T về phương thức thanh toán có nội D “*phương thức thanh toán tiền mặt hoặc chuyển khoản...*” (bút lục số 78, 79). Như vậy, việc bà L yêu cầu ông T chuyển khoản để trả tiền thuê cho bà L là phù hợp nhưng ông T không thực hiện là đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng hai bên đã ký.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi “*...bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng*”. Như vậy, việc bà L yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và đất là có cơ sở.

Do phần nhà và đất đang tranh chấp là của bà D cho bà L thuê, sau đó bà L cho ông T thuê lại, tại bản hợp đồng ngày 29 tháng 10 năm 2016 giữa bà D và bà L (bút lục số 80) có nội dung “*...quá trình ở nếu muốn sửa chữa nhà hay làm gì khác bên B phải hỏi và được sự đồng ý của bên A*” nhưng phía bà L không đưa ra được chứng cứ chứng minh có báo cho bà D hay không về việc cho ông T

thuê lại trong khi bà D cho rằng bà L không báo cho bà về việc cho ông T thuê lại nhà và đất tranh chấp này.

Do đó bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và đất giữa bà L và ông T, ông T trả tiền thuê nhà chưa thanh toán là có căn cứ.

Về hậu quả của chấm dứt hợp đồng thuê: Ngày 28 tháng 7 năm 2020 ông T có bản tự khai (bổ sung) có nội D: Ông T muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng do ông T đã đầu tư khoản tiền lớn cho việc sang lấp nền cát, thi công nhà xưởng, kéo bình hạ thế. *“Nếu chị L không đồng ý thì tôi sẽ tập hợp các hóa đơn, chứng từ để chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình về các khoản chi phí mà tôi đã đầu tư sau khi ký hợp đồng thuê nhà, đất”*. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà và đất ngày 20 tháng 9 năm 2018 giữa bà L với ông T, ông T có nghĩa vụ giao nhà và đất cho bà L nhưng Tòa sơ thẩm chưa lấy lời khai của ông T về chi phí đầu tư. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử cũng không hỏi ông T về khoản chi phí này và ông T có yêu cầu gì không mà nhận định ông T không yêu cầu nên không xem xét, nếu ông T bị thiệt hại thì khởi kiện bằng một vụ kiện khác là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 12 năm 2020 thể hiện trên phần đất tranh chấp ông T có xây nhà tiền chế, nhà tắm, nhà vệ sinh, nền bê tông, san nền cát, hệ thống điện biến áp. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 17 tháng 12 năm 2020 thì tổng giá trị công trình xây dựng trên đất là 1.022.158.000 đồng, chi phí di dời trụ điện là 28.433.918 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T yêu cầu trường hợp vô hiệu hợp đồng thuê thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do yêu cầu bồi thường thiệt hại chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm nên cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sẽ làm hưởng đến quyền lợi kháng cáo của đương sự.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm, đề cấp sơ thẩm giải quyết lại các yêu cầu trong cùng vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông T trong vụ án làm trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội D vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo thấy rằng:

[2.1] Ngày 20 tháng 9 năm 2018 bà L cùng ông T có ký hợp đồng thuê nhà và đất, bà L là người cho thuê, ông T là người thuê để kinh doanh mua bán, thời gian thuê 08 năm, giá tiền hai bên thỏa thuận 04 năm đầu 3.000.000đồng/tháng, đến 04 năm sau giá 4.000.000/tháng. Trong hợp đồng có quy định thời hạn trả tiền thuê từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng nếu vi phạm thì xem như hủy hợp đồng.

[2.2] Ông T trình bày đã trả tiền thuê cho bà L từ tháng 9 năm 2018 đến tháng 4 năm 2019, bà L nhận trực tiếp tháng đầu tại thời điểm ký hợp đồng, những tháng sau đó con ông là anh V có gửi tiền cho chị T7 theo yêu cầu của bà L nhưng đến tháng 4 năm 2019 tiếp tục gửi tiền cho chị T7 thì chị T7 không nhận kêu đến nhà gửi cho bà L nhưng anh V không biết nhà bà L và có nhờ nhắn bà L đến nhận tiền thuê nhà nhưng bà L không đến và liên lạc điện thoại thì bà L không nghe; đến tháng 9 năm 2019 thì bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cho rằng ông T vi phạm hợp đồng thuê nhà về thời hạn trả tiền. Ông T cũng không làm thay đổi tài sản của bà L như lời bà L trình bày.

[2.3] Bà L và chị T7 trình bày từ tháng 4 năm 2019 thì ông T không trả tiền thuê nhà nên bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng do vi phạm thời hạn thanh toán. Tại phiên tòa bà L trình bày do bà mâu thuẫn với chị T7 nên chị T7 không nhận tiền dù bà L nhờ, sự việc mâu thuẫn này bà không báo cho ông T biết, còn việc thỏa thuận gửi tiền qua tài khoản bà cũng không cung cấp số tài khoản cho ông T. Xác định do ông T vi phạm thời hạn trả tiền và đã làm thay đổi một số tài sản mà không nằm trong đất cho ông T thuê, nay bà L có nhu cầu sử dụng nhà và đất nên muốn lấy lại để kinh doanh.

[2.4] Thấy rằng, các bên đều thừa nhận nguồn gốc đất là của ông Hùng và bà D. Bà L ký hợp đồng thuê nhà và đất của bà D trong thời hạn 10 năm, do bà L không có nhu cầu sử dụng nên cho thuê lại và trước khi cho ông T thuê thì bà L cũng đã cho một người khác thuê. Bà D có lời trình bày, bà L cho thuê lại nhà và đất không báo cho bà D biết nhưng bà D được biết việc bà L cho thuê lại và bà đồng ý không có ý kiến gì vì thời hạn thuê giữa bà D và bà L vẫn còn, việc tranh chấp giữa bà L và ông T bà D không có ý kiến. Như vậy, mặc dù trong hợp đồng thuê giữa bà D và bà L không quy định việc cho thuê lại nhưng bà D biết việc bà L cho thuê lại và vẫn đồng ý, như vậy mặc nhiên bà D đồng ý việc bà L cho ông T thuê lại vì thời hạn thuê giữa ông T và bà L vẫn trong thời hạn thuê giữa bà D và bà L. Nên không xem đây là vi phạm về hợp đồng cho thuê và cho thuê lại.

[2.5] Về hình thức hợp đồng các bên thỏa thuận bằng văn bản không qua chứng thực, tuy nhiên theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định việc chứng thực hợp đồng “...theo yêu cầu các bên”. Tại khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 có quy định “...cho thuê không bắt buộc chứng thực trừ trường hợp các bên có nhu cầu...” nên việc chứng thực không phải là điều kiện bắt buộc. Mặt khác, bà D, bà L, ông T ký kết hợp đồng trên tinh thần tự nguyện thỏa thuận, nội D hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng các bên đang thực hiện từ tháng 9 năm 2018 đến nay và không yêu cầu chứng thực.

[2.6] Về nội dung của hợp đồng, cụ thể là nghĩa vụ trả tiền, tại hợp đồng có quy định thời hạn trả tiền hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng, “trả tiền mặt hoặc chuyển khoản”. Bà L nhận trực tiếp tháng 5 năm 2019 và 03 tháng tiền cọc, sau đó hai bên thừa nhận có yêu cầu gửi tiền cho chị T7 theo yêu cầu của bà L. Việc thỏa thuận gửi tiền cho chị T7 đây là sự thỏa thuận miệng giữa

các bên mà chưa có sự thống nhất từ chị T7 và quy định trong hợp đồng, nên chị T7 nhận tiền dùm bà L vài tháng, sau đó chị T7 có quyền không nhận. Mặt khác, bà L thừa nhận giữa bà L và chị T7 có mâu thuẫn nhau nên chị T7 không nhận tiền và điều này cũng không báo cho ông T biết. Như vậy, về thỏa thuận cách thức trả tiền và nhận tiền như thế nào hai bên chưa quy định cụ thể trong hợp đồng. Từ tháng 4 năm 2019 bà L không nhận được tiền thuê nhưng cũng không chủ động liên lạc đến bên thuê và đến nhà cho thuê để yêu cầu trả tiền, vì đây cũng có phần trách nhiệm của bà L. Mặc khác, đến thời điểm xảy ra tranh chấp, về mặt ý chí ông T vẫn đồng ý trả tiền thuê cho bà L và có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng vì thời hạn thuê vẫn còn nhưng bà L không đồng ý. Việc trả tiền có quy định *“trả tiền mặt hoặc chuyển khoản”*, điều kiện chuyển khoản là mệnh đề *“hoặc”* không phải là bắt buộc. Nhưng sau khi ký hợp đồng các bên thực hiện hình thức trả tiền mặt thông qua chị T7, bên thuê chưa thực hiện việc trả tiền qua chuyển khoản và cũng chưa nhận được số tài khoản của bà L. Sau khi tranh chấp bà L có yêu cầu chuyển khoản nhưng phía ông T không đồng ý nên hai bên vẫn chưa thống nhất lại về cách thức trả tiền sau khi chị T7 không nhận tiền từ anh V. Như vậy, việc ông T không trả tiền cho bà L từ tháng 4 năm 2019 là có lý do chính đáng nên không vi phạm theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở quy định quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê *“khi không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”*.

[2.7] Mặt khác, chi phí ông T đầu tư trên đất thuê như xây nhà tiền chế, nhà tắm, nhà vệ sinh, nền bê tông, san nền cát, hệ thống điện biến áp. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 17 tháng 12 năm 2020 thì tổng giá trị công trình xây dựng trên đất là 1.022.158.000 đồng, chi phí di dời trụ điện là 28.433.918 đồng, ông T đã nhiều lần có thiện chí để yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà L không đồng ý nên cho rằng ông T cố tình không trả tiền và vi phạm hợp đồng là chưa phù hợp. Căn cứ để bà L cho rằng ông T vi phạm về thời hạn trả tiền thuê, có lỗi để yêu cầu hủy hợp đồng là chưa đủ căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở.

[2.8] Án sơ thẩm nhận định ông T không có yêu cầu phản tố bồi thường thiệt hại tài sản, nên không xem xét. Nếu ông T bị thiệt hại thì khởi kiện bằng vụ kiện khác là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông T vì công trình đầu tư trên đất có giá trị 1.050.591.918 đồng. Nếu hủy hợp đồng giao nhà và đất cho bà L thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T và trong trường hợp này thiệt hại không thể tách ra để yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác. Cấp sơ thẩm chưa giải thích về hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng và thiệt hại để xác định ông T có yêu cầu hay không, nếu sau khi giải thích ông T vẫn cương quyết không yêu cầu về thiệt hại thì cấp sơ thẩm có quyền không xem xét và việc giải thích này phải được lập biên bản hoặc thể hiện tại biên bản phiên tòa. Về nguyên tắc khi giải quyết hợp đồng vô hiệu thì phải xem xét đến yếu tố lỗi và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì mới giải quyết được triệt để vụ án và đảm bảo được quyền lợi của các bên. Tuy nhiên, do yêu cầu hủy hợp đồng của bà L không được chấp nhận nên không phải hủy bản án sơ thẩm.

[3] Từ những nhận định tại mục [2], Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh. Quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát không được chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá cấp phúc là 15.300.000 đồng: Các bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 7.650.000 đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Những nội D khác trong phần quyết định của bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Phùng Minh T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 475, khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 122, khoản 1 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 12 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 án phí và lệ phí Tòa án.

1. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm L về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê nhà và đất ngày 20 tháng 9 năm 2018 với ông Phùng Minh T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm L về việc buộc ông Phùng Minh T có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm L từ tháng 4 năm 2019 đến tháng 3 năm 2020 là 39.000.000 đồng (ba mươi chín triệu đồng).

3. Chi phí xem xét thẩm định, định giá cấp phúc thẩm là 15.300.000 đồng (mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng): Ông Phùng Minh T phải chịu $\frac{1}{2}$ là 7.650.000 đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), bà Nguyễn Thị Cẩm L phải chịu 7.650.000 đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Phùng Minh T đã nộp tạm ứng chi phí trên nên buộc bà Nguyễn Thị Cẩm L phải trả lại cho ông Phùng Minh T 7.650.000 đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phùng Minh T được miễn nộp án phí thuộc trường hợp người cao tuổi. Bà Nguyễn Thị Cẩm L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ 375.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Cẩm L đã nộp theo biên lai thu số 0000700 ngày 23 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm L 75.000 đồng (bảy mươi lăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phùng Minh T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Phùng Minh T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001133, ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền