

Bản án số: 273/2020/DS-PT
Ngày: 11-5-2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê
tài sản”.

**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: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo

Bà Nguyễn Thị Huyền

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – 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 Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/3 và 11/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/DSPT ngày
13/01/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 871/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án
nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 483/2020/QĐXXPT-DS ngày
11/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp O, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm
1957.

Địa chỉ: C/c L, phường U, quận T (Văn bản uỷ quyền ngày 13-3-
2020).(Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Bị đơn: Ông Hoàng Đình H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Đường L, phường I, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Thắng Y, sinh
năm 1981.

Địa chỉ: Đường P, phường T, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản
uỷ quyền ngày 28/10/2019). (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Đường L, phường K, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Hoàng Đình H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Đường L, phường I, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng 001871; quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc CC và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/12/2016, bà Nguyễn Thị Ngọc C ký thuê hợp đồng thuê nhà xưởng của ông Hoàng Đình H, nhà xưởng tọa lạc tại địa chỉ Quốc lộ G, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 07 (bảy) năm bắt đầu từ ngày 06/12/2016 đến ngày 01/02/2024, thời điểm tính tiền thuê là tháng 02/2017. Mục đích thuê để làm xưởng chế biến thực phẩm. Hợp đồng được đánh máy, ký tay, ông H cam kết khi nào bà C có yêu cầu thì ông H sẽ tiến hành các thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng thuê.

Khoảng tháng 6/2017, sau khi đã hoàn thành việc xây dựng nhà xưởng và đưa máy móc vào hoạt động ổn định, bà C đề nghị ông H tiến hành công chứng Hợp đồng thuê để bà C thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh thì ông H lảng tránh và nói từ từ vì ông H bận nhiều việc không có thời gian.

Khi bà C yêu cầu ông H phải thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng thuê nếu không bà C sẽ không thuê nữa thì khoảng 01 tháng sau ông H lại đưa cho bà C bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Hoàng Thị T.

Khi bà C thắc mắc thì ông H liên tục gây khó khăn cho bà C, ông nhiều lần cắt nước, thay toàn bộ khóa cửa xưởng nhằm ngăn cản việc sản xuất kinh doanh của bà C.

Hành vi cho thuê nhà xưởng nhưng không thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của mình và cản trở, ngăn cản bà C vào xưởng đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C.

Do đó, bà C đã có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết các yêu cầu sau:

1/ Hủy hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 06/12/2016 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Hoàng Đình H;

2/ Buộc ông H trả lại cho bà C tiền đặt cọc thuê nhà xưởng là 78.000.000 (Bảy mươi tám triệu) đồng.

3/ Buộc ông H trả lại cho bà C những tháng tiền thuê mà bà C đã thanh toán cho ông H, tạm tính từ tháng 02/2017 đến tháng 9/2019 (32 tháng) là: 832.000.000 (Tám trăm ba mươi hai triệu) đồng.

Tổng cộng: 910.000.000 (Chín trăm mười triệu) đồng. Yêu cầu ông H thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Hoàng Đình H và người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 06/12/2016, ông H có đại diện cho bà Hoàng Thị T (là chị ruột của ông H) theo Giấy uỷ quyền lập ngày 02/12/2016 để ký kết Hợp đồng cho thuê nhà xưởng tại địa chỉ Quốc lộ G, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Ngọc C. Giá tiền thuê là 26.000.000 (Hai mươi sáu triệu) đồng/tháng. Hợp đồng không có công chứng. Sau khi ký hợp đồng xong, bà C đã tiến hành cho xây dựng trên phần diện tích thuê đã được thỏa thuận, đưa mặt bằng vào sử dụng ổn định và đóng tiền thuê đầy đủ từ ngày 06/12/2016 và thanh toán vào ngày 10/5/2019 cho tiền thuê tháng 5/2019. Do việc ký kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện giữa hai bên, các bên có đầy đủ năng lực, tư cách pháp lý là hợp lệ, cùng với việc bà C chủ động trả tiền thuê hàng tháng để sử dụng nhà xưởng theo như thỏa thuận trong hợp đồng, và việc sử dụng này không bị cá nhân hay tổ chức nào tranh chấp, khiếu nại nên ông H xem như hợp đồng thuê có hiệu lực thi hành.

Đối với các yêu cầu của bà C trong đơn khởi kiện:

1/ Ông H không đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà xưởng đã ký ngày 06/12/2016 giữa bà C với ông H vì hợp đồng này hợp lệ với lý do bà Hoàng Thị T là chị ruột của ông H đã uỷ quyền cho ông H đại diện ký và nhận tiền thuê từ bà C. Bà C cũng đã quản lý sử dụng ổn định tài sản thuê này để sản xuất kinh doanh đem lại lợi tức cho bản thân mình suốt thời gian qua. Nếu bà C đơn phương hủy hợp đồng thuê này thì sẽ mất tiền cọc như đã thỏa thuận.

2/ Ông H không đồng ý trả lại tiền đặt cọc thuê nhà xưởng là 78.000.000 (Bảy mươi tám triệu) đồng cho bà C.

3/ Ông H không đồng ý trả lại cho bà C Cơ sở tiền những tháng bà C đã thanh toán tiền thuê cho ông H như bà C yêu cầu.

4/ Ngoài ra ông H có ý kiến là nếu bà C vẫn cương quyết hủy hợp đồng thuê nhà xưởng ông cũng đồng ý và yêu cầu bà C phải đóng tiếp tiền nhà tháng 10/2019 là 26.000.000 đồng và tiền phạt trong 03 tháng tiếp theo là 26.000.000 đồng x 3 = 78.000.000 (Bảy mươi tám triệu) đồng.

Ông H xác định đây chỉ là ý kiến, không phải yêu cầu phản tố.

Tại bản tự khai ngày 21/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T trình bày:

Bà T là chị ruột của ông H. Bà T đứng tên giấy chủ quyền nhà và đất tại địa chỉ Quốc lộ G, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản này trên thực tế bà T đã chuyển nhượng cho ông H quản lý sử dụng từ năm 2015. Nhưng vì ông H chưa có nhu cầu sang tên nên bà T vẫn đang đứng tên trên giấy chủ quyền. Tháng 12/2016, ông H có cho bà T biết đang tiếp xúc với bà C để thương lượng việc bà C muốn thuê một phần nhà xưởng tại địa chỉ này để sản xuất chế biến thực phẩm. Bà T để ông H toàn quyền quyết định việc cho thuê này và bà T có

làm giấy ủy quyền cho ông H trực tiếp thương lượng và ký hợp đồng thuê cũng như nhận tiền thuê xưởng của bà C. Văn bản ủy quyền này mục đích để khi bà C có yêu cầu ông H sẽ đưa cho bà C xem. Ông H cũng có cho bà T biết và đương nhiên bà T không có bất kỳ phản đối nào liên quan đến việc thuê này với tư cách là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản cho thuê. Hiện nay bà T cũng đang tiến hành các thủ tục sang tên tài sản nói trên cho ông H. Nay bà C khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê đối với ông H thì bà Thục không đồng ý với toàn bộ ý kiến và yêu cầu mà bà C đã trình bày vì nó không đúng sự thật. Bà T ủy quyền cho ông H được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến tài sản cho thuê và toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến tranh chấp với bà C. Bà T không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện cho nguyên đơn yêu cầu bổ sung nội dung: Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan thuế cho biết cụ thể việc đóng thuế của ông H và bà T tại Chi cục thuế huyện C.

Đại diện bị đơn trình bày ý kiến như sau:

- Không đồng ý với tất cả các yêu cầu của nguyên đơn.
- Yêu cầu bà C trả tiền thuê nhà xưởng tháng 10/2019 cho ông H. Đại diện nguyên đơn xác định đây là ý kiến của bị đơn, không phải yêu cầu phản tố.
- Rút yêu cầu bà C phải bồi thường 03 tháng tiền nhà cho ông H là 78.000.000 (Bảy mươi tám triệu) đồng.
- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 06/12/2016 giữa bà C với ông H.

Bản án sơ thẩm số 871/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 483, khoản 3 Điều 496 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Điều 121, khoản 2 Điều 122, Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;
- Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Hủy hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 06/12/2016 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Hoàng Đình H tại địa chỉ Quốc lộ G, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc thuê nhà xưởng là 78.000.000 (Bảy mươi tám triệu) đồng và yêu cầu trả lại tiền thuê nhà xưởng đã trả từ tháng 02/2017 đến tháng 9/2019 là 832.000.000 (Tám trăm ba mươi hai triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan thuế cho biết cụ thể việc đóng thuế của ông H và bà T tại Chi cục thuế huyện C của nguyên đơn.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu 39.300.000 (Ba mươi chín triệu ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà C đã nộp là 16.040.000 (Mười sáu triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0006797 ngày 28/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C còn phải nộp thêm số tiền án phí là 23.260.000 (Hai mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn) đồng.

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

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Là 1.000.000 (Một triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp là 1.000.000 (Một triệu) đồng theo Phiếu thu ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C. Bà C đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

6. Về quyền kháng cáo: các bên đương sự được quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Ngày 29/11/2019, nguyên đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, Yêu cầu: Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do kháng cáo: Bản án không đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ của vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Sửa bản án sơ thẩm phần nội dung: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan thuế cho biết cụ thể việc đóng thuế của ông H và bà T tại Chi cục thuế huyện C của nguyên đơn.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa tham gia đủ và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nhà xưởng tại địa chỉ Quốc lộ G, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị T tại Giấy chứng nhận số CH 02802 ngày 28-3-2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp. Ông Hoàng Đình H là người thuê tài sản này của bà T theo Hợp đồng thuê ngày 01-8-2015, có thỏa thuận bên thuê được quyền cho thuê lại. Chủ sở hữu tài sản là bà T đồng ý và không hề phản đối hay tranh chấp với bên thuê là ông H và cả bà C. Quyền sử dụng tài sản thuê của bên thuê tài sản trong trường hợp này hoàn toàn được đảm bảo.

[3] Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 06/12/2016 giữa ông Hoàng Đình H với bà Nguyễn Thị Ngọc C là hợp pháp, thực tế hai bên đã đi vào thực hiện hợp đồng. Cụ thể bên cho thuê đã tiến hành giao tài sản thuê, bên thuê đã nhận tài sản thuê để sử dụng và trả tiền thuê hàng tháng từ ngày nhận tài sản thuê ngày 06/12/2016 cho đến tháng 9/2019. Những vấn đề này đã được bản án sơ thẩm nhận định trên cơ sở chứng cứ của vụ án là có căn cứ chính xác, phù hợp và đúng pháp luật.

[4] Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 06/12/2016 là hợp đồng có thời hạn 07 năm. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng nhưng không có căn cứ nào theo quy định của pháp luật dân sự về hủy bỏ hợp đồng để chứng minh mà đây là trường hợp chấm dứt hợp đồng. Bên thuê khởi kiện từ ngày 21/02/2019 nhưng đến ngày 21/10/2019 mới có thông báo của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê từ 9 giờ ngày 25/10/2019. Đây là việc nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn, nhưng nguyên đơn không chứng minh được lỗi là của bên cho thuê hoặc chấm dứt theo thỏa thuận của hai bên về điều kiện chấm dứt hợp đồng.

[5] Bản án sơ thẩm đã căn cứ thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng để không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại tiền thuê đã thanh toán cho thời gian thực tế sử dụng tài sản thuê và số tiền cọc là có căn cứ chính xác, phù hợp pháp luật.

[6] Về tài sản thuê, tại phiên tòa phúc thẩm hai bên đã cùng thừa nhận bên thuê đã thực hiện bàn giao trả lại cho bên cho thuê xong và cả hai bên không có yêu cầu gì khác liên quan nên không xét.

[7] Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do sơ thẩm không “đánh giá toàn diện” các tài liệu chứng cứ, nhưng nguyên đơn không chứng minh được những tài liệu chứng cứ nào đã không được cấp sơ thẩm xem xét nhận định hay không được “đánh giá toàn diện” để chứng minh cho yêu cầu của mình.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện nguyên đơn cung cấp tài liệu sao chụp là “Đơn đề nghị xác nhận” ngày 11/7/2019 có nội dung bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày yêu cầu Công an xã P xác nhận sự việc “vào tối ngày 03-01-2019, ông H đã khóa cửa không cho bà vào xưởng”. Đơn này có xác nhận của Trưởng Công an xã P nội dung “Đêm ngày 03-01-2019, ông H đã tự ý cho người khóa cổng, ngăn cấm bà C ra ngoài theo đơn là đúng”.

Xét thấy: Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa và yêu cầu nguyên đơn cung cấp bổ sung bản chính kèm những tài liệu chứng cứ cụ thể về sự việc này nhưng nguyên đơn không cung cấp bổ sung được. Trường hợp bà C có báo Công an và Công an có đến hiện trường để giải quyết thì phải có tài liệu chứng cứ liên quan để chứng minh nhưng nguyên đơn không cung cấp và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập. Mặt khác nội dung đơn trình bày của bà C và nội dung xác nhận của Công an cũng không giống nhau, đơn bà C nêu ông H khóa cửa không cho bà vào xưởng nhưng xác nhận của Trưởng Công an xã ghi nội dung ông H đã tự ý cho người khóa cổng, ngăn cấm bà C ra ngoài. Hơn nữa, trong trường hợp này, xác nhận của Công an (ngày 11/7/2019) về một sự việc đã xảy ra trước đó hơn 6 tháng (ngày 03/01/2019) nhưng không có biên bản, tài liệu kèm theo chứng minh thì cũng không đủ cơ sở là chứng cứ chứng minh trong vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay (ngày 11/5/2020), bị đơn cung cấp tài liệu là Quyết định số 1054/QĐ-CABC-TH ngày 04/5/2020 của Trưởng Công an huyện C về việc giải quyết khiếu nại, nội dung quyết định đã hủy bỏ toàn bộ nội dung xác nhận của Trưởng Công an xã P tại “Đơn đề nghị xác nhận” ngày 11/7/2019 của bà Nguyễn Thị Ngọc C. Như vậy tài liệu này do nguyên đơn cung cấp không có giá trị chứng minh.

Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[9] Về yêu cầu bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm với nội dung “yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan thuế cho biết cụ thể việc đóng thuế của ông H và bà T tại Chi cục thuế huyện C”: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã nhận định đây là yêu cầu khác với yêu cầu khởi kiện ban đầu và không liên quan đến vụ án. Nhận định này của sơ thẩm là chính xác và đúng pháp luật bởi lẽ, về tổ tụng quy định Tòa án chỉ chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự tại phiên tòa nếu việc thay đổi, bổ sung đó không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu; Về nội dung yêu cầu nêu trên của đương sự không phải là tranh chấp trong vụ án dân sự hay yêu cầu của một việc dân sự, đây hoàn toàn không thuộc phạm vi thẩm quyền giải quyết của Hội đồng xét xử sơ thẩm tại vụ án. Việc sơ thẩm tuyên trong phần quyết định của bản án là không chấp nhận yêu cầu này của đương sự đồng nghĩa với việc sơ thẩm đã giải quyết yêu cầu nên khi bản án có hiệu lực xem như vấn đề này đã được giải quyết bằng một bản án của tòa án. Đáng lẽ sơ thẩm chỉ cần nhận định không xem xét giải quyết nhưng lại tuyên

trong phần quyết định của bản án là không đúng. Vấn đề này không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự liên quan đến nội dung tranh chấp tại vụ án và cũng đã được nhận định tại bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm chỉ cần sửa lại mà không cần thiết phải hủy một phần bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, Hợp đồng thuê nhà xưởng tại địa chỉ Quốc lộ G, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/12/2016 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Hoàng Đình H có giá thuê là 26.000.000 đồng/tháng. Như vậy doanh thu từ hoạt động cho thuê đạt mức trên 100.000.000 đồng/năm thuộc trường hợp phải chịu thuế. Người cho thuê đã thực nhận số tiền thuê là 832.000.000 đồng nhưng không thể hiện trường hợp này đã có khai báo và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng. Vì vậy kiến nghị cơ quan thuế là Chi cục thuế huyện C truy thu và xử lý về thuế theo quy định pháp luật về thuế.

[10] Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 424, 425, 426, 480, 483, 486, 489 khoản 3 và 6 Điều 496 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Điều 121, khoản 2 Điều 122, Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;
- Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Sửa Bản án sơ thẩm số 871/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 06/12/2016 đối với nhà xưởng tại địa chỉ Quốc lộ G, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa người cho thuê là ông Hoàng Đình H với người thuê là bà Nguyễn Thị Ngọc C.

2. Tuyên bố Chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 06/12/2016 đối với nhà xưởng tại địa chỉ Quốc lộ G, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa người cho thuê là ông Hoàng Đình H với người thuê là bà Nguyễn Thị Ngọc C.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc thuê nhà xưởng là 78.000.000 (Bảy mươi tám triệu) đồng và yêu cầu trả lại tiền thuê nhà xưởng đã trả từ tháng 02/2017 đến tháng 9/2019 là 832.000.000 (Tám trăm ba mươi hai triệu) đồng.

Ghi nhận sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về việc bên thuê đã bàn giao trả lại tài sản thuê cho bên cho thuê.

4. Kiến nghị cơ quan thuế là Chi cục thuế huyện C truy thu và xử lý về thuế theo quy định pháp luật đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 06/12/2016 đối với nhà xưởng tại địa chỉ Quốc lộ G, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa người cho thuê là ông Hoàng Đình H với người thuê là bà Nguyễn Thị Ngọc C.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu 39.300.000 (Ba mươi chín triệu ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.040.000 (Mười sáu triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0006797 ngày 28/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Bà C còn phải nộp thêm là 23.260.000 (Hai mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn) đồng.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Là 1.000.000 (Một triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp là 1.000.000 (Một triệu) đồng, theo Phiếu thu ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C. Bà C đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Ngọc C là 300.000 đồng (Biên lai thu AA/2019/0008974 ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C).

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 Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND huyện C, TPHCM;
- Các đương sự; Chi cục thuế C;
- Lưu HS (T.20).

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

Phạm Hồng Giảng