TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2020/DS-PT

Ngày: 04/5/2020

V/v tranh chấp: "Hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**.

Các thẩm phán: Ông **Huỳnh Hiếu.**

Bà **Trần Thị Thu Hằng.**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: Ông **Nguyễn Quốc An**, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Trần Minh Hoàng**, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự số 83/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

* *Nguyên* đơn: Bà **Lương Thị Ngọc N,** sinh năm 1982(có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Mỹ Lợi, phường Nhị Mỹ, thị xã C, tỉnh T.

* *Bị đơn*: Ông **Phan Thanh B,** sinh năm 1973(có mặt).

Địa chỉ: Số 7/140, khu phố 2, phường 1, thị xã C, tỉnh T.

- Người kháng cáo: Bị đơn Phan Thanh B.

NHẬN THẤY:

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lương Thị Ngọc N trình bày:

Ngày 29/7/2016 tôi có ký hợp đồng thuê nhà số 7/140, khu phố 2, phường 1, thị xã C, tỉnh T của ông Phan Thanh B, thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê mỗi tháng 5 triệu đồng. Trước khi ký hợp đồng tôi có đưa ông B số tiền 50.000.000đ là tiền thế chân, sau khi ký hợp đồng tôi dọn đồ vô ở thì có đưa thêm 10.000.000đ tiền thế chân, tổng cộng là 60.000.000đ. Tiền thế chân nhằm mục đích hết hợp đồng hay không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng thì 2 bên thương lượng đối với số tiền thế chân này.

Sau khi dọn vô ở thì tôi buôn bán quán lẩu hải sản khoảng 2 tháng thì buôn bán ế ẩm nên tôi có nói với ông B là chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn ông B đồng ý, tuy nhiên việc thỏa thuận này chỉ bằng miệng không có lập giấy tờ gì.

Sau khi tôi dọn đi thì ông B cho người khác thuê. Trong khoảng thời gian thuê 02 tháng tôi có trả tiền đầy đủ cho ông B. Sau khi tôi dọn đi có người khác vô thuê thì tôi không còn đóng tiền cho ông B nữa.

Khi kết thúc hợp đồng thuê nhà trước thời hạn tôi có nói ông B là sang quán lại cho người khác nhưng ông B không đồng ý việc tôi cho người khác thuê trong thời gian tôi còn hợp đồng với ông B mà ông B yêu cầu tôi trả nhà lại để ông B ký hợp đồng cho người khác thuê rồi mới trả tiền đặt cọc cho tôi. Tôi đồng ý trả mặt bằng cho ông B và ông B đã cho người khác thuê, sau đó ông B có trả tiền thế chân cho tôi 30.000.000đ, còn 30.000.000đ hứa 1 tháng sau trả nhưng đến nay ông không thực hiện.

Nay tôi yêu cầu ông B trả lại cho tôi số tiền thế chân còn lại là 30.000.000đ.

** Bị đơn ông Phan Thanh B trình bày thống nhất:*

Ngày 29/7/2016 tôi có cho cô N thuê nhà số 7/140, khu phố 2, phường 1, thị xã C, tỉnh T, 02 bên có lập hợp đồng thuê nhà, sau khi ký hợp đồng cô N có đưa cho tôi số tiền 60.000.000đ tiền thế chân.

Sau khi ký hợp đồng tới tháng thứ 2 thì cô N nói với tôi là buôn bán ế và yêu cầu tôi chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn.

Sau khi ký hợp đồng 02 tháng, cô N có đóng tiền thuê cho tôi 2 tháng tiền nhà, và đầu tháng thứ 3 cô N dọn đi.

Sau khi cô N dọn đồ đi đến ngày 21/12/2016 âm lịch tôi mới cho thuê được nhà, sau khi tôi cho người khác thuê được thì có trả cô N 30.000.000đ tiền thế chân và có hẹn 01 tháng sau trả 30.000.000đ nữa, tuy nhiên do cô N đến nhà chửi tôi nhiều lần nên tôi không đồng ý trả cho cô N số tiền còn lại.

Do khi ký hợp đồng thuê nhà này tôi phải đầu tư số tiền lớn khoảng 200.000.000đ để sửa lại nhà cho cô N thuê. Nên tôi có yêu cầu cô N ký hợp đồng dài hạn là 3 năm để tôi lấy lại tiền vốn đã sửa nhà, nhưng cô N cho rằng buôn bán ế nên chấm dút hợp đồng thuê sau 2 tháng ký hợp đồng. Do cô N sai hợp đồng không báo trước cho tôi trong thời gian 6 tháng (thỏa thuận miệng chứ không có trong hợp đồng là chấm dứt hợp đồng phải báo trước 6 tháng) 2 bên đã thỏa thuận, nên nay tôi không đồng ý trả lại số tiền thế chân 30.000.000đ mà trừ vào những tháng cô N trả nhà và tôi chưa cho thuê được và tiền khắc phục hậu quả (tôi bỏ ra số tiền lớn để sửa nhà nhưng cô N chỉ thuê 2 tháng)

Khi cô N cho người khác thuê lại thì tôi có yêu cầu cô N là thỏa thuận cho thuê lại giữa cô N với người đó phải có mặt của tôi chứng kiến việc thỏa thuận đó, nhưng cô N không đồng ý. Nên buộc lòng tôi phải thanh lý hợp đồng trước thời hạn, chứ cô N cho thuê lại như vậy thì tôi không đồng ý. Sau khi trả mặt bằng tôi có đưa cô N 30.000.000đ, do cô N không có thiện chí trong việc khắc phục hậu quả của hợp đồng nên tôi không đồng ý trả 30.000.000đ tiền thế chân còn lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh T đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472 của Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Ngọc N. Buộc ông Phan Thanh B trả cho bà Lương Thị Ngọc N số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông B chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, và quyền kháng cáo của đương sự. Ngày 28/10/2019, bị đơn Phan Thanh B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu: sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng : Thẩm phán, Thư ký , Hội dồng xét xử chấp hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng qui định của pháp luật; Về nội dung: Xét bản án sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ, hòa giải và xét xử đúng qui định của pháp luật. Quá trình kháng cáo, bị đơn cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.Nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khỏan 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị dơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà" là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Về nội dung : Vào ngày 29/7/2016 anh Phan Thanh B (Bên A- bên cho thuê) xác lập hợp đồng thuê mặt bằng với chị Lương Thị Ngọc N (Bên B-bên thuê) . Theo nội dung của hợp đồng thì anh B cho chị N thuê nguyên căn nhà diện tích 153m^2 tại khu phố 2, thị xã C, tỉnh T. Thời hạn thuê là 03 năm, từ ngày 29/7/2016 đến ngày 29/7/2019, giá tiền thuê 5.000.000đồng/tháng. Khi thuê chị N có đưa cho anh B số tiền 60.000.000 đồng tiền thế chân, thỏa thuận khi nào chị N giao trả nhà thì anh B trả lại chị N số tiền này. Sau khi thuê được 02 tháng, đến đầu tháng thứ 3 thì chị N giao trả nhà cho anh B. Anh B có trả lại cho chị N số tiền 30.000.000 đồng, còn nợ lại 30.000.000đồng. Chị N khởi kiện anh B đòi số tiền 30.000.000 đồng thì phát sinh tranh chấp. Tòa án sơ thẩm đã xét xử buộc anh B phải trả chị N số tiền 30.000.000 đồng. Anh B kháng cáo cho rằng, sau khi thuê khoản 4,5 tháng sau bà N mới báo xin hủy hợp đồng, nên không đồng ý hoàn trả cho chị N số tiền 30.000.000 đồng.

[3] Xét nội dung kháng cáo của anh Phan Thanh B, Hội đồng xét xử thấy rằng : Căn cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì hợp đồng thuê nhà xác lập ngày 29/7/2016 giữa anh B và chị N thực tế đã phát sinh. Khi nhận nhà thì chị N có đưa cho anh B tiền thế chân

là 60.000.000 đồng là có thật. Sau khi chấm dứt hợp đồng thuê anh B có trả lại chị N số tiền 30.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng chưa trả. Anh B kháng cáo cho rằng chị N bỏ nhà trống trong 06 tháng làm anh bị mất thu nhập với số tiền 30.000.000 đồng. Xét lời trình bày của anh B là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, căn cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ thì anh B cũng thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 23/8/2019 của Tòa án thị xã Cai Lậy (bút lục số 19) "..sau khi ký hợp đồng 2 tháng, cô N có đóng tiền thuê cho tôi 2 tháng tiền nhà, và đầu tháng thứ 3 cô N dọn đi..". Tại biên bản phiên tòa ngày 16/10/2019 (bút lục số 32) anh B cũng trình bày "…Sau khi chi N dọn đồ đi, đến ngày 21/12/2016 âm lịch ông mới cho thuê được nhà, sau khi ông cho người khác thuê được thì có trả chị N 30.000.000 đồng tiền thế chân, và có hẹn 01 tháng sau trả 30.000.000 đồng nữa, tuy nhiên do chị N đến nhà chửi ông nhiều lần nên ông không đồng ý trả cho chị N số tiền còn lại..". Xét nội dung bản án sơ thẩm, buộc anh B trả chị N số tiền 30.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Anh B kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới để chứng minh. Chị N không thừa nhận việc chậm giao nhà, nên kháng cáo của anh B không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Xét lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ , phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[5]Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận đơn kháng cáo của anh B, nên anh B phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định tại điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148,khoản 1 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 468, 472 của Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Thanh B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lương Thị Ngọc N. Buộc anh Phan Thanh B trả cho chị Lương Thị Ngọc N số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày chị N có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh B chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí:

- Anh Phan Thanh B phải chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Anh B đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0000198 ngày 29/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, xem như thi hành xong phần án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn lại chị Lương Thị Ngọc N 750.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000056 ngày 30/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt