

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

Bản án số: 1142/2020/DS-PT

Ngày: 29- 12- 2020.

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

**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:

Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Phạm Thị Kim.

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 Đỗ
Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 29 tháng 12 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: 462/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp
đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 234/2020/DS-ST ngày 13-7-2020 của Tòa
án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6170/2020/QĐ-PT
ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Triệu Phi H1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Đường H, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Phạm Hữu P, sinh năm 1989 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: Đường Q, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2020).

1.2. Ông Phạm Hữu P, sinh năm 1989 (Có mặt).

Địa chỉ: Đường Q, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Thái Thị H2, sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Lê Thành L, sinh năm 1973 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: đường K, Phường M, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Minh H3, sinh năm 1961 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Đường Q, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Lê Thành T, sinh năm 1961 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Q, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện ngày 31/5/2018, Đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 27/02/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm bà Phùng Thị Ngọc Huyền đại diện ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P là nguyên đơn trình bày: Ngày 15/5/2018, ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P và bà Thái Thị H2 ký hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 446, tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (trên đất có căn nhà số 100 đường số 10, khu dân cư ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh) để mở nhà hàng. Thời hạn thuê là 05 năm, tính từ ngày 16/5/2018, giá thuê như sau: Từ ngày 16/5/2018 giá thuê 20.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 16/5/2019 giá thuê 25.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 16/5/2020 giá thuê 27.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 16/5/2021 giá thuê 29.000.000 đồng/tháng và từ ngày 16/5/2022 giá thuê 31.000.000 đồng/tháng. Ngay sau khi ký hợp đồng bên B (nguyên đơn) đặt cọc cho bên A (bị đơn) số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) được chia làm 02 đợt ngày 16/5/2018 bên B đưa cho bên A 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và 06 (Sáu) tháng sau (ngày 15/11/2018) bên B đưa tiếp 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Nếu không thanh toán số tiền cọc còn lại, hợp đồng không còn hiệu lực nữa. Thực hiện theo hợp đồng, ngày 16/5/2018, ông H1 đặt cọc cho bà H2 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và trả tiền thuê nhà tháng 6/2018 là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Ngày 16/5/2018 bà H2 giao đất và nhà cho ông H1, ông P và giữa hai bên có lập biên bản bàn giao hiện trạng thực tế tiện nghi, cơ sở vật chất đi kèm mặt bằng. Mặc dù trên hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất chỉ có chữ ký của ông H1 nhưng thực chất đây là sự hùn vốn làm ăn, tiền chung của ông H1 và ông P, ông H1 đứng ra thương lượng, ký kết hợp đồng với bà H2 với tư cách thay mặt, đại diện luôn cho ông P. Sau khi nhận đất và nhà nêu trên, ngày 17/5/2018 ông H1, ông P tiến hành sửa chữa nhà nhưng bà H2 đã nhiều lần có hành vi cản trở, không cho sửa chữa nhà, cụ thể như sau: Ngày 17/5/2018, ngày 26/5/2018 và ngày 29/5/2018 bà H2 khóa

cửa căn nhà cho thuê, ngăn cản không cho ông H1, ông P chở vật tư vào nhà, cản trở việc thi công sửa chữa nên ông H1, ông P đã tạm ngưng thi công, sửa chữa nhà từ ngày 30/5/2018; Đồng thời ngày 30/5/2018 phía bà H2 có đưa ra giấy xác nhận đơn khởi kiện ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận bà H2 nộp đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông H1, ông P cho phía ông H1, ông P xem và yêu cầu ông H1, ông P chấm dứt hợp đồng. Sau đó đến ngày 08/6/2018 bà H2 đã rút lại toàn bộ hồ sơ khởi kiện trên. Nhận thấy hành vi nêu trên của bà H2 đã vi phạm hợp đồng cho thuê đã ký kết giữa hai bên, do đó nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/5/2018 đối với căn nhà số 100 đường số 10, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Thái Thị H2 và ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P; Yêu cầu bà H2 trả lại tiền đặt cọc nhà 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng); Đền bù tiền đặt cọc nhà 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng); Trả tiền thuê nhà tháng 6/2018 là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng); Tiền hợp đồng quảng cáo in ấn và trang trí đã ký 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); Tiền trang thiết bị đã mua cho quán 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Tổng cộng là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Đối với các yêu cầu phản tố của bà H2 thì ông H1 và ông P không đồng ý, vì bà H2 là người vi phạm hợp đồng trước.

Số tiền mà ông H1 đã bỏ ra để thuê nhà, đầu tư các trang thiết bị cho quán là tài sản riêng của ông H1, không phải là tài sản chung vợ chồng ông H1; Còn đối với ông P thì từ khi ký hợp đồng thuê nhà đến nay ông P vẫn chưa lập gia đình và đây là tài sản riêng của ông P.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 04/9/2018; Đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 26/02/2020 và ngày 05/6/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm - Bị đơn bà Thái Thị H2 trình bày: Ngày 16/5/2018 bà có ký hợp đồng thuê nhà với ông H1, ông P. Kể từ ngày nhận bàn giao nhà đến nay phía bên ông H1, ông P đã sử dụng nhà thuê không đúng với các thỏa thuận ban đầu đã ký trong hợp đồng bà có nêu, lỗi hành lang thông hành địa dịch, bà chỉ cho phép trải bàn ăn uống nhưng ông H1 tự ý xây tường ngoài lối đi thông hành địa dịch, không được chuyển nhượng hợp đồng này, thay đổi mục đích thuê nhà, cho thuê lại hoặc cho người khác cư ngụ khi không có sự đồng ý của bên A bằng văn bản nhưng ông H1, ông P cho người khác vào ở là ông Nguyễn Hoàng Gia T1 và ông Trần Tiến A1 từ ngày 24/5/2018 đến hết tháng 9/2018. Theo hợp đồng, Bên B được quyền sửa chữa các phần sau: cắt tường làm cửa để làm lối đi, sau này bên B không thuê nữa, bên A yêu cầu xây tường lại và làm cửa lại, nâng nền, làm trần mới, lát gạch, đập tường cũ xây bếp, làm tường mới, sơn tường... nếu có sửa chữa thêm phải có sự đồng ý của bên A". Tuy

nhien, ngày 24/5/2018 ông H1 làm 01 cái gác có diện tích $3,5m \times 7m = 24,50m^2$ là vi phạm thay đổi kết cấu, đào đường thoát nước nhưng không thông báo cho bà, chứng tỏ ông H1, ông P vi phạm hợp đồng đã ký ngày 15/5/2018. Bà không có ngăn cản ông H1, ông P sửa chữa nhà nên Công an xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận là hôm đó không có sự việc gì xảy ra. Ngày 26/5/2018 bà không có cắt điện, nước tại căn nhà thuê, việc này có Công ty điện, nước làm chứng. Nay, bà có yêu cầu phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đất ký ngày 15/5/2018 giữa bà và ông H1, ông P, yêu cầu ông H1, ông P trả tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2018 đến ngày 11 tháng 3 năm 2020, tổng cộng 21 tháng là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng), tiền đặt cọc chưa thanh toán 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), tiền công gắn mới đồng hồ điện, trả tiền điện tháng 8, tháng 9 năm 2018 và trả tiền nước từ ngày 25/6/2018 đến ngày 25/7/2018 làm tròn là 800.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Tổng cộng 460.800.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu tám trăm ngàn đồng).

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý, vì nguyên đơn tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trước và các khoản tiền nguyên đơn yêu cầu bà bồi thường thì không có hóa đơn chứng từ gì chứng minh.

Căn nhà cho thuê tại số 100 đường số 10, khu dân cư ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của riêng bà, không phải là tài sản chung của vợ chồng.

Người làm chứng:

1. Ông Lê Thành L trình bày: Khoảng tháng 5/2018 ông được ông Phạm Hữu P thuê để sửa chữa căn nhà số 100 đường số 10, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian khoảng 08 (tám) ngày. Trong quá trình sửa chữa nhà, ngày nào bà H2 cũng đến căn nhà nêu trên có hành vi cản trở không cho xe chở vật liệu xây dựng vào nhà để sửa chữa, la hét, cự cãi với ông nên ông không tiếp tục sửa chữa nhà cho ông P. Ông có nghe bà H2 nói với ông P là bà H2 sẽ trả lại tiền cọc và không cho ông P tiếp tục thuê căn nhà trên.

2. Ông Nguyễn Minh H3 trình bày: Vào khoảng tháng 5/2018, ông được ông P thuê để trang trí, thiết kế quán ăn của ông P. Trong khi ông đang khảo sát bờ kè sát nhà để thiết kế thì thấy người phụ nữ (chủ nhà cho thuê) chạy xe đến, dừng lại và nói ngừng hết việc đi, bà hủy hợp đồng thuê nhà. Ông có hỏi ý kiến ông P về việc này, ông P bảo ông tạm thời ngưng việc thiết kế và thi công trong quán. Ông có nhận của ông P số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tạm ứng để thực hiện công việc trang trí quán ăn tại địa chỉ 100 đường số 10 khu dân cư ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Thành T trình bày: Ông là con của ông Lê Thành L. Trong khoảng thời gian tháng 5/2018 ông được ông P thuê sửa chữa căn nhà số 100 đường số 10, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích sửa chữa

căn nhà để ông P kinh doanh quán ăn. Ông sửa chữa nhà trong thời gian khoảng 08 (Tám) ngày, trong quá trình sửa chữa nhà, ngày nào bà H2 cũng đến căn nhà trên và có hành vi cản trở không cho xe chở vật liệu xây dựng vào nhà để sửa chữa, la hét và có nhiều hành vi cự cãi với những người khác nên ông không tiếp tục sửa chữa căn nhà trên cho ông P. Ông có nghe bà H2 nói với ông P là bà H2 sẽ trả lại tiền cọc và không cho ông P tiếp tục thuê căn nhà trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 234/2020/DS-ST ngày 13-7-2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/5/2018 đối với căn nhà số 100 đường số 10, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Thái Thị H2 và ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/5/2018 đối với căn nhà số 100 đường số 10, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Thái Thị H2 và ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P về việc buộc bị đơn bà Thái Thị H2 trả lại tiền cọc nhà 60.000.000 đồng, đền bù tiền cọc nhà 60.000.000 đồng, trả lại tiền thuê nhà 20.000.000 đồng, tiền hợp đồng quảng cáo in ấn và vật tư trang trí đã ký là 50.000.000 đồng, tiền trang thiết bị đã mua cho quán 200.000.000 đồng đền bù 30% là 60.000.000 đồng, tổng cộng là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà tháng 07/2018 và tiền nước kỳ 6 từ ngày 25/6/2018 đến ngày 25/7/2018 cho bị đơn.

Buộc nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P thanh toán cho bà Thái Thị H2 số tiền thuê nhà tháng 7/2018 và tiền nước kỳ 6 từ ngày 25/6/2018 đến ngày 25/7/2018 là 20.423.000 đồng (hai mươi triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn đồng).

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi bà Thái Thị H2 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P chậm thực hiện trả tiền như trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thái Thị H2 về việc buộc nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 08/2018 cho đến ngày 11/3/2020; tiền điện, tiền gas đồng hồ điện là 377.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền đặt cọc chưa thanh toán.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), được trừ vào số tiền nguyên đơn đã tạm ứng là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) theo phiếu thu ngày 10/01/2019. Nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Bị đơn bà Thái Thị H2 phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền bị đơn đã tạm ứng là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 26/02/2020. Bà Thái Thị H2 đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.521.150 đồng (mười ba triệu năm trăm hai mươi một nghìn một trăm năm mươi đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.900.000 đồng (tám triệu chín trăm nghìn đồng) mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0005371 ngày 25/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Ông H1, ông P phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 4.621.150 đồng (bốn triệu sáu trăm hai mươi một nghìn một trăm năm mươi đồng).

- Bị đơn bà Thái Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.615.080 đồng (hai mươi một triệu sáu trăm mười lăm nghìn không trăm tám mươi đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H2 đã nộp là 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0005872 ngày 04/9/2018, biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0078655 ngày 26/02/2020 và biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0089389 ngày 05/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Bà H2 phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 20.015.080 đồng (hai mươi triệu không trăm mười lăm nghìn không trăm tám mươi đồng).

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

Ngày 27/7/2020, Nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Hữu P; đồng thời ông P đại diện theo ủy quyền ông Triệu Phi H1 kháng cáo chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn đền bù gấp đôi số tiền đã đặt cọc 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), trả lại tiền thuê nhà tháng 6/2018 là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), bồi thường chi phí tiền hợp đồng quảng cáo in ấn và vật tư trang trí đã ký 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và tiền trang thiết bị 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền thuê nhà tháng 7/2018 và tiền nước kỳ 6 từ ngày 25/6/2018 đến ngày 25/7/2018 là 20.423.000 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm hai mươi ba ngàn đồng).

Bị đơn bà Thái Thị H2 chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn. Và bị đơn cho rằng ngày 24/7/2020 bị đơn có nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 29/7/2020 bị đơn có nhận Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đề ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng do không hiểu biết pháp luật nên bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

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.

Ngày 24/7/2020 bị đơn có nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 29/7/2020 Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đề ngày 27/7/2020 cho bị đơn nhưng bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm xem như bị đơn đã từ bỏ việc kháng cáo của mình nên trong vụ án này bị đơn không có kháng cáo.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và bị đơn cũng đồng ý nên Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn đền bù gấp đôi số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), trả lại tiền thuê nhà tháng 6/2018 là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), bồi thường chi phí tiền hợp đồng quảng cáo in ấn và vật tư trang trí đã ký 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền trang thiết bị quán 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

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 Triệu Phi H1 ủy quyền ông Phạm Hữu P phù hợp với Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Thái Thị H2 cho rằng do bị đơn không hiểu biết pháp luật nên bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 25/TB-TA ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1] Căn cứ vào hồ sơ vụ án thể hiện ngày 15/7/2020 bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 16/7/2020 bị đơn có đơn thay đổi nội dung kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 17/7/2020 bị đơn có đơn xin rút đơn kháng cáo ngày 16/7/2020. Ngày 24/7/2020 bị đơn lại có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 27/7/2020 Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số:25/TB-TA đối với bà Thái Thị H2. Ngày 29/7/2020 Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số:25/TB-TA ngày 27/7/2020 cho bà H2. Ngày 11/8/2020 Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo trả lại đơn kháng cáo số:01/TB-TA cho bà H2. Ngày 12/8/2020 Tòa án cấp sơ thẩm niêm yết Thông báo trả lại đơn kháng cáo số: 01/TB-TA đối với bà H2 tại địa chỉ:A6/26 ấp 2, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; tại Trụ sở Ủy ban xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2]Theo khoản 2 Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Tòa án về việc nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, người kháng cáo phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.Hết thời hạn này mà người kháng cáo không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm thì coi như từ bỏ việc kháng cáo, trừ trường hợp có lý do chính đáng”.

[2.3] Đối chiếu với quy định pháp luật nêu trên, lý do bà H2 nêu tại mục [2] là không có cơ sở nên ngày 11/8/2020 Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo trả lại đơn kháng cáo số: 01/TB- TA cho bà H2 là đúng theo quy định tại điểm c Điều 274 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn đền bù gấp đôi số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), trả lại tiền thuê nhà tháng 6/2018 là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), bồi thường chi phí tiền hợp đồng quảng cáo in ấn và vật tư trang trí đã ký 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền trang thiết bị quán 60.000.000

đồng (Sáu mươi triệu đồng). Bị đơn chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn đồng ý việc này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn đền bù gấp đôi số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), trả lại tiền thuê nhà tháng 6/2018 là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), bồi thường chi phí tiền hợp đồng quảng cáo in ấn và vật tư trang trí đã ký 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền trang thiết bị quán 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

[4] Về kháng cáo của ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P yêu cầu bà Thái Thị H2 trả lại cho ông H1 và ông P số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

[4.1] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 15/5/2018 giữa bên cho thuê (gọi tắt là bên A) là bà Thái Thị H2 và bên thuê (gọi tắt là bên B) là ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P ký Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 446, tờ bản đồ số 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (trên đất có căn nhà cấp 4, có số nhà là 100 nhưng không được cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00807 ngày 16/8/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Thái Thị H2). Thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 16/5/2018, giá thuê như sau: Từ ngày 16/5/2018 giá thuê 20.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 16/5/2019 giá thuê 25.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 16/5/2020 giá thuê 27.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 16/5/2021 giá thuê 29.000.000 đồng/tháng và từ ngày 16/5/2022 giá thuê 31.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng ngày 16/5/2018 ông H1, ông P đặt cọc cho bà H2 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và trả trước tiền thuê nhà tháng 6/2018 là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) nên bà H2 giao đất và nhà nêu trên cho ông H1, ông P thuê.

[4.2] Theo nguyên đơn khai sau khi nhận nhà và đất nêu trên, ngày 17/5/2018 nguyên đơn tiến hành sửa chữa nhà nhưng bị đơn đã nhiều lần có hành vi cản trở, không cho sửa chữa nhà, cụ thể: Ngày 17/5/2018, ngày 26/5/2018 và ngày 29/5/2018 bị đơn khóa cửa căn nhà cho thuê, ngăn cản không cho nguyên đơn chở vật tư vào nhà, cản trở việc thi công sửa chữa, cắt điện. Đến ngày 30/5/2018 bị đơn có đưa ra giấy xác nhận đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận bị đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn cho phía nguyên đơn xem và yêu cầu nguyên đơn chấm dứt hợp đồng. Ngược lại phía bà H2 cho rằng do ông H1 và ông P sau khi nhận đất và nhà, từ ngày 17/5/2018, đến ngày 29/5/2018 ông P sửa chữa nhà không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể như xây thêm gác, tự ý xây tường ngoài lối đi thông hành địa dịch và cho ông Trần Tiến Anh và ông Nguyễn Hoàng Gia Thịnh ở nên ngày 30/5/2018 bà có nộp đơn khởi kiện ông H1 và ông P yêu cầu chấm dứt hợp đồng tại Tòa án nhân dân huyện

Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và có cho ông H1 và ông P xem Giấy xác nhận đơn khởi kiện này. Khi nộp đơn khởi kiện, bà không thông báo cho ông H1, ông P biết việc bà chấm dứt hợp đồng thuê. Đến ngày 05/6/2018 do ông H1 và ông P đã khởi kiện bà tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê rồi nên ngày 08/6/2018 bà đã rút lại đơn khởi kiện nêu trên.

[4.3] Xét bà H2 cho rằng do ông H1 và ông P sửa chữa nhà không đúng với thỏa thuận và cho ông Trần Tiến Anh và ông Nguyễn Hoàng Gia Thịnh vào ở là vi phạm hợp đồng nên ngày 30/5/2018 bà nộp đơn khởi kiện ông H1 và ông P yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Tuy nhiên căn cứ vào Điều 4 của Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/5/2018 thì hai bên có thỏa thuận: “...Nếu bên A chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải báo trước cho bên B biết trước 01 tháng, đồng thời trả lại cho bên B đúng bằng tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A... Việc thông báo này phải bằng văn bản. Nếu có phát sinh gì thì hai bên thỏa thuận với nhau”. Nhưng bà H2 không thông báo cho ông H1, ông P biết trước 01 (Một) tháng theo thỏa thuận của hợp đồng mà nộp đơn khởi kiện để chấm dứt Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/5/2018 là vi phạm hợp đồng. Như vậy, kể từ ngày 30/5/2018 bà H2 đã nộp đơn khởi kiện ông H1 và ông P thì Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/5/2018 ký kết giữa hai bên đã được chấm dứt theo quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015, sau đó đến ngày 08/6/2018 bà H2 rút đơn kiện. Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà H2 là người đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết là vi phạm hợp đồng như đã phân tích trên nên bà H2 phải có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc cho ông H1 và ông P là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) theo sự thỏa thuận của hai bên tại Điều 4 của Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/5/2018. Do vậy, kháng cáo này của ông H1 và ông P là có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H1 và ông P buộc bà H2 phải có trách nhiệm trả lại cho ông H1 và ông P số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) như ý kiến Viện kiểm sát.

[6] Các nội dung khác các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm sửa phần án phí sơ thẩm như sau: Ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P phải chịu 10.521.150 đồng (Mười triệu năm trăm hai mươi một ngàn một trăm năm mươi đồng). Bà Thái Thị H2 phải chịu 24.615.080 đồng (Hai mươi bốn triệu sáu trăm mười lăm ngàn không trăm tám mươi đồng).

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H1 và ông P nên hoàn lại án phí cho ông H1 và ông P mỗi người là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P.

2. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 234/2020/DS - ST ngày 13/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P về yêu cầu bị đơn bà Thái Thị H2 đền bù gấp đôi số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), trả lại tiền thuê nhà tháng 6/2018 là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), bồi thường chi phí tiền hợp đồng quảng cáo in ấn và vật tư trang trí đã ký 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền trang thiết bị quán 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/5/2018 đối với căn nhà số 100 đường số 10, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Thái Thị H2 và ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/5/2018 đối với căn nhà số 100 đường số 10, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Thái Thị H2 và ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P.

Buộc bà Thái Thị H2 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà tháng 07/2018 và tiền nước kỳ 6 từ ngày 25/6/2018 đến ngày 25/7/2018 cho bị đơn.

Buộc nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P thanh toán cho bà Thái Thị H2 số tiền thuê nhà tháng 7/2018 và tiền nước kỳ 6 từ ngày 25/6/2018 đến ngày 25/7/2018 là 20.423.000 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm hai mươi ba ngàn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên thi hành án chậm thực hiện trả tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thái Thị H2 về việc buộc nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 08/2018 cho đến ngày 11/3/2020; Tiền điện, tiền gắn đồng hồ điện là 377.000 đồng (Ba trăm bảy mươi bảy đồng) và 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) tiền đặt cọc chưa thanh toán.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), được trừ vào số tiền nguyên đơn đã tạm ứng là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo phiếu thu ngày 10/01/2019. Nguyên đơn ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Bị đơn bà Thái Thị H2 phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền bị đơn đã tạm ứng là 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng) theo phiếu thu ngày 26/02/2020. Bà Thái Thị H2 đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm là 10.521.150 đồng (Mười triệu năm trăm hai mươi một ngàn một trăm năm mươi đồng) do ông Triệu Phi H1, ông Phạm Hữu P chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P đã nộp là 8.900.000 đồng (Tám triệu chín trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2018/0005371 ngày 25/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H1 và ông P còn phải nộp thêm 1.621.150 đồng (Một triệu sáu trăm hai mươi một ngàn một trăm năm mươi đồng).

Bà Thái Thị H2 phải nộp 24.615.080 đồng (Hai mươi bốn triệu sáu trăm mười lăm ngàn không trăm tám mươi đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H2 đã nộp là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2018/0005872 ngày 04/9/2018, số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2019/0078655 ngày 26/02/2020 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2019/0079389 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân

sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H2 còn phải nộp thêm 23.015.080 đồng (Hai mươi ba triệu không trăm mười lăm ngàn không trăm tám mươi đồng).

10. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Triệu Phi H1 và ông Phạm Hữu P không phải chịu.

Hoàn lại tiền tạm nộp án phí phúc thẩm cho ông Triệu Phi H1 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0079842 ngày 27/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại tiền tạm nộp án phí phúc thẩm cho ông Phạm Hữu P 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0079841 ngày 27/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, 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 huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- 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