

Bản án số: 75/2024/DS-PT  
Ngày 06-12-2024  
V/v tranh chấp đất đai

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hà

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hữu Trường và bà Phạm Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về Tranh chấp kiện đòi tài sản và hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Danh T, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số D đường M, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- Bị đơn: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số H+870 đường T, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt;

**\* Người kháng cáo:**

- Bà Lê Thị T1 – bị đơn;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

*Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:*

Đầu tháng 9/2022, ông T thuê nhà và một số đồ đạc (bàn ghế, bát đĩa) của bà Lê Thị T1 tại số H đường T, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng giá thuê 20.000.000 đồng/tháng, thanh toán theo tháng, thoả thuận miệng. Quá trình thuê nhà, ông T đã thanh toán được cho bà T1 tiền thuê nhà tháng 9, 10, 11 với mức giá thoản thuận là 20.000.000 đồng/tháng bằng chuyển khoản và trả tiền mặt (ông T không nhớ ngày tháng cụ thể); tháng 12/2022 và tháng 01/2023 do làm ăn khó khăn, ông T xin bà T1 giảm tiền thuê nhà xuống còn 15.000.000 đồng/tháng, bà T1 đã đồng ý được thể hiện bằng việc khi ông T chuyển tiền thuê nhà của 02 tháng này bà T1 không có ý kiến gì. Ông T có mua sắm thêm các trang thiết bị như điều hoà, tủ lạnh, tủ cấp đông, âm ly, đóng trần nhà, máy giặt, quạt trần... để phục vụ cho việc kinh doanh.

Sau khi kinh doanh được 05 tháng, ông T thấy không hiệu quả nên quyết định không thuê nhà nữa và nói với bà T1 cho chuyển các tài sản đã mua sắm đi; bà T1 đồng ý nên khoảng đầu tháng 02/2023, ông T đã chuyển được một số đồ đạc đi. Nhưng sau đó bà T1 đã giữ lại không cho chuyển tiếp với lý do chưa thanh toán 01 tháng tiền thuê nhà, trong khi ông T đã thanh toán tiền thuê nhà đến hết tháng 01/2023. Số tài sản bà T1 đang giữ của ông T gồm điều hoà, tủ lạnh, máy giặt, tủ đông, biển bảng, loa đài, âm ly... tổng trị giá khoảng trên 100 triệu đồng. Vì vậy, ông T khởi kiện ra tòa yêu cầu bà T1 phải trả lại các tài sản trên và buộc bà T1 phải bồi thường những thiết bị hư hỏng do để lưu giữ lâu không sử dụng được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T yêu cầu bà T1 phải trả lại các tài sản sau: 03 mặt mát (cục lạnh) của điều hoà; 01 bộ âm ly loa đài gồm: 04 loa, 01 cục đẩy (âm ly), 01 bộ lọc tiếng, 01 bắt mic, 01 cục trầm 3G Audio; 01 tủ lạnh đứng LG màu xám, 01 máy lọc nước RO màu đen, 01 máy giặt cũ Toshiba màu trắng, 01 chậu rửa bát inox 03 ngăn. Ông T rút không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với 01 tủ cấp đông Sanaky 540L; 01 tủ đông Sanaky 280L; tiền đóng trần nhà 20 triệu đồng; 14 bóng điện và 12 quạt trần.

Đối với biển quảng cáo LED, bà T1 đã trả ông T ngày 26/6/2024 nên ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với 01 tủ cấp đông Sanaky 540L; 01 tủ đông Sanaky 280L; tiền đóng trần nhà 20 triệu đồng; 14 bóng điện và 12 quạt trần ông T xin rút không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông T không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn, vì ông T chỉ thuê nhà bà T1 có 05 tháng (từ tháng 9/2022 đến hết tháng 01/2023) và đã trả hết tiền thuê nhà bằng việc chuyển khoản cho bà T1 và trả tiền mặt với tổng số tiền là

86.000.000 đồng (do đã trừ đi 4.000.000 đồng tiền ăn của con bà T1). Vì vậy, khi không thuê nữa, ông đã trao đổi thông báo trước với bà T1, nên bà T1 mới đồng ý cho ông chuyển đồ đi và còn bảo ông chuyển trước ngày 10/02/2023 được thể hiện bằng các tin nhắn zalo ông T và bà T1 gửi cho nhau ngày 05/02/2023.

*Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn có quan điểm:*

Bà xác nhận cho nguyên đơn thuê nhà tại số H đường T từ tháng 9/2022 với giá 20.000.000 đồng/tháng, việc thuê nhà thoả thuận bằng miệng. Bị đơn xác nhận việc thuê nhà trong 06 tháng, từ tháng 9/2022 đến hết tháng 02/2023; nguyên đơn đã chuyển gần hết đồ đạc đi, hiện đồ đạc ông T để lại còn 01 tủ đông, 01 tủ lạnh đứng, 03 bộ điều hoà mặt mát (treo tường), 01 máy giặt, 01 biển bảng quảng cáo “Gà Mạnh H” và 01 biển ngoài trời. Các tài sản khác ông T đã chuyển đi hay để đâu bà T1 không rõ; máy lọc nước RO, bóng điện, quạt trần, tiền đóng trần nhà là do bà T1 bỏ ra mua và làm trần nhà. Tiền thuê nhà ông T mới thanh toán 30.000.000 đồng, còn 90.000.000 đồng chưa thanh toán. Bà T1 yêu cầu ông T phải trả tiền nhà chưa thanh toán, tiền lãi chậm thanh toán 6.750.000 đồng, bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng 530.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn chỉ chấp nhận trả lại cho nguyên đơn các tài sản sau: 01 tủ lạnh đứng LG màu xám, 01 đôi loa màu trắng nhãn hiệu Captiva, 03 mặt mát điều hoà, 01 máy giặt cũ như nguyên đơn trình bày; 01 biển quảng cáo LED “Gà Mạnh H” bị đơn đã trả lại cho nguyên đơn vào ngày 26/6/2024; máy lọc nước RO là của bị đơn mua; còn các tài sản khác mà nguyên đơn kiện đòi, bị đơn không rõ ở đâu.

Bị đơn sửa đổi một phần yêu cầu phản tố, bị đơn yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải thanh toán nốt số tiền thuê nhà còn thiếu là 90.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả của số tiền này tính từ tháng 02/2023 đến tháng 08/2024 theo mức lãi suất cơ bản 9%/năm là 12.150.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại do nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn và khởi kiện bị đơn dẫn đến việc bị đơn không cho thuê nhà được từ tháng 10/2023 đến tháng 8/2024 là 10 tháng, mỗi tháng 20.000.000 đồng bằng 200.000.000 đồng; tổng cộng là 302.150.000 đồng.

*Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc bị đơn là bà Lê Thị T1 phải trả cho nguyên đơn là ông Nguyễn Danh T các tài sản sau đây: 03 cục lạnh điều hoà treo tường cũ không rõ nhãn hiệu (công suất 28.000 btu); 01 đôi loa đứng cũ nhãn hiệu Captiva; 01 máy giặt cũ nhãn hiệu

Toshiba màu trắng; 01 tủ lạnh đứng cũ nhãn hiệu LG màu xám; 01 máy lọc nước RO nhãn hiệu LG màu đen.

2. Đình chỉ việc xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn các tài sản gồm: 01 tủ cấp đông Sanaky 540L, 01 tủ đông Sanaky 280L, tiền đóng trần nhà 20 triệu đồng, 14 bóng điện và 12 quạt trần. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại nội dung này.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải thanh toán nốt số tiền thuê nhà còn thiếu là 90.000.000 đồng, khoản tiền lãi chậm thanh toán của số tiền này tính từ tháng 02/2023 đến tháng 08/2024 là 12.150.000 đồng và bồi thường thiệt hại do nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn và khởi kiện bị đơn dẫn đến việc bị đơn không cho thuê nhà được từ tháng 10/2023 đến tháng 8/2024 là 10 tháng, mỗi tháng 20.000.000 đồng bằng 200.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Danh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0003874 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Trả lại ông T số tiền là 2.200.000 (hai triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Bà Lê Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận và 15.107.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận; tổng cộng là 15.407.500 đồng. Được trừ vào số tiền 14.500.000 đồng tạm ứng án phí bà T1 đã nộp theo biên lai thu số 0004774 ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Bà T1 còn phải nộp tiếp số tiền là 907.500 (chín trăm linh bảy nghìn, năm trăm) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

*Nội dung kháng cáo:* Ngày 27/8/2024/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo do nguyên đơn nộp trực tiếp yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng và giao lại cho Tòa án nhân dân quận Kiến An xét xử lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo, không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về kháng cáo*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc kháng cáo của bị đơn:

+ Thời hạn kháng cáo và quyền kháng cáo đảm bảo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung kháng cáo:

Việc giao kết hợp đồng thuê nhà giữa các bên không lập thành văn bản là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là chưa đúng hướng dẫn tại mục 2 phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của TAND tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ. Tại đơn kháng cáo, bà T1 trình bày trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. **Vì vậy cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị Tuyết . Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng, buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền thuê nhà tháng 02/2023 là 7.500.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; yêu cầu kháng cáo của bị đơn; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết theo đúng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Thời hạn kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt tại phiên tòa ngày 16/8/2024. Ngày 27/8/2024/2024, Tòa án nhân dân quận Kiến An nhận được đơn kháng cáo do bị đơn nộp trực tiếp yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng và giao lại cho Tòa án nhân dân quận Kiến An xét xử lại theo quy định pháp luật. **Thời hạn kháng cáo và quyền kháng cáo đảm bảo quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.**

[3] **Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị T1 xác nhận không tiếp tục ủy quyền cho bà Lưu Thị Thu H1 tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử không xác định bà Lưu Thị Thu H1 tiếp tục tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách đại diện hợp pháp của bị đơn.**

*- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu kháng cáo của bị đơn:*

[4] Yêu cầu khởi của nguyên đơn:

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được đầy đủ các hoá đơn, chứng từ chứng minh quyền sở hữu tài sản đối với các tài sản kiện đòi. Lời trình bày của bị đơn mâu thuẫn với nguyên đơn về nguồn gốc tài sản nhưng cũng không cung cấp được các hoá đơn, chứng từ chứng minh. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện không có 01 số tài sản nguyên đơn kiện đòi.

[4.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất được các tài sản hiện bị đơn còn giữ của nguyên đơn gồm: 01 tủ lạnh đứng, 01 máy giặt, 03 cục mát điều hoà, 01 cặp loa màu trắng là của nguyên đơn. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại các tài sản này là có căn cứ.

[4.3] Đối với máy lọc nước RO, nguyên đơn thừa nhận ban đầu bị đơn là người bỏ tiền ra mua máy này, vì lúc đầu nguyên đơn và bị đơn có rủ nhau làm ăn chung nên mỗi người có bỏ tiền ra mua sắm một số tài sản nhưng sau đó bị đơn không tham gia nữa nên nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn toàn bộ số tiền bị đơn đã bỏ ra mua sắm tài sản là 129.890.000 đồng, trong đó có máy lọc nước RO với giá là 7.000.000 đồng được thể hiện trên sổ sách quyết toán giữa nguyên đơn với bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày nguyên đơn đã trả bị đơn 129.890.000 đồng tiền đầu tư nhưng trong đó không có tiền máy lọc nước



RO. Tuy nhiên, bị đơn không giải thích được sự chênh lệch của số tiền quyết toán liên quan đến việc chưa thanh toán giá trị máy lọc nước. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn máy lọc nước RO nói trên là phù hợp.

[4.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn các tài sản gồm 02 loa, 01 cục đẩy (âm ly), 01 bộ lọc tiếng, 01 bắt mic, 01 cục trầm 3G Audio và 01 chậu rửa bát 03 ngăn inox. Đối với những tài sản này, do nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được nguồn gốc, nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc và chi phí bỏ ra mua sắm lắp đặt nên không có cơ sở xác định thuộc sở hữu của nguyên đơn. Mặt khác, khi Tòa án xem xét, thẩm định cũng không thấy có chậu inox 3 ngăn tại nhà bị đơn. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[4.5] Đối với 02 tủ cấp đông, 14 bóng điện, 12 quạt trần và tiền đóng trần nhà 20 triệu đồng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu này là có căn cứ.

[5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

[5.1] Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải thanh toán tổng cộng 302.150.000 đồng gồm:

+ Tiền thuê nhà còn thiếu là 90.000.000 đồng;

+ Khoản tiền lãi chậm thanh toán của số tiền này tính từ tháng 02/2023 đến tháng 08/2024 là 12.150.000 đồng;

+ Bồi thường thiệt hại do nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn và khởi kiện bị đơn dẫn đến việc bị đơn không cho thuê nhà được từ tháng 10/2023 đến tháng 8/2024 là 10 tháng, mỗi tháng 20.000.000 đồng bằng 200.000.000 đồng.

[5.2] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Ông T và bà T1 thỏa thuận miệng về việc ông T thuê nhà của bà T1 từ tháng 9/2022 với giá 20.000.000 đồng/tháng, tuy nhiên đến tháng 12/2022 và tháng 01/2023 tiền thuê nhà giảm xuống 15.000.000 đồng/tháng nguyên nhân là do ảnh hưởng của dịch covid, kinh doanh khó khăn nên ông T đã đề nghị bà T1 giảm tiền thuê nhà - thể hiện thông qua giao dịch chuyển khoản giữa ông T và ông T: Ngày 19/12/2022 ông T chuyển khoản cho bà T1 15.000.000 đồng; ngày 17/01/2023 ông T chuyển khoản cho bà T1 11.000.000 đồng, trừ 4.000.000 đồng tiền ăn của con trai bà T1 (có tin nhắn zalo giữa ông T và bà T1 về nội dung này). Sau khi ông T chuyển tiền nhà tháng 01/2023, bà T1 không có ý kiến gì. Qua đó có căn cứ xác định ông T đã thanh toán đầy đủ tiền nhà cho bà T1 từ tháng 9/2022 đến tháng 01/2023. Ngày 05/02/2023 ông T nhắn tin trao đổi với bà T1 về việc chấm dứt thuê nhà và bà T1 cũng đồng ý - thể hiện thông qua tin nhắn

zalo với nội dung bà T1 bảo ông T thu xếp chuyển đồ đạc trong thời gian từ 05-10/02/2023. Sau đó ông T đã dọn đồ chuyển đi vào khoảng đầu tháng 02/2023, chấm dứt việc thuê nhà của bà T1.

[5.3] Xét hợp đồng cho thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn: Hợp đồng được giao kết bằng miệng, không có văn bản thoả thuận rõ ràng về thời hạn của hợp đồng, giá thuê, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ cụ thể của các bên và trách nhiệm phạt vi phạm hợp đồng; việc giao kết hợp đồng không lập thành văn bản giữa hai bên là vô hiệu theo quy định tại các điều 129, 407, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014.

+ Do hợp đồng thuê nhà giữa 2 bên vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Tuy nhiên Tòa án sơ thẩm đã không giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là chưa đúng. Tại đơn kháng cáo, bà T1 trình bày trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Vì vậy cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

+ Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong trường hợp này ông T không thể hoàn trả lại bà T1 thời gian thuê nhà tuy nhiên như phân tích ở trên ông T đã thanh toán cho bà T1 tiền nhà từ tháng 9/2022 đến tháng 01/2023 do đó đối trừ với thời gian thuê nhà, bà T1 không phải hoàn trả lại ông T số tiền thuê nhà từ tháng 9/2022 đến tháng 01/2023. Như vậy, thiệt hại thực tế chỉ là tiền thuê nhà tháng 02/2023 bởi lẽ các bên đều xác nhận bà T1 cho ông T thuê nhà trả tiền thuê theo tháng, không phải trả tiền theo ngày, đến ngày 05/02/2023 ông T mới báo bà T1 không tiếp tục việc thuê nhà nên ông T phải thanh toán cho bà T1 tiền thuê nhà tháng 02/2023 là 15.000.000 đồng (do tháng 12/2022 và tháng 01/2023 bà T1 đã đồng ý cho ông T thuê nhà với giá 15.000.000 đồng/tháng) nhưng ông T chưa thanh toán số tiền này. Hợp đồng thuê nhà vô hiệu do lỗi của cả hai bên (không ký hợp đồng bằng văn bản) nên ông T và bà T1 phải chịu lỗi ngang nhau với tổng số tiền thiệt hại là 15.000.000 đồng, mỗi người phải chịu thiệt hại là 7.500.000 đồng, do đó ông T có trách nhiệm thanh toán cho bà T1 số tiền thiệt hại do hợp đồng thuê nhà vô hiệu là 7.500.000 đồng.

[5.4] Đối với yêu cầu của bà T1 về việc buộc ông T phải thanh toán nốt số tiền thuê nhà còn thiếu là 90.000.000 đồng cùng khoản tiền lãi chậm thanh toán của số tiền này từ tháng 02/2023 đến tháng 8/2024 là 12.150.000 đồng không có căn cứ chấp nhận. Chỉ có căn cứ chấp nhận số tiền thuê nhà tháng 02/2023 ông T phải trả bà T1 là 7.500.000 đồng như đã nêu trên.

[5.5] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng. Bà T1 không cung cấp được tài liệu chứng minh, mặt khác khi Tòa án cấp sơ thẩm đến xem xét thẩm định thì thấy có biển quảng cáo của



công ty khác treo trước cửa nhà bị đơn vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng và giao lại cho Tòa án nhân dân quận Kiến An xét xử lại theo quy định pháp luật là không có căn cứ.

Như đã phân tích tại mục 4.3, chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán số tiền thuê nhà của tháng 02/2023 là 7.500.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Không đặt ra vấn đề giải quyết.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định;

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại bà T1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, các điều 228, 235 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 129, 131, 206, 407, 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 4, khoản 5 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị Tuyết .

**Sửa** Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng **về việc** “Tranh chấp kiện đòi tài sản và hợp đồng thuê tài sản”.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn là bà Lê Thị T1 phải trả cho nguyên đơn là ông Nguyễn Danh T các tài sản sau đây:

- 03 cục lạnh điều hòa treo tường cũ không rõ nhãn hiệu (công suất 28.000 btu);

- 01 đôi loa đứng cũ nhãn hiệu Captiva;

- 01 máy giặt cũ nhãn hiệu Toshiba màu trắng;
- 01 tủ lạnh đứng cũ nhãn hiệu LG màu xám;
- 01 máy lọc nước RO nhãn hiệu LG màu đen.

2. Đình chỉ việc xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn các tài sản gồm: 01 tủ cấp đông Sanaky 540L, 01 tủ đông Sanaky 280L, tiền đóng trần nhà 20 triệu đồng, 14 bóng điện và 12 quạt trần. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại nội dung này.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi tiền thuê nhà, buộc nguyên đơn phải thanh toán số tiền thuê nhà của tháng 02/2023 là 7.500.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải thanh toán khoản tiền lãi chậm thanh toán của số tiền thuê nhà tính từ tháng 02/2023 đến tháng 08/2024 là 12.150.000 đồng và bồi thường thiệt hại do nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn và khởi kiện bị đơn dẫn đến việc bị đơn không cho thuê nhà được từ tháng 10/2023 đến tháng 8/2024 là 10 tháng, mỗi tháng 20.000.000 đồng bằng 200.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Danh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu kiện đòi tài sản không được chấp nhận và 375.000 đồng án phí đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0003874 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Trả lại ông T số tiền là 1.825.000 đồng (Một triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Bà Lê Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận và 14.732.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận; tổng cộng là 15.032.500 đồng. Được trừ vào số tiền 14.500.000 đồng tạm ứng án phí bà T1 đã nộp theo biên lai thu số 0004774 ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Bà T1 còn phải nộp tiếp số tiền là 532.500 đồng (Năm trăm ba mươi hai nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Trả lại bà T1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004880

ngày 13 tháng 9 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

6. Về quyền yêu cầu thi hành án:

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, người phải thi hành án 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:**

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận Kiến An;
- TAND quận Kiến An;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

**Nguyễn Mạnh Hà**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Quang Trung**

**Vũ Thị Bích Diệp**

**Bùi Thị Thu Hằng**

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

**Bùi Thị Thu Hằng**

***Nơi nhận:***

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- TAND huyện An Dương;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

**Bùi Thị Thu Hằng**

Kèm theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 04/2024/DS-PT  
ngày 11-01-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng