

Bản án số: 180/2018/DS-PT

Ngày: 01/02/2018

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh

Các thẩm phán:

1/ Bà Trịnh Thị Ánh

2/ Bà Huỳnh Tuyết Mai

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phúc - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 02 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 702/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án số 469/2017/DS-ST ngày 28/09/2017 của Tòa án nhân dân quận A bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 185/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thiên B, (xin vắng)

Địa chỉ: đường C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Bà Võ Thanh G, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường H, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Phạm Minh L, sinh năm 1980, (vắng mặt)

Địa chỉ: đường M, phường N, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh;

2/ Ông Bùi Văn P, sinh năm 1957 (xin vắng)

Địa chỉ: đường H, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Bùi Đình Q, sinh năm 1966, địa chỉ: đường R, phường S, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng).

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thiên B trình bày:

Do có nhu cầu thuê nhà kinh doanh, thông qua công ty môi giới vào ngày 12/7/2016 bà gặp và thương lượng với bà Võ Thanh G thuê căn nhà do bà G là chủ sở hữu và sử dụng tọa lạc tại đường R, phường S, quận A. Sau khi thương lượng hai bên thống nhất giá thuê là 35.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 năm. Bà giao số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng cho bà G để đặt cọc thuê nhà, đồng thời chồng bà (ông Trần Phạm Minh L) và bà G ký giấy đặt cọc thuê nhà.

Ngày 15/7/2016 bà và ông Bùi Văn P, là người được bà G ủy quyền (không có giấy ủy quyền hợp pháp) ký hợp đồng cho thuê nhà đối với căn nhà nêu trên. Bà G giao chìa khóa nhà, bà giao thêm cho bà G 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng.

Ngày 25/7/2016 ông P điện thoại cho bà xin hoãn hợp đồng và trả lại 70.000.000 đồng và cho rằng chưa thanh lý hợp đồng thuê nhà với người thuê trước đó và bà đồng ý hủy hợp đồng và nhận lại tiền.

ông P hẹn trả tiền và thanh lý hợp đồng vào ngày 28/7/2016, tuy nhiên đến hẹn hai bên gặp trao đổi một chút thì bà G và ông P bỏ đi, hai bên chưa thanh lý hợp đồng và bà G cũng chưa trả tiền cho bà.

Bà điện thoại liên lạc với ông P bà G nhiều lần nhưng không được, đến gặp trực tiếp thì bà G hẹn ngày khác sẽ trả, đến nay bà G vẫn chưa trả số tiền 70.000.000 đồng cho bà.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà với bà Võ Thanh G do ông Bùi Văn P và bà ký, yêu cầu bà Võ Thanh G hoàn trả số tiền bà đã giao để thuê nhà là 70.000.000 đồng và bồi thường 70.000.000 đồng theo điều 4 của Hợp đồng cho thuê nhà hai bên ký kết, tổng cộng là 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Võ Thanh G trình bày:*

Bà có nhận tiền đặt cọc, nhận tiền thuê nhà, giao chìa khóa nhà cho bà B thuê. ông P là người được bà ủy quyền ký hợp đồng cho thuê nhà với bà B (ủy quyền không có giấy tờ hợp pháp).

Sau đó bà B biết bà có trục trặc với người thuê trước đó nên không tiếp tục thuê nhà và yêu cầu bà trả lại số tiền 70.000.000 đồng. Từ ngày 15/7/2016 bà B vẫn cho người ở trong nhà và không đóng tiền điện.

Nay bà đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà và trả số tiền 70.000.000 đồng cho bà B. Không đồng ý bồi thường cho bà B 70.000.000 đồng

Đồng thời bà yêu cầu bà B phải trả tiền thuê nhà từ ngày 15/7/2016 đến ngày 26/7/2016 số tiền là 84.000.000 đồng và bà B phải trả tiền điện là 5.985.000 đồng.

** Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phạm Minh L trình bày:*

Ông là chồng bà B và là người ký giấy đặt cọc thuê nhà ngày 12/7/2016.

Việc giao tiền cọc, tiền thuê nhà và diễn biến sự việc như lời vợ ông trình bày. Ông có cùng ý kiến với vợ ông, và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bảo vệ quyền lợi của vợ chồng ông. Ông không có ý kiến và yêu cầu khác trong vụ án này.

** Tại bản tự khai ngày 29/11/2016, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn P trình bày*

Ông là người ký Hợp đồng cho thuê nhà ngày 15/7/2016 với bà B (do bà G ủy quyền, không có giấy ủy quyền hợp pháp).

Ông không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số đường R, phường S, quận A.

Việc nhận tiền cọc, tiền thuê nhà và diễn biến sự việc như lời bà G trình bày. Ông có cùng ý kiến với bà G. Ông không có ý kiến, yêu cầu khác trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Tại bản tự khai ngày 26/12/2016, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đình Q trình bày:*

Ông và bà Võ Thanh G là chủ sở hữu căn nhà số đường R, phường S, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, ông và bà G Đã ly hôn, việc bà G cho thuê căn nhà nêu trên ông không biết và không có liên quan đến ông. Do công việc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Bản án sơ thẩm tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; 217, 220, 264, 266, 267, 271, và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, 137 và Điều 492 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điểm a khoản 1 Điều 119 của Luật nhà ở năm 2014;

- Điều 2; 6; 7; 9; 30; 31 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

- Khoản 4 Điều 26 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thiên B.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bồi thường số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thiên B.

1. Vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 15/7/2016 đối với căn nhà số đường R, phường S, quận A giữa bên cho thuê nhà ông Bùi Văn Thành và bên thuê nhà bà Nguyễn Thị Thiên B.

2. Trách nhiệm hoàn trả: Buộc bà Võ Thanh G phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thiên B số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng. Thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chưa trả số tiền nêu trên cho người được thi hành án, thì hàng tháng người bị thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc bà Võ Thanh G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

2.2. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thiên B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 3.500.000 (ba triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0025426 ngày 06/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 18/10/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận A kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-DS kháng nghị về phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày kháng nghị : Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà : Tòa án áp dụng án phí không có giá ngạch là đúng quy định. Tuy nhiên, do vụ án được thụ lý ngày 07/10/2016 thì phải áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009 nhưng Tòa án áp dụng Khoản 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017 để tính án phí là không đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hoàn trả số tiền 70.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Thiên B được Tòa án chấp nhận : Căn cứ Khoản 3 Điều 24 và Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 thì trường hợp này bà Võ Thanh G phải chịu án phí có giá ngạch là $70.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.500.000 \text{ đồng}$ nhưng Tòa án không buộc bà Võ Thanh G phải chịu số tiền án phí có giá ngạch là có thiếu sót và làm thất thu ngân sách nhà nước.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng :

Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo :

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận A là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng nghị:

Ngày 28/9/2017, Tòa án nhân dân quận A mở phiên tòa xét xử và tuyên theo bản án số 469/2017/DS-ST. Ngày 05/10/2017, Viện kiểm sát nhân dân quận A nhận được bản án trên. Căn cứ Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, còn thời hạn kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân quận A.

[2] Nội dung kháng nghị:

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà : Tòa án áp dụng án phí không có giá ngạch là đúng quy định. Tuy nhiên, do vụ án được thụ lý ngày 07/10/2016 thì phải áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009 nhưng Tòa án áp dụng Khoản 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017 để tính án phí là không đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hoàn trả số tiền 70.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Thiên B được Tòa án chấp nhận : Căn cứ Khoản 3 Điều 24 và Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 thì trường hợp này bà Võ Thanh G phải chịu án phí có giá ngạch là 70.000.000 đồng x 5%=3.500.000 đồng nhưng Tòa án không buộc bà Võ Thanh G phải chịu số tiền án phí có giá ngạch là có thiếu sót và làm thất thu ngân sách nhà nước.

Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng nghị là có căn cứ nên được chấp nhận. Cần phải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí, cụ thể như sau :

Án phí dân sự sơ thẩm :

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà : Buộc bà Võ Thanh G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

- Đối với yêu cầu hoàn trả 70.000.000 đồng : Căn cứ Khoản 3 Điều 24 và Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 thì trường hợp này bà Võ Thanh G phải chịu án phí có giá ngạch là 70.000.000 đồng x 5%=3.500.000 đồng

Tổng hợp án phí : Bà Võ Thanh G phải chịu án phí sơ thẩm tổng cộng là : 200.000+3.500.000= 3.700.000 đồng.

[4] Án phí phúc thẩm : Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng nghị số 03/QĐKNPT-DS ngày 18/10/2017 Của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận A, sửa một phần án sơ thẩm số 469/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân quận A.

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thiên B.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bồi thường số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thiên B.

1. Vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 15/7/2016 đối với căn nhà đường R, phường S, quận A giữa bên cho thuê nhà ông Bùi Văn Thành và bên thuê nhà bà Nguyễn Thị Thiên B.

2. Trách nhiệm hoàn trả: Buộc bà Võ Thanh G phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thiên B số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng. Thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chưa trả số tiền nêu trên cho người được thi hành án, thì hàng tháng người bị thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Thiên B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Võ Thanh G chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng bà G còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thanh G phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là : 3.700.000 đồng. (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thiên B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 3.500.000 (ba triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0025426 ngày 06/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận A;
- Chi cục THADS quận A;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Dương Tuấn Vinh