

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **153/2019/DS - PT**

Ngày: 29-8-2019

“V/v: Yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, tiền đặt cọc và tiền phạt”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào

Các thẩm phán Ông Nguyễn Thanh Long

Ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thanh Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2019 về việc: *“Yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, tiền đặt cọc và tiền phạt”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 969/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Y** - sinh năm 1984.

Địa chỉ: Sapporo, Nhật Bản. Vắng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà **Dương Kim H** - sinh năm: 1984 - Nơi ĐKKHKT: Tổ 96 phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng; Chỗ ở hiện nay: Phòng 701 Chung cư N1, tổ 10 phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Võ Văn Đ** - Văn phòng luật sư T2 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Vắng.

* *Bị đơn:* Ông **Trần Văn T** - sinh năm: 1955.

Địa chỉ: số 46 đường D, phường K, quận N, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Thành Đ1** - sinh năm: 1981 - Địa chỉ: số 574/11 đường T1, quận H1, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

* Người kháng cáo: Bị đơn - ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Dương Kim H trình bày:

Ngày 27/01/2018 ông Y và ông Trần Văn T đã ký hợp đồng thuê nhà Lô số 73, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ số 42 Đường P, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Theo hợp đồng này, giá thuê là 2400 USD/tháng. Thời hạn thuê nhà là 05 năm. Tiền cọc: 7200 USD tương đương 3 tháng tiền thuê nhà, được trả 06 tháng một lần. Mục đích thuê nhà là cung cấp các dịch vụ nhà hàng - khách sạn. Căn cứ theo hợp đồng ông Y đã thanh toán 06 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 14.400 USD theo ủy nhiệm chi số 452985 ngày 09/2/2018 và 03 tháng tiền cọc là 7.200 USD theo điện chuyển tiền ngày 29/12/2017. Tổng số tiền mà ông Y đã thanh toán cho ông Trần Văn T là 21.600 USD. Ông Y đã chuyển vào tài khoản số 025840070000108 - chủ tài khoản: Trần Văn T tại Ngân hàng HD Bank - chi nhánh Đà Nẵng, địa chỉ: số 74-76-78 Chi Lăng, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 27/01/2018 ông Trần Văn T đã bàn giao nhà cho ông Y, toàn bộ nội thất của ngôi nhà đã bị hư hỏng hoàn toàn, tất cả các thiết bị vệ sinh đều không thể sử dụng và phục vụ cho mục đích kinh doanh của ông Y. Vào ngày 27/02/2018, ông Y phải thuê đội vệ sinh với chi phí là 30.000.000 đồng đến tháo dỡ và chuyển toàn bộ thiết bị cũ ra khỏi nhà và đầu tư thay thế thiết bị mới. Ngày 11/3/2018 ông T đã khóa cửa ngôi nhà mà ông Y đã thuê và không cho đội vệ sinh vào nhà để dọn dẹp và lắp đặt thiết bị mới. Ông T không thông báo cho ông Y biết rằng ông ấy đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, vi phạm hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 27/01/2018. Tất cả các thiết bị trong nhà đều hư hỏng hoàn toàn và không sử dụng được: điện bị cắt, nước bị khóa không cấp cho cả ngôi nhà, toilet bốc mùi, đồ đạc trong nhà đều không sử dụng được...Việc ông T đóng cửa ngôi nhà mà không thông báo đã khiến ông Y không thể sử dụng ngôi nhà đã thuê, điều đó có nghĩa là ông ấy đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và vi phạm hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 27/01/2018. Ngoài ra đồng tiền giao dịch của hợp đồng là đô la Mỹ (USD) đã vi phạm pháp luật Việt Nam về việc cấm sử dụng ngoại tệ để thanh toán trong lãnh thổ Việt Nam.

Yêu cầu Tòa án xem xét và hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 27/01/2018 giữa ông Y và ông Trần Văn T vì đã vi phạm các quy định của pháp luật Việt Nam.

Yêu cầu ông Trần Văn T trả lại tiền đặt cọc và thuê nhà 06 tháng tiền thuê nhà

là 21.600 USD cộng với tiền phạt tương đương với 03 tháng tiền thuê nhà là 7.200 USD vì đã đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tổng cộng số tiền mà ông T phải trả lại là 28.800 USD * 23.160 đồng = 667.008.000 đồng. (Theo thông báo của Ngân hàng ngoại thương Việt Nam ngày 19/3/2019 thì 01 USD = 23.160 đồng).

Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 26/3/2018 thì bị đơn cũng xác định có bàn giao nhà ngày 27/01/2018, đã nhận đủ tiền cọc 03 tháng và 06 tháng tiền thuê tổng cộng số tiền là 21.600 USD.

Ngày 03/4/2018 ông T đã đồng ý trả lại số tiền cọc 03 tháng và 06 tháng tiền thuê cho bên thuê tổng cộng số tiền là 21.600 USD, ông cũng xác nhận ngôi nhà cho thuê được xây dựng và hoạt động kinh doanh khách sạn từ năm 2005. Toàn bộ trang thiết bị trong ngôi nhà của ông T cho thuê phần lớn không còn giá trị sử dụng chỉ còn lại 25 cái giường có giá trị là 2.500.000 đồng x 25 cái = 62.500.000 đồng và 20 cái tủ kính mỗi cái có giá trị 1.000.000 x 20 cái = 20.000.000 đồng. Tổng số tài sản còn giá trị sử dụng trong ngôi nhà cho thuê của ông T mà bên thuê đã di dời là 82.500.000 đồng.

Tôi không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T vì: Toàn bộ tài sản mà ông Trần Văn T liệt kê trên không có phụ lục đính kèm, không có biên bản kiểm kê tài sản để đối chứng, không rõ thời điểm mua tài sản. Tại biên bản làm việc giữa tôi và ông Trần Văn T ngày 03/4/2018, thể hiện nhà 42 Đường P xây và hoạt động khách sạn từ năm 2005. Toàn bộ số nội thất trong nhà không có giá trị sử dụng. Ông T chỉ xác định giá trị tài sản còn giá trị sử dụng là 25 cái giường mỗi cái giá 2.500.000đ, 20 cái tủ làm bằng kính giá 1.000.000 đ/cái. Tổng giá trị tài sản còn giá trị của ông T là 82.500.000đ (Tám mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Ông T đồng ý hoàn trả tiền cọc và tiền thuê nhà 6 tháng cho ông Y là 21.600 USD * 23.160 đồng = 500.256.000đ (Theo thông báo của Ngân hàng ngoại thương Việt Nam ngày 19/3/2019 thì 01 USD = 23.160 đồng).

Điều đó cho thấy, ông T thừa nhận việc tài sản của ông T trong căn nhà không có giá trị sử dụng, còn giường và tủ kính có giá trị sử dụng ông T đã yêu cầu căn trừ vào số tiền mà bên thuê đã thanh toán. Ông T đồng ý hoàn trả tiền thuê nhà và tiền cọc cho ông Y.

Hợp đồng thuê nhà giữa ông Y và ông Trần Văn T để phục vụ vào hoạt động kinh doanh khách sạn của ông Y mà tài sản của ông T được lắp đặt sử dụng từ năm 2005 đến nay đã 13 năm không còn giá trị sử dụng. Bên thuê nhà thuê người tháo gỡ những thiết bị không còn giá trị sử dụng để lắp đặt thay thế mới các thiết bị mới thì mới khai thác được công năng của tài sản thuê.

Khi làm việc ông T chỉ thừa nhận 25 cái giường và 20 cái tủ kính còn giá trị sử dụng, ngoài ra những cái khác đều không có giá trị sử dụng.

Nếu ông Y không thực hiện việc tháo gỡ những thứ hư hỏng để thay thế thiết bị mới thì không thể dùng căn nhà vào mục đích thuê của ông Y.

Vì tất cả những căn cứ trên. Tôi không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T. Buộc ông Trần Văn T phải trả lại 500.256.000đ (Năm trăm triệu, hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng) và tiền phạt tương đương với 03 tháng tiền thuê nhà là 7.200 USD vì đã đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tổng cộng số tiền mà ông T phải trả lại là 28.800 USD * 23.160 đồng = 667.008.000 đồng cho ông Y.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành Đ1 trình bày:

Ngày 27/01/2018 ông T và ông Y đã ký Hợp đồng thuê nhà để ở tại địa chỉ Lô số 73, tờ bản đồ số 10, số 42 Đường P, quận N, thành phố Đà Nẵng, thời hạn thuê là 5 năm bắt đầu từ ngày 27/01/2018, giá thuê là 2.400 đô la Mỹ. Ông T đã nhận tiền cọc là 3 tháng tiền thuê nhà và tiền thuê nhà trong 6 tháng và đã giao chìa khóa nhà cho ông Y ngày 27/01/2018.

Từ khi tiếp nhận, ông Y đã tháo dỡ và bán những thiết bị nội thất trong nhà để cải tạo phục vụ cho mục đích kinh doanh của ông Y mà không hề báo trước cho ông T là bên cho thuê.

Ngày 26/3/2018 ông T đã có buổi làm việc với luật sư của văn phòng Luật sư Tân Hòa, đại diện theo ủy quyền của ông Y.

Tại văn bản làm việc, ông T đã có thiện chí để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng lấy lý do là hợp đồng chưa công chứng, giá trị hợp đồng được thể hiện bằng ngoại tệ, nên hợp đồng đã ký là vô hiệu, ông Y yêu cầu ông T hoàn trả lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà như đã nêu trong đơn khởi kiện.

Về việc giá trị hợp đồng được thực hiện bằng ngoại tệ là do bản thân ông T cũng như nhiều người dân khác, khi ký kết hợp đồng, còn thiếu kiến thức về pháp luật, chưa nắm rõ quy định về sử dụng ngoại hối của Việt Nam. Ông T thừa nhận mình có thiếu sót ở điểm này.

Về việc hợp đồng không có công chứng, chứng thực thì sau buổi làm việc với văn phòng luật sư Tân Hòa, ông T đã tìm hiểu và được biết tại khoản 2, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng về nhà ở lại quy định đối với trường hợp cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu. Bộ luật dân sự 2015 cũng đã bỏ quy định về Hợp đồng cho thuê nhà và thay thế bằng một dẫn chiếu về Điều 121 Luật nhà ở 2014.

Tuy giá trị hợp đồng đã ký được thể hiện bằng ngoại tệ, nhưng hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế, mục đích và ý chí các bên đã được thể hiện.

Từ khi tiếp nhận nhà, ông Y đã tự ý tháo dỡ và đã bán những trang thiết bị nội thất trong nhà của ông T để cải tạo phục vụ cho mục đích kinh doanh của ông Y mà không hề báo trước cho ông Trần Văn T là bên cho thuê, cụ thể: 18 cái tivi; 16 cái điều hòa; 15 cái quạt; giường 27 cái ($1m^2$: 11 cái; $1m^4$: 14 cái, $1m^6$: 2 cái); 25 cái chăn gối; 15 tủ quần áo (tủ nhôm: 13 cái, tủ gỗ: 2 cái); 16 bàn tivi; 14 tủ lạnh; 23 cái gối nằm; 20 cái nệm giường thường; 6 cái nệm hiệu Kimdan; 11 cái ghế ngồi; 18 cái điện thoại; 20 bộ kính soi mặt và phụ kiện; 10 bộ bồn tắm; 20 cái vòi tắm; 6 máy nước nóng; 20 bộ bồn cầu toilet. Tổng giá trị tài sản của ông Trần Văn T bị ông Y tháo dỡ và bán đi khoảng 500.325.000 đồng và chiếm giữ toàn bộ số tiền bán tài sản của ông T.

Như vậy ông Y đã vi phạm điểm 2, điểm 3 khoản b Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà khi tự ý tháo dỡ đồ đạc nội thất bên trong ngôi nhà:

- Điểm 2:...Bất cứ việc sửa chữa hoặc cải tạo căn nhà cho mục đích sử dụng của mình, phải được sự chấp nhận bằng văn bản của Bên cho thuê...

- Điểm 3:...Chịu hoàn toàn trách nhiệm sử dụng và bảo quản nội thất và trang thiết bị trong khu vực thuê. Chịu trách nhiệm bồi thường nếu những hỏng hóc và mất mát được gây ra do lỗi cố ý của Bên Thuê hoặc bởi bên thứ 3 được cho phép vào bởi bên thuê...

Khoản d Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 quy định về Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà khi Bên thuê tự ý đục phá, coi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê.

Vậy chúng tôi không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời phản tố yêu cầu ông Y phải trả lại toàn bộ tài sản hoặc bồi thường thiệt hại toàn bộ tài sản nói trên cho ông Trần Văn T do ông Y tự ý tháo dỡ và bán đi tài sản thuộc quyền sở hữu của ông T với số tiền tạm tính là: 500.325.000 đồng nhằm bảo vệ lợi ích quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn T. Ông Trần Văn T đề nghị Tòa án buộc ông Y phải bồi thường thiệt hại toàn bộ tài sản, cụ thể là: 18 cái tivi; 16 cái điều hòa; 15 cái quạt; giường 27 cái ($1m^2$: 11 cái; $1m^4$: 14 cái, $1m^6$: 2 cái); 25 cái chăn gối; 15 tủ quần áo (tủ nhôm: 13 cái, tủ gỗ: 2 cái); 16 bàn tivi; 14 tủ lạnh; 23 cái gối nằm; 20 cái nệm giường thường; 6 cái nệm hiệu Kimdan; 11 cái ghế ngồi; 18 cái điện thoại; 20 bộ kính soi mặt và phụ kiện; 10 bộ bồn tắm; 20 cái vòi tắm; 6 máy nước nóng; 20 bộ bồn cầu toilet do ông Y tự ý tháo dỡ và bán đi tài sản thuộc quyền sở hữu của ông với số tiền tạm tính là khoảng 500.325.000 đồng nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ: Điều 117, 122, 123 và Điều 407 Bộ luật dân sự; Điều 244 Bộ luật tố

tụng dân sự; Nghị quyết 326 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:

1. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Y buộc bị đơn ông Trần Văn T phải trả lại số tiền 30.000.000 đồng mà ông Y đã bỏ ra để thuê đội vệ sinh tháo dỡ các thiết bị hư hỏng ra ngoài.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Y “Yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà; Yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, tiền đặt cọc” đối với bị đơn ông Trần Văn T.

2.1. Tuyên hợp đồng thuê nhà ký ngày 27/01/2018 giữa ông Y và ông Trần Văn T vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T phải trả lại cho ông Y số tiền 500.256.000đ.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt hợp đồng ông Trần Văn T số tiền 166.752.000 đồng.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường tài sản bằng giá trị là: 500.325.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 4 năm 2019, ông Trần Văn T kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, buộc ông Y bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 500.325.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Trần Văn T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của ông Trần Văn T, nhận thấy:

[1.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, thanh toán lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đã trả trước của nguyên đơn; xét thấy: Hợp đồng thuê nhà lập ngày 27/01/2018,

giữa ông Y và ông Trần Văn T, trong đó quy định giá thuê nhà là đồng USD và thực tế các bên cũng đã thanh toán bằng đồng USD; Giao dịch này được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam, do đó được điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam. Căn cứ Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005 và các Điều 3, 4 Thông tư số 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam, thì hợp đồng này là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm c Điều 117; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà nêu trên là vô hiệu và buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng quy định pháp luật, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T về nội dung này.

[1.2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T: Ông T yêu cầu ông Y bồi thường thiệt hại tài sản do ông Y tự ý tháo dỡ và bán với số tiền 500.325.000 đồng. Tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, cũng như trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông T cũng không cung cấp được chứng cứ về việc bàn giao số tài sản trên cho bên thuê nhà; ngoài hợp đồng thuê nhà không có phụ lục hợp đồng hoặc biên bản bàn giao tài sản kèm theo để chứng minh được tài sản và giá trị tài sản yêu cầu bồi thường. Trong khi đó nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu của ông T và cho rằng khi nhận nhà thì toàn bộ trang thiết bị trong nhà đã hư hỏng toàn bộ, không có giá trị sử dụng. Do đó tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của ông T là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.

[2] Về án phí: Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 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, thì ông T thuộc trường hợp được miễn án phí. Do đó ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của ông Trần Văn T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 117, 122, 123 và Điều 407 Bộ luật dân sự; Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005; các Điều 3, 4 Thông tư số 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 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:

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Y buộc bị đơn ông Trần Văn T phải trả lại số tiền 30.000.000 đồng mà ông Y đã bỏ ra để thuê đội vệ sinh tháo dỡ các thiết bị hư hỏng ra ngoài.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Y “Yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà; Yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, tiền đặt cọc” đối với bị đơn ông Trần Văn T.

- Tuyên hợp đồng thuê nhà ký ngày 27/01/2018 giữa ông Y và ông Trần Văn T vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T phải trả lại cho ông Y số tiền 500.256.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt hợp đồng ông Trần Văn T số tiền 166.752.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường tài sản bằng giá trị là: 500.325.000đ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 001694 ngày 09/4/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Các Quyết định khác về án phí dân sự sơ thẩm; quyền và nghĩa vụ thi hành án tại Bản án sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào