

Bản án số: 132/2019/DS-PT

Ngày: 26/02/2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Vũ Thị Thu Hương

2/ Bà Phan Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 583/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 552/2018/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 391/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Cao Văn B**, sinh năm 1975. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 03 đường T, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Đức V**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 154 Đường K, Phường E, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Bùi Quang H**, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: A27 Đường C, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số 011532 ngày 15/8/2015 lập tại Văn phòng Công chứng R)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Bảo N**, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 03 đường T, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông **Cao Văn B**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn – ông Cao Văn B trình bày: Ngày 01/5/2010, vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Bảo N có ký hợp đồng thuê căn nhà số 90 Đường T, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Đức V, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/5/2010 đến ngày 30/4/2015, giá thuê: trong 03 năm đầu là 15.000.000 đồng/tháng, 02 năm sau là 16.500.000 đồng/tháng, vợ chồng ông đặt cọc cho ông V 90.000.000 đồng, số tiền đặt cọc này sẽ được hoàn trả cho ông bà khi thanh lý hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông trả tiền thuê nhà cho ông V đầy đủ. Đến hạn chấm dứt hợp đồng là ngày 30/4/2015, ông liên hệ với ông V để trả nhà nhưng không liên lạc được, đến ngày 22/8/2015 ông mới bàn giao được căn nhà thuê cho ông V. Nay vợ chồng ông yêu cầu ông V trả lại số tiền cọc là 90.000.000 đồng cho vợ chồng ông. Ông xác nhận nội dung đoạn ghi âm do đại diện bị đơn nộp cho Tòa là thể hiện đúng việc vợ chồng ông nói chuyện với ông V, bà M. Tuy nhiên thời điểm diễn ra cuộc trao đổi này ông không nhớ chính xác. Ông không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì cho rằng vợ chồng ông đã trả tiền thuê nhà đến ngày 30/4/2015.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Bùi Quang H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có ký hợp đồng thuê nhà với thời hạn, giá thuê, số tiền đặt cọc như đã nêu trên. Căn nhà 90 Đường T, phường D, Quận X thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đức V. Thời gian 03 năm đầu, ông B, bà N thanh toán tiền nhà đầy đủ mặc dù không đúng thời hạn. Việc thanh toán không làm giấy biên nhận. Từ tháng 4/2013, ông B, bà N chậm thanh toán tiền nhà nhiều lần và còn thiếu 7.000.000 đồng của tháng 3/2013, do vậy, ông V đã yêu cầu ông B, bà N thanh lý hợp đồng và đồng ý trả lại tiền cọc sau khi cân trừ số tiền còn thiếu nhưng ông B, bà N không đồng ý và yêu cầu ông V phải thanh toán cho ông B, bà N số tiền 150.000.000 đồng gồm 90.000.000 đồng tiền cọc và 60.000.000 đồng tiền sửa chữa. Do ông V không đồng ý nên ông B, bà N đã không trả nhà cũng như không thanh toán tiền thuê nhà cho ông từ tháng 4/2013 cho đến ngày hết thời hạn hợp đồng. Hiện ông B, bà N vẫn còn nợ tiền nhà tháng 3/2013 là 7.000.000 đồng, tháng 4/2013: 15.000.000 đồng, từ tháng 5/2013 đến tháng 4/2015 (24 tháng x 16.500.000 đồng = 396.000.000 đồng), tổng cộng: 418.000.000 đồng. Ông V đồng ý trả lại tiền cọc 90.000.000 đồng ông B, bà N sau khi cân trừ số tiền thuê nhà ông B, bà N còn nợ là 418.000.000 đồng, như vậy ông B, bà N còn phải trả lại cho ông V số tiền là 328.000.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện bị đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu ông B, bà N phải trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2015 đến ngày bàn giao nhà 22/8/2015 vì số tiền nợ thuê nhà từ tháng 4/2013 đến tháng

12/2014 trong buổi nói chuyện vào đầu tháng 01/2015 giữa ông V, bà M, ông B và bà N, bà M (là vợ cũ của ông V) đã nói với ông B, bà N là bỏ không tính tiền thuê nhà trong khoảng thời gian này. Cụ thể, ông V yêu cầu ông B, bà N phải trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2015 đến ngày 22/8/2015 (7 tháng 22 ngày), mỗi tháng 16.500.000 đồng/tháng là: 16.500.000 đồng/tháng x 7 tháng + 16.500.000 đồng: 30 ngày x 22 ngày = 127.600.000 đồng. Ông V đồng ý căn trừ số tiền trên vào số tiền cọc 90.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bảo N trình bày:

Bà là vợ của ông B, thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu của ông B, không bổ sung gì thêm. Bà xác nhận tính xác thực của nội dung đoạn hội thoại giữa ông V, bà M, ông B và bà được ghi âm và đoạn ghi âm này do đại diện ông V nộp cho Tòa. Tuy nhiên thời điểm diễn ra cuộc hội thoại này bà không nhớ chính xác.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, đại diện bị đơn nộp một đĩa CD ghi âm cuộc nói chuyện giữa 04 người. Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 28/8/2018 tại Tòa án, ông B, bà N, ông H đã xác nhận đoạn ghi âm trên có nội dung như biên bản đã ghi lại cuộc trao đổi giữa ông B, bà N, ông V và bà M (người đi cùng ông V) tại nhà số 90 Đường T, phường D, Quận X là nơi ông B, bà N thuê nhà của ông V. Ông B, bà N xác nhận giọng nói trong đoạn ghi âm trên đúng là của ông B, bà N, ông V và bà M nhưng không nhớ chính xác cuộc nói chuyện trên diễn ra trong khoảng thời gian nào. Ông H cho rằng cuộc nói chuyện trên diễn ra vào đầu tháng 01/2015.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 552/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Xác định hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 90 Đường T, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Đức V, ông Cao Văn B và bà Nguyễn Bảo N ký ngày 01/5/2010 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – ông Cao Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Bảo N: Buộc ông Nguyễn Đức V phải trả cho ông Cao Văn B và bà Nguyễn Bảo N khoản tiền đặt cọc thuê nhà 90.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Nguyễn Đức V: Buộc ông Cao Văn B, bà Nguyễn Bảo N liên đới trả khoản tiền do chiếm giữ nhà tương đương tiền thuê nhà từ tháng 01 năm 2015 đến hết ngày 22 tháng 8 năm 2015 là 127.600.000 đồng.

Sau khi đối trừ nghĩa vụ, ông Cao Văn B, bà Nguyễn Bảo N phải trả cho ông Nguyễn Đức V số tiền 37.600.000 đồng.

Kể từ ngày ông Cao Văn B, bà Nguyễn Bảo N, ông Nguyễn Đức V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu các ông bà có tên nêu trên chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền, thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

2. Về án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Cao Văn B, bà Nguyễn Bảo N phải chịu là 6.380.000 (sáu triệu, ba trăm tám mươi nghìn) đồng, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.250.000 đồng theo biên lai thu số AB/2012/06740 ngày 20/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, ông B, bà N phải nộp thêm 4.130.000 đồng;

Ông Nguyễn Đức V phải chịu là 4.500.000 (bốn triệu, năm trăm nghìn) đồng, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.025.000 (chín triệu, hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AB/2014/0005143 ngày 09/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Đức V được hoàn lại 4.525.000 (bốn triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

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

Ngày 17/10/2018, nguyên đơn – ông Cao Văn B kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn – ông Cao Văn B đã Tòa án được triệu tập họp lệ hai lần theo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể là:

Lần thứ nhất, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành tổng đạt trực tiếp Thông báo thụ lý vụ án, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6348/2018/QĐ-PT ngày 25/12/2018 và Giấy triệu tập đương sự để tham gia phiên tòa xét xử vụ án vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 15/01/2018 cho ông Cao Văn B nhưng ông B vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

Lần thứ hai, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành niêm yết họp lệ Quyết định hoãn phiên tòa số 279/2019/QĐ-PT ngày 15/01/2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 391/2019/QĐ-PT ngày 28/01/2019; Giấy triệu tập đương sự để tham gia phiên tòa xét xử vụ án vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 26/02/2019 cho ông B nhưng ông B vẫn vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

Người đại diện của bị đơn – ông Bùi Quang H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tổng đạt họp lệ 02 lần cho ông Cao Văn B nhưng ông B vẫn vắng mặt không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét, nguyên đơn – ông Cao Văn B đã Tòa án được triệu tập tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa đến lần thứ 02 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc vắng mặt của người kháng cáo là ông Cao Văn B bị coi là từ bỏ kháng cáo, trong vụ án không có kháng cáo, kháng nghị khác. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm do từ bỏ việc kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Cao Văn B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 552/2018/DSST ngày 02 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Văn B phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0023652 ngày 18/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận X;
- THADS Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu (T/17)

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

Nguyễn Thị Huyền