

Bản án số: 178/2023/DS-PT

Ngày: 19/4/2023

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng thanh lý*

Hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký
Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai
Thanh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2022/TLPT-DS ngày 5/4/2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thanh lý, Hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2023/QĐ-PT ngày 23/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 136/2023/QĐPT-HPT ngày 06/4/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hà Ngọc Phúc, sinh năm 1981;

Trú tại: Số 3, Lô H, ngõ 319 Tam Trinh, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Kiều Linh, sinh năm 1981; trú tại: Số 3, Lô H, ngõ 319 Tam Trinh, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2023).

Bị đơn: Bà Đàm Thị Sinh (Tên gọi khác: Đàm Thu Dung), sinh năm 1965;

Trú tại: Số 043, tổ 19, phường Sông Yên, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Dũng Tiến, sinh năm 1955; trú tại: Số nhà 66, Tổ 11, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; (Giấy ủy quyền số công chứng 87, quyền số 01/2020-SCT/CK ngày 26/02/2020);

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Khuyên, sinh năm 1948;

Trú tại: Tổ 38, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đức, sinh năm 1972; trú tại: Số nhà 519, đường Nhạc Sơn, Tổ 40, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai,

tỉnh Lào Cai (Giấy ủy quyền số công chứng 461, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2020);

2. Ông Trương Xuân Hòa, sinh năm 1956;

Trú tại: Số 43, Tổ 19, phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Dũng Tiến, sinh năm 1955; trú tại: Số nhà 66, Tổ 11, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; (Giấy ủy quyền số công chứng 1403/2020, quyển số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2020);

3. Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư khách sạn Kim Cương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Ngọc Phúc

Địa chỉ: Số 3, lô H, ngõ 319 Tam Trinh, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

Do có kháng cáo của ông Hà Ngọc Phúc là nguyên đơn cũng là đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư khách sạn Kim Cương; ông Trần Dũng Tiến là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân Hòa trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

**Nguyên đơn trình bày:* Ngày 01/11/2018, ông ký hợp đồng thuê nhà với bà Đàm Thu Dung, theo đó bà Dung cho ông thuê căn nhà tại địa chỉ số 47 Nguyễn Đồng Chi, tổ 18, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với mục đích thuê để kinh doanh khách sạn, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 01/11/2018. Sau khi ký hợp đồng và nhận nhà, ông đã sửa chữa, cải tạo, nâng cấp ngôi nhà hết khoảng 1.550.000.000đ. Về nội dung hợp đồng thuê nhà hai bên đã ký kết, đến nay anh không có ý kiến gì.

Ngày **05/01/2020**, bà Dung đến thông báo cho ông là đã bán căn nhà ông đang thuê cho bà Trần Thị Khuyên (Địa chỉ: Tổ 38, Phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai) ủy quyền cho ông Nguyễn Minh Đức (Địa chỉ: phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai) ký. Đồng thời bà Dung nhờ ông ký giúp biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà để thuận tiện cho việc làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà trên tại cơ quan Nhà nước. Trong lúc ký kết biên bản thanh lý, bà Dung nói việc ký kết chỉ là hình thức và sẽ đảm bảo cho ông được tiếp tục thuê nhà. Ông khẳng định có việc hai bên ký thanh lý hợp đồng thuê nhà nhưng do tin tưởng bà Dung nên mới ký.

Tuy nhiên, đến ngày **07/01/2020**, ông Đức đã đến đòi nhà và yêu cầu ra khỏi nhà ngay lập tức hoặc muộn nhất là một tuần. Ông gọi điện cho bà Dung, được bà trả lời để cô nói với người ta vì giữa hai bên mua bán đã có thỏa thuận với nhau từ trước là ông vẫn tiếp tục được thuê. Ngày **08/01/2020**, ông gọi điện lại cho bà Dung thì nhận được câu trả lời là việc thanh lý hợp đồng đã xong, cháu tự làm việc với anh Đức, cứ theo giấy trắng mực đen mà làm và đập máy ngay.

Việc bà Đàm Thu Dung đưa ra thông tin gian dối để ông ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ông đang thuê đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến

quyền lợi của ông, mọi hoạt động kinh doanh đã phải dừng từ ngày 05/01/2020, thiệt hại mỗi tháng mất thu nhập khoảng 70.000.000đ.

Đến nay, sau rất nhiều lần gọi điện, trao đổi thì bà Dung vẫn kiên quyết không trả bất kỳ khoản tiền bồi thường nào cho việc ông đã đầu tư vào ngôi nhà và ông Nguyễn Minh Đức cũng không ký hợp đồng thuê nhà mới với ông. Ngoài ra, ông Đức cùng nhiều đối tượng khác đã đến quấy rối để yêu cầu ông ra khỏi căn nhà. Tuy nhiên, ông vẫn tiếp tục quản lý sử dụng cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Ông khởi kiện yêu cầu bà Dung phải bồi thường cho ông toàn bộ chi phí đầu tư và mua sắm tài sản đầu tư vào ngôi nhà là 1.550.000.000đ. Bồi thường do không kinh doanh được từ 05/01/2020 đến khi vụ việc được giải quyết xong mỗi tháng là 70.000.000đ.

Ngày 01/7/2021, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải ông đề nghị được bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2020 là vô hiệu do giả tạo.

***Bị đơn bà Đàm Thu Dung trình bày:** Do quen biết với nhau nên vào ngày 01/11/2018 bà đã ký hợp đồng cho ông Phúc thuê ngôi nhà của bà tại số 47 Nguyễn Đồng Chi, Tổ 18, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội để kinh doanh. Kết cấu ngôi nhà khi cho thuê gồm có cầu thang, cánh cửa, nền nhà lát gỗ, các tầng bao gồm phòng ngủ, phòng vệ sinh, hệ thống điện nước sinh hoạt. Mục đích của bên thuê dùng để kinh doanh theo giấy phép kinh doanh của bên thuê đã được cơ quan chức năng cấp. Thời hạn thuê 10 năm, 05 năm đầu giá cố định là 20.000.000đ/01 tháng, 05 năm tiếp theo tăng giá theo giá cả thị trường tại thời điểm, đặt cọc trước 20.000.000đ. Hợp đồng thuê đã được hai bên ký kết tự nguyện và đã thực hiện không có tranh chấp gì. Sau khi thuê, ông Phúc có đầu tư cải tạo, mua sắm gì bà không biết. Đến đầu năm 2019, do có nhu cầu chuyển nhượng nên bà đã điện thoại trao đổi với ông Phúc là bà sẽ bán nhà, nếu ông Phúc có điều kiện thì mua luôn. Ông Phúc trả lời không mua. Bà có nói nếu không mua bà sẽ bán cho người ngoài, ông Phúc không có ý kiến gì, đồng thời giới thiệu người mua nhưng người đó trả không được giá nên bà không bán. Bà đã nhờ đăng thông tin trên mạng thì ông Nguyễn Minh Đức, biết và đặt vấn đề mua. Sau khi thỏa thuận hai bên thống nhất giá bán và hẹn ngày làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 28/12/2019, anh Đức đã đặt cọc, 03 ngày sau các bên đã đến văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại 47 Nguyễn Đồng Chi. Hợp đồng đã được công chứng, hai bên đã giao nhận đủ tiền, bàn giao nhà và các giấy tờ có liên quan. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng bà, ông Đức, bà Khuyên (bà Khuyên là người nhận chuyển nhượng) cùng đến ngôi nhà gặp ông Phúc. Tại đây, giữa vợ chồng bà, ông Phúc đã ký hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà, việc ký kết có chứng kiến của ông Đức và bà Khuyên. Nội dung hợp đồng thanh lý đã thể hiện rõ hai bên thanh lý hợp đồng thuê nhà, không còn vướng mắc gì về quyền và nghĩa vụ tài chính có liên quan, bà đã trả lại ông Phúc 20.000.000đ tiền đặt cọc thuê nhà, ông Phúc đã nhận số tiền và không có ý kiến gì.

Khi thanh lý hợp đồng thuê nhà bà được ông Phúc dẫn vào tầng 01 của ngôi nhà thì thấy phòng nghỉ tầng 01 có giường, ti vi, điều hòa, các tầng khác bà không kiểm tra nên không biết.

Nay anh Phúc khởi kiện yêu cầu bà phải bồi thường toàn bộ tài sản đã đầu tư ban đầu và bồi thường thiệt hại do không kinh doanh được, bà bác bỏ hoàn toàn. Bởi vì, giữa bà và ông Phúc đã thanh lý hợp đồng và nói rõ không còn liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ tài chính với nhau. Việc chủ mới không cho ông Phúc thuê tiếp, bà không liên quan. Vì các lý do:

+ Trước khi bán nhà bà đã thông báo với ông Phúc biết trước một thời gian, việc giao dịch bán nhà là công khai, làm đúng pháp luật.

+ Quá trình giao dịch chuyển nhượng diễn ra một thời gian dài, người mua cũng biết ngôi nhà bà bán hiện đang cho thuê.

+ Khi ký thanh lý hợp đồng giữa bà với anh Phúc và giao nhà cho bà Khuyên diễn ra trước mặt ba bên, nội dung hợp đồng thanh lý, hợp đồng chuyển nhượng các bên đều biết.

+ Khi giao dịch mua bán người mua nói cho thuê tiếp còn việc sau này ông Phúc và gia đình ông Đức xảy ra xung đột, làm mất lòng tin dẫn đến việc không ký được hợp đồng thuê nhà với nhau đó là lỗi của hai bên, không thuộc lỗi của bà Dung.

+ Đơn khởi kiện ông Phúc ghi ngày 05/01/2020, bà Dung đến thông báo đã bán nhà và nhờ anh Phúc ký thanh lý hợp đồng này nợ vv...và trong khi ký có 02 người làm chứng là gian dối bịa đặt, xuyên tạc sự thật, vì khi ký thanh lý hợp đồng và bàn giao nhà chỉ có các thành phần như bà đã nêu ở trên, việc bán nhà hoàn thiện xong hồ sơ pháp lý cũng như bản ký thanh lý hợp đồng đã hoàn thành xong từ 01/01/2020 trở về trước, ngày 05/01/2020 bà đang ở Cao Bằng.

+ Trong toàn bộ sự việc các bên tham gia đều có mặt đề nghị Tòa cho mời hỏi để rõ hơn. Mặt khác hợp đồng thanh lý thuê nhà giữa bà và anh Phúc đã xong, giữa hai bên đã hoàn thành xong mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không còn bất cứ ràng buộc nào, việc anh Phúc kiện và áp đặt cho bà những điều nói trong đơn kiện là vô lý và không thể chấp nhận được.

***Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Khuyên** ủy quyền cho ông Nguyễn Minh Đức trình bày: Ngày 31/12/2019 bà Khuyên nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số nhà 47, đường Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, thửa đất số 150, tờ bản đồ 38. Bên chuyển nhượng là ông Trương Xuân Hòa và bà Đàm Thị Sinh (tên gọi khác là Đàm Thu Dung) có hộ khẩu thường trú tại tổ 19 phường Sông Hiến, thành phố Cao Bằng, theo hợp đồng công chứng số 1230.2019/HĐCN ngày 31/12/2019.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trương Xuân Hòa và bà Đàm Thị Sinh (Dung) có đến ngôi nhà để bàn giao nhà, đất cho bà Khuyên cùng có mặt ông Hà Ngọc Phúc là người đang thuê nhà. Sau khi bàn giao xong nhà, đất, bà Khuyên có ủy quyền cho ông làm thủ tục sang tên, đổi chủ với nhà đất nhận chuyển nhượng.

Đến ngày hẹn trả kết quả thì ông nhận được Công văn số 161/CNVPĐKĐĐHN-NTL ngày 21/1/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Nam Từ Liêm về việc thẩm tra hồ sơ chuyển quyền sử

dụng đất, theo đó hồ sơ của bà Khuyên chưa được giải quyết vì ông Hà Ngọc Phúc là người trước đây có hợp đồng thuê nhà với chủ nhà cũ có đơn khởi kiện liên quan đến việc sửa chữa ngôi nhà gắn liền với đất bà Khuyên vừa nhận chuyển nhượng. Bà có quan điểm như sau:

1. Việc bà Khuyên nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được xác lập bằng hợp đồng có công chứng, chứng thực nhưng ông Phúc vẫn chiếm giữ ngôi nhà, không giao trả cho bà Khuyên mặc dù ông Phúc đã ký thanh lý hợp đồng thuê nhà với bà Dung, nội dung thể hiện rõ “kể từ ngày ký hợp đồng thanh lý này giữa hai bên không còn vướng mắc gì về quyền, nghĩa vụ, tài chính liên quan”. Ông Phúc còn khởi kiện yêu cầu bà Dung bồi thường thiệt hại, bà Khuyên không liên quan đến việc này.

2. Việc ông Hà Ngọc Phúc chậm bàn giao nhà đồng thời có ý kiến đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Nam Từ Liêm lùi thời gian làm thủ tục chuyển đổi sang tên cho bà Khuyên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Khuyên nên buộc ông Phúc phải trả nhà và bồi thường cho bà Khuyên theo quy định tại Điều 482 Bộ luật dân sự 2015.

3. Việc ông Hà Ngọc Phúc chiếm giữ để kinh doanh thì toàn bộ số tiền thu được đề nghị trả cho bà Khuyên.

Bà Khuyên có đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/10/2020 với nội dung đề nghị Tòa án buộc ông Phúc phải trả cho bà toàn bộ nhà, đất tại số nhà 47, đường Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội cho bà Khuyên, giá trị tài sản bà yêu cầu chuyển dịch khoảng 1.000.000.000đ. Việc giải quyết hậu quả của việc thanh lý hợp đồng trước hạn giữa bà Dung với anh Phúc thế nào bà Khuyên không liên quan, đề nghị Tòa xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phúc đối với bà Đàm Thị Sinh (Đàm Thu Dung). Buộc bà Đàm Thị Sinh (Đàm Thu Dung) phải trả cho anh Phúc một phần giá trị tài sản anh Phúc đã đầu tư mua sắm vào ngôi nhà tại số 47 Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội đến nay không tháo dỡ được với số tiền là 185.594.400đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Sinh (Dung) không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc tuyên bố biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2020 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Khuyên. Buộc anh Hà Ngọc Phúc phải dịch chuyển toàn bộ tài sản của anh đã đầu tư mua sắm để trả cho bà Trần Thị Khuyên toàn bộ nhà, đất tại số 47, đường Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ 38.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn cũng là đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư khách sạn Kim Cương ông Hà Ngọc Phúc và ông Trần Dũng Tiến là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trường Xuân Hòa kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền và nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX buộc bị đơn thanh toán thiệt hại cho việc cải tạo lại nhà theo giá của Hội đồng định giá tại cấp phúc thẩm với số tiền là 474.000.000 đồng. Sau khi nguyên đơn nhận được đủ tiền bồi thường sẽ bàn giao lại nhà cho bị đơn.

Nguyên đơn xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất.

Đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Khuyên.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm theo hướng ghi nhận bị đơn tự nguyện thanh toán cho nguyên đơn số tiền 120.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Khuyên đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Khuyên, cho bà Khuyên được nhận lại nhà đã mua.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo hướng tăng số tiền phải bồi thường cho nguyên đơn ông Phúc. Ông Phúc trả lại nhà cho bà Dung sau khi bà Dung đã thanh toán tiền bồi thường cho ông Phúc. Bác yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Khuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn cũng là đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư khách sạn Kim Cương ông Hà Ngọc Phúc; đơn kháng cáo của ông Trần Dũng Tiến là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trường Xuân Hòa nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Ngày **01/11/2018** ông Hà Ngọc Phúc ký hợp đồng thuê ngôi nhà 04 tầng, 01 tum tại địa chỉ số 47 Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội của bà Đàm Thị Sinh (tên gọi khác Đàm Thu Dung) để kinh doanh nhà nghỉ. Đến ngày **31/12/2019** bà Đàm Thu Dung và ông Trường Xuân Hòa (chồng bà Dung) ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho bà

Trần Thị Khuyên. Hợp đồng có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội, số công chứng 12930.2019/HĐCN; Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày **01/01/2020** ông **Phúc, bà Dung đã cùng ký biên bản thanh lý** hợp đồng thuê nhà. Nội dung biên bản thanh lý ghi rõ: *Hai bên cùng nhau ký thanh lý hợp đồng thuê nhà đã ký kết vào ngày 01/11/2018, ngôi nhà tại số 47 Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Kể từ ngày ký hợp đồng thanh lý này giữa hai bên không còn vướng mắc gì về quyền, nghĩa vụ tài chính gì liên quan.* Theo ông Phúc khai thì ông biết bà Dung thông báo bán nhà, biết việc vợ chồng bà Dung ký hợp đồng bán nhà, đất cho bà Khuyên đã công chứng xong, ký trước khi ông ký hợp đồng thanh lý. Lý do ông ký hợp đồng thanh lý mà không có bất kỳ yêu cầu gì đối với bà Dung trong khi thời hạn thuê nhà vẫn còn 9 năm là do trước khi ký hợp đồng thanh lý, bà Dung nói cam kết, bà Khuyên, ông Đức sẽ tiếp tục cho ông thuê nhà. Ông Đức phủ nhận nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phúc xuất trình bản ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà Dung và ông Đức nhưng cũng không thể hiện rõ nội dung bà Khuyên do ông Đức đại diện đồng ý cho ông Phúc tiếp tục thuê nhà.

Như vậy, vợ chồng bà Dung và bà Khuyên có ký hợp đồng mua bán nhà đất tại số 47 Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; hai bên đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết. Trên thực tế bên bán nhà là vợ chồng bà Dung chưa bàn giao nhà đất chuyển nhượng cho bà Khuyên. Bên mua nhà là bà Khuyên chưa được bên bán là vợ chồng bà Dung bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng. Người thực tế quản lý nhà là ông Phúc.

Xem xét, Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2020 giữa vợ chồng bà Dung và ông Phúc nhận thấy. Việc ông Phúc ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà là tự nguyện, không bị ép buộc nên có hiệu lực thi hành. Nội dung hợp đồng có ghi: *Kể từ ngày ký hợp đồng thanh lý này giữa hai bên không còn vướng mắc gì về quyền, nghĩa vụ tài chính gì liên quan,* nhưng trên thực tế thì bà Dung mới chỉ trả lại ông Phúc 20.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà, hai bên không có thỏa thuận về giá trị tài sản ông Phúc đã đầu tư nâng cấp, cải tạo nhà đất từ nhà ở thành khách sạn để kinh doanh và bà Dung cũng không được ông Phúc bàn giao nhà trên thực tế. Như vậy, việc thanh lý hợp đồng thuê nhà chưa được thực hiện trên thực tế.

Nội dung hợp đồng thuê nhà giữa anh Phúc với bà Dung không có điều khoản quy định việc thanh lý hợp đồng thuê nhà trước hạn thì giải quyết hậu quả thế nào.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 478, Khoản 2 Điều 479 BLDS 2015 thì *Bên cho thuê phải đảm bảo quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê; Bên thuê có thể tu sửa và làm tăng giá trị tài sản thuê nếu được bên cho thuê đồng ý và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí hợp lý.*

Nhận thấy, việc ông Phúc thuê nhà của bà Dung để kinh doanh khách sạn thì việc phải sửa chữa, thay đổi công năng sử dụng là bắt buộc, bà Dung biết việc sửa chữa này, không có phản đối gì nên được coi là đồng ý cho ông Phúc sửa chữa để phục vụ cho việc kinh doanh. Do đó, mặc dù trong hợp đồng thuê không có thỏa thuận việc thanh lý hợp đồng thuê nhà trước hạn thì bên thuê nhà vẫn có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí hợp lý cho việc sửa chữa, tôn tạo nhà đất thuê.

Bản án sơ thẩm nhận định: Tại hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa bà Dung với anh Phúc có nội dung ghi rõ mục đích thuê để kinh doanh, thời hạn thuê là 10 năm, bà Dung cũng biết anh Phúc thuê để kinh doanh nhà nghỉ. Để chuyển công năng từ nhà ở sang kinh doanh nhà nghỉ cần phải đầu tư cải tạo, sửa chữa, mua sắm tài sản vật dụng để phục vụ cho hoạt động kinh doanh trong 10 năm thì chi phí sẽ không nhỏ, đến khi thanh lý hợp đồng, anh Phúc mới khai thác được một năm. Do anh Phúc tự nguyện thanh lý hợp đồng mà không yêu cầu bà Dung phải bồi thường nên anh Phúc phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình. Nhưng khi tháo dỡ sẽ có rất nhiều tài sản gắn liền với ngôi nhà trước khi bà Dung chuyển nhượng cho bà Khuyên mà nếu tháo dỡ sẽ mất giá trị sử dụng hoặc không thể tháo dỡ được như các hạng mục và tài sản: Lợp mái vẩy tầng 1, lợp tôn tầng 5, dựng vách gỗ đầu giường, cải tạo nhà vệ sinh, chiếu nghỉ, ốp trần, bệ xí, vòi xịt, gương soi, labô, đèn ốp trần, mặt đá, kính bôn vệ sinh, hàng rào sắt, cửa sắt, thay cửa và phụ kiện cửa ra vào... Theo kết quả định giá những tài sản này trị giá là 206.216.000đ. Anh Phúc đầu tư dự kiến khai thác trong 10 năm, mới sử dụng một năm nên trừ đi 10% trên tổng giá trị. Buộc bà Đàm Thị Sinh (Đàm Thu Dung) phải trả cho anh Phúc một phần giá trị tài sản anh Phúc đã đầu tư mua sắm vào ngôi nhà tại số 47 Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội đến nay không tháo dỡ được với số tiền là 185.594.400đ là chưa phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 479 BLDS 2015; không phù hợp với thực tế hạng mục công trình ông Phúc đã sửa chữa, tôn tạo vì còn một số hạng mục không định giá được.

Ông Phúc xuất trình các tài liệu về chi phí cho việc sửa chữa nhà 47 Nguyễn Đồng Chi. Tuy nhiên, bà Dung không xác nhận các chi phí này và hai bên cũng không có thỏa thuận cụ thể về hạng mục sửa chữa và chi phí sửa chữa nên cần tính toán chi phí hợp lý để sửa chữa nhà như hiện trạng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Phúc có yêu cầu định giá thêm một số hạng mục nhưng HĐXX không cho định giá là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự. Theo yêu cầu của nguyên đơn ông Phúc, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp. Theo đó: Trên đất có nhà bê tông cốt thép 04 tầng 01 tum. Hiện trạng nhà: Tường, nền, sân, mái đều không có vết nứt, không có hiện tượng thấm dột, móng không có hiện tượng sụt lún. Toàn bộ căn nhà được sơn bả hoàn thiện sạch sẽ, đang được sử dụng ổn định. Cụ thể:

- Tầng 1: Có sân, phòng khách lễ tân và 01 phòng ngủ.
- Tầng 2, 3, 4: Mỗi tầng có 02 phòng ngủ khép kín, có nhà vệ sinh bên trong.

Vận dụng đơn giá nhà cao 4-5 tầng, nhà mái bằng bê tông cốt thép là 5.931.000đ/m² sàn xây dựng.

Tỷ lệ chất lượng còn lại được xác định theo hai phương pháp:

+ Phương pháp thống kê kinh nghiệm: Niên hạn sử dụng công trình là 50 năm, tỷ lệ chất lượng còn lại là 60%.

Thành tiền: 5.931.000đ/m² x 60% x 72m² x 4 tầng = 1.024.876.800đ

+ Phương pháp phân tích kỹ thuật: Theo đánh giá hiện trạng, khảo sát thực tế xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của từng loại kết cấu nhà như sau:

Móng – tỷ lệ chất lượng còn lại là 85%

Khung cột - tỷ lệ chất lượng còn lại là 85%

Tường - tỷ lệ chất lượng còn lại là 82%

Nền sàn - tỷ lệ chất lượng còn lại là 80%

Kết cấu đỡ mái - tỷ lệ chất lượng còn lại là 81%

Mái - tỷ lệ chất lượng còn lại là 81%

Tỷ lệ chất lượng còn lại của cả ngôi nhà được xác định theo phương pháp phân tích kỹ thuật là:

$((8\% \times 85\%) + (10\% \times 85\%) + (12\% \times 82\%) + (16\% \times 80\%) + (12\% \times 81\%) + (5\% \times 81\%)) / (8\% + 10\% + 12\% + 16\% + 12\% + 5\%) = 82,08\%$

Thành tiền: 5.931.000đ/m² x 82,08% x 72m² x 4 tầng = 1.402.031.462đ

- Tầng tum: Gồm 02 phòng đang sửa chữa, cải tạo hiện chưa xây dựng xong. Vận dụng 70% đơn giá nhà tạm tường xây gạch cao dưới 3m, nền gạch chỉ có khu phụ, mái tôn là 1.725.000đ/m² sàn xây dựng. Tỷ lệ chất lượng 100%. Thành tiền: 70% x 1.725.000đ/m² x 100% x 72m² = 86.940.000đ

- Cổng sắt ở phần sân trước xây dựng năm 2019. Vận dụng đơn giá hoa sắt là 527.000đ/m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 50%. Thành tiền: 2,2m x 2,4m x 527.000đ/m² x 50% = 1.391.280đ

- Phần sân gạch chỉ 30x30: Vận dụng đơn giá gạch đất nung đỏ 30x30 là 281.000đ/m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 50%. Thành tiền: 2,4m x 3,3m x 281.000đ/m² x 50% = 1.112.760đ

- Phần mái che bằng tôn: Đơn giá: 443.000đ. Tỷ lệ chất lượng còn lại là 50%. Thành tiền: 2,4m x 3,3m x 443.000đ/m² x 50% = 1.754.280đ

- Phần trụ cổng và hàng rào: Vận dụng đơn giá tường gạch 220 là 4.816.000đ/m³. Tỷ lệ chất lượng còn lại là 50%. Thành tiền: 1,45m x 1,7m x 4.816.000đ/m³ x 50% = 5.935.720đ

Tổng là: 1.499.165.502 đồng.

Như vậy, nếu theo niên hạn sử dụng công trình là 50 năm, tỷ lệ chất lượng còn lại là 60%. Giá trị tài sản trên đất là 1.024.876.800đ. Do có sự tôn tạo, sửa chữa của ông Phúc giá trị tài sản trên đất là 1.499.165.502 đồng. Chênh lệch giữa giá trị nhà theo niên hạn sử dụng và giá trị nhà tính theo phương pháp phân tích kỹ thuật là giá trị đầu tư do ông Phúc bỏ ra để sửa chữa tôn tạo. 1.499.165.502 đồng - 1.024.876.800 đồng = 474.288.702 đồng.

Ông Phúc yêu cầu được xem xét đối với việc xây dựng thêm phòng vệ sinh tại tầng 2,3,4 và một số tài sản gắn tường khác. Tuy nhiên, toàn bộ các hạng mục trên đều đã được Hội đồng định giá xem xét theo đúng quy định tại Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ quy định về

bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành giá dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phúc thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí hợp lý sửa chữa nhà theo giá của Hội đồng định giá tại cấp phúc thẩm. Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phúc, buộc bà Dung phải thanh toán cho ông Phúc số tiền chi phí hợp lý ông Phúc đã sửa chữa tôn tạo nhà là 474.288.702 đồng.

* Đối với yêu cầu bồi thường do thu nhập bị mất ông Phúc có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện nên HĐXX đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

* Đối với yêu cầu Tòa án tuyên Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2020 là vô hiệu do giả tạo. Như phân tích trên, Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2020 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Việc ông Phúc nghĩ bà Khuyên sẽ tiếp tục cho ông thuê tiếp nên ông đã ký biên bản thanh lý là do suy nghĩ, suy luận chủ quan và quá tin tưởng của ông Phúc. Các bên chưa thực hiện đầy đủ việc thanh lý hợp đồng thì cần buộc thực hiện như phân tích trên nên không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

* Nguyên đơn yêu cầu được nhận đủ tiền do bà Dung thanh toán mới bàn giao nhà cho bà Dung. Nhận thấy, tranh chấp này phát sinh trên cơ sở hợp đồng thuê nhà và biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà do đó các bên cùng phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người cho thuê nhà và người thuê nhà. Để được nhận lại nhà cho thuê bà Dung phải có nghĩa vụ thanh toán chi phí sửa chữa tôn tạo nhà cho ông Phúc và ông Phúc phải có nghĩa vụ bàn giao lại nhà thuê cho bà Dung ngay sau khi nhận đủ số tiền bà Dung phải thanh toán, yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Khuyên nhận thấy: Nhà đất tại số 47 Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng bà Dung. Vợ chồng bà Dung ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Khuyên thì vợ chồng bà Dung phải có trách nhiệm bàn giao nhà đất chuyển nhượng cho người mua nhà là bà Khuyên. Ông Phúc là người thuê nhà của vợ chồng bà Dung nên phải trả lại nhà cho vợ chồng bà Dung. Bà Dung và ông Phúc có ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà nhưng ông Phúc chưa bàn giao lại nhà cho bà Dung trên thực tế. Giữa ông Phúc và bà Khuyên không có giao kết, thỏa thuận dân sự nào nên việc bà Khuyên có yêu cầu độc lập buộc ông Phúc phải bàn giao nhà cho bà là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, bà Khuyên cũng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCN đối với nhà đất nhận chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Khuyên buộc ông Phúc bàn giao nhà cho bà Khuyên là không phù hợp. Bà Khuyên đã thanh toán tiền mua nhà cho vợ chồng bà Dung thì cần yêu cầu vợ chồng bà Dung bàn giao nhà, nếu các bên không thỏa thuận được thì bà Khuyên có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác. Do đó, sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Khuyên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phúc.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Dung.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện bồi thường do không kinh doanh được của nguyên đơn.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Phúc, bà Dung không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Dung phải thanh toán cho ông Phúc số tiền 474.288.702 đồng nên phải chịu 22.971.548 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Khuyên là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Anh Phúc phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 116, 117, 119, 166, 427, 472; 477; 478; 479, 482 Bộ luật dân sự;
- Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Ngọc Phúc đối với bà Đàm Thị Sinh (Đàm Thu Dung). Buộc bà Đàm Thị Sinh (Đàm Thu Dung) phải trả cho ông Phúc một phần giá trị tài sản ông Phúc đã đầu tư sửa chữa vào ngôi nhà tại số 47 Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đến nay không tháo dỡ được với số tiền là 474.288.702 đồng.

- Ông Hà Ngọc Phúc phải bàn giao nhà 47 Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội cho bà Sinh (Dung) ngay khi được thanh toán đầy đủ số tiền trên.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2020 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện bồi thường do không kinh doanh được của nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Khuyên về việc buộc ông Hà Ngọc Phúc phải dịch chuyển toàn bộ tài sản của ông Phúc đã đầu tư mua sắm để trả cho bà Trần Thị Khuyên toàn bộ nhà, đất tại số 47, đường Nguyễn Đồng Chi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ 38.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phúc, bị đơn bà Sinh không phải chịu án phí dân sự phúc, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0034078 ngày 31/12/2021; Biên lai thu số 0034074 ngày 29/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hà Ngọc Phúc phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào số tiền 30.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AK/2010/0009131 ngày 12/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm. Ông Phúc được nhận lại 30.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Đàm Thị Sinh (Đàm Thu Dung) phải chịu 22.971.548 đồng án phí DSST.

- Bà Trần Thị Khuyên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 24.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AK/2010/0009813 ngày 04/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

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 kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh

