

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 49/2021/DS - PT

Ngày: 16- 9 – 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng;

Bà Mai Vương Thảo.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Duy Đức, cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2021/QĐXXPT – DS ngày 28 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 37/2021/QĐHPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 59/2021/QĐHPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2021 và Thông báo số: 258/TB – TA ngày 16 tháng 8 năm 2021 về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thành Anh T, sinh năm 1986. Địa chỉ: đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

2. ***Bị đơn:*** Bà Đinh Thị N, sinh năm 1981. Địa chỉ: đường P, quận T, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

** Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thành Anh T là nguyên đơn và Bà Đinh Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Bà Nguyễn Thành Anh T: theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm Bà T trình bày:*

Bà cho Bà Đinh Thị N thuê ngôi nhà của bà tại địa chỉ đường Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng thuê nhà ngày 28/10/2019. Thời hạn thuê nhà: 10 năm từ ngày 01/11/2019, giá thuê 27.000.000đ/tháng, thanh toán tiền thuê 03 tháng 01 lần; thanh toán vào ngày đầu của kỳ thanh toán và chậm nhất không quá 07 ngày từ ngày đầu kỳ; bắt đầu thanh toán từ ngày 01/11/2019; tiền đặt cọc thuê nhà 27.000.000đ. Ngoài ra, hai bên còn lập 02 hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/10/2019 và ngày 23/11/2019, theo đó bà đồng ý để Bà N xây thêm 01 nhà vệ sinh tại tầng 4 và bà nhận tiền đặt cọc của Bà N để đảm bảo việc xây dựng thêm không ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà. Bà N cũng cam kết việc sửa chữa sẽ không làm thấm tường, gây mất thẩm mỹ ngôi nhà. Sau khi giao nhà cho Bà N, bà đã nhận tiền đặt cọc thuê nhà 27.000.000đ và tiền đặt cọc sửa chữa nhà 15.000.000đ của Bà N.

Tuy nhiên, Bà N sử dụng nhà thuê không đúng mục đích thỏa thuận, cụ thể: xây nhà vệ sinh, làm lót nền, vách ngăn và hệ thống trần nhà không đúng với cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2019 gây hư hỏng kết cấu ngôi nhà, làm thấm tường, không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 8/2020 cho đến nay và tiền điện nước cũng như vi phạm điều khoản trả nhà trước hạn mà chưa sửa chữa nhà như hiện trạng ban đầu theo khoản 1, khoản 2 Điều 6 của hợp đồng thuê nhà nên bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc thuê nhà 27.000.000đ. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ, Bà N cam kết thực hiện các hạng mục sửa chữa nhưng đến nay Bà N không khắc phục triệt để những hư hỏng này, cụ thể: Chưa sơn dặm lại phòng sau của tầng 2, chưa sơn toàn bộ phòng trước của tầng 2 những chỗ bị thấm chưa được xử lý triệt để, cửa hành lang của tầng 2 và tầng 3 không khóa được, chưa tiến hành dọn vệ sinh tầng thượng làm không thoát nước được, đèn chùm và cửa sắt tại tầng 1 bị hư. Nếu Bà N khắc phục được những vấn đề này thì bà đồng ý trả lại 15.000.000đ tiền đặt cọc sửa chữa nhà cho Bà N và sẽ khấu trừ tiền điện những tháng Bà N chưa thanh toán.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Bà Đinh Thị N trả 54.000.000đ tiền thuê nhà (02 tháng, từ ngày 01/8/2020 đến 01/10/2020) và 2.791.248đ tiền điện tiền nước;

- Tiếp tục sửa chữa những phần hư hỏng mà Bà N đã thực hiện nhưng chưa triệt để đối với ngôi nhà tại đường Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng như sau: Sơn dặm lại phòng sau của tầng 2, sơn lại toàn bộ phần trước của tầng 2, những chỗ bị thấm chưa được xử lý triệt để, cửa hành lang của tầng 2 và tầng 3 không khóa được, chưa tiến hành dọn vệ sinh tầng thượng làm không thoát nước được, sửa lại cửa sắt và đèn chùm tại tầng 1.

Đối với yêu cầu phản tố của Bà Đinh Thị N thì bà không đồng ý vì Bà N sử dụng nhà thuê không đúng mục đích cũng như không sửa chữa ngôi nhà như hiện trạng ban đầu trong trường hợp trả nhà trước thời hạn, vi phạm khoản 1, khoản 2 Điều 6 của hợp đồng thuê nhà. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Bà T có bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Bà N phải trả thêm tiền thuê nhà từ tháng 8/2020 đến tháng 03/2021 với số tiền là 216.000.000đ.

** Bị đơn N: Theo các đơn trình bày, tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm Bà N trình bày:*

Bà N xác nhận việc thuê, nội dung hợp đồng thuê, số tiền đặt cọc thuê ngôi nhà tại đường Đ, quận T là 27.000.000đ như trình bày của Bà T là đúng. Bà đã đóng tiền thuê đủ 09 tháng cho Bà T (từ 28/10/2019 đến 01/8/2020). Khi bà sử dụng nhà thì Bà T yêu cầu bà đặt cọc thêm 15.000.000đ nếu bà muốn sửa chữa.

Vì tình hình dịch bệnh diễn ra là yếu tố bất khả kháng, thành phố Đà Nẵng áp dụng các biện pháp giãn cách xã hội nên bà không thể kinh doanh được, do đó bà đề nghị được trả nhà cho Bà T vào đầu tháng 8/2020. Đến ngày 10/8/2020 bà đã trả lại nhà thuê, chìa khóa nhà, Bà T đã nhận nhưng không đồng ý thanh lý hợp đồng. Căn cứ mục 2 điều 6 của hợp đồng thuê nhà thì trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng (dịch bệnh covid) làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng nhà của bà thì bà được trả nhà mà không mất tiền cọc.

Trước khi bàn giao nhà cho Bà T thì bà đã tiến hành sửa chữa lại nhà như hiện trạng ban đầu. Bà T vẫn cho rằng trần nhà và chân tường bị thấm dột do bà sửa chữa là không đúng vì vào thời điểm bà nhận nhà vào tháng 11/2019 thì ngôi nhà đã có hiện tượng thấm dột và nước đọng trên sàn nhà mặc dù thời tiết lúc đó không có mưa. Bà đã báo với Bà T về tình trạng nhà lúc này. Đồng thời, tại hợp đồng nêu rõ trách nhiệm sửa nhà khi nhà bị thấm dột là của bên cho thuê nhà. Sau khi bà trả lại nhà từ ngày 10/8/2020 đến nay do tình hình thời tiết mưa bão liên tục và phần chống thấm ngôi nhà trước đây không đảm bảo, sàn bị nứt, lỗ thông

gió cao tầng không có kính bảo vệ gây thấm dột trần, vách tường của ngôi nhà nên nguyên nhân làm thấm nhà không phải do bà và không nằm trong khả năng quản lý của bà. Ở cấp sơ thẩm, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ bà cam kết và đã thực hiện tháo dỡ toàn bộ trần, vách, mặt tiền, nhà vệ sinh, sơn lại tầng 1 của ngôi nhà. Đối với những công việc sửa chữa Bà T yêu cầu bà sửa chữa thêm thì bà đã thực hiện xong, riêng việc chống thấm ngôi nhà không phải trách nhiệm của bà nên bà không thực hiện. Sau khi bà thực hiện xong việc sửa chữa nhà thì đến nay, Bà T vẫn chưa trả lại tiền đặt cọc thuê nhà 27.000.000đ và tiền đặt cọc sửa chữa nhà 15.000.000đ cho bà.

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà T vì bà đã thanh toán đủ tiền thuê nhà đến thời điểm bà trả nhà cho Bà T. Đồng thời Bà N có yêu cầu phản tố: buộc Bà Nguyễn Thành Anh T hoàn trả cho bà số tiền 42.000.000đ gồm: 27.000.000đ tiền cọc thuê nhà; 15.000.000đ tiền cọc đảm bảo cho việc tháo dỡ các hạng mục làm thêm và yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà.

* Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm, đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thành Anh T:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà T về việc buộc Bà N trả 02 tháng tiền thuê nhà tháng 8 và tháng 9 năm 2020 với số tiền 54.000.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của Bà T tại phiên tòa về việc buộc Bà N trả thêm 06 tháng tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 3/2021 vì vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của Bà T và Bà N về việc thanh toán tiền điện tháng 7 đến ngày 09/8/2020 với số tiền 2.706.341đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của Bà T về việc buộc Bà N phải sửa chữa lại nhà đã thuê.

2. Về yêu cầu phản tố của Bà Đinh Thị N: Không chấp nhận yêu cầu của Bà N về việc buộc Bà T trả lại 27.000.000đ tiền đặt cọc thuê nhà; Chấp nhận yêu cầu của Bà N về việc buộc Bà T phải trả lại 15.000.000đ tiền đặt cọc sửa chữa nhà.

* Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ Điều 472, 473, 481 và 482 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thành Anh T đối với việc yêu cầu Bà Đinh Thị N trả 54.000.000đ (Năm mươi tư triệu đồng) tiền thuê nhà 02 tháng, từ ngày 01/8/200 đến 01/10/2020 cũng như yêu cầu Bà N tiếp tục sửa chữa những phần hư hỏng mà Bà N đã thực hiện chưa triệt để đối với ngôi nhà tại đường Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng như sau: Sơn dặm lại phòng sau của tầng 2, sơn lại toàn bộ phần trước của tầng 2, những chỗ bị thấm chưa được xử lý triệt để, cửa hành lang của tầng 2 và tầng 3 không khóa được, chưa tiến hành dọn vệ sinh tầng thượng làm không thoát nước được, sửa lại cửa sắt và đèn chùm tại tầng 1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Đinh Thị N về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thành Anh T trả số tiền đặt cọc sửa chữa nhà 15.000.000đ.

Xử: Buộc Bà Nguyễn Thành Anh T phải trả cho Bà Đinh Thị N số tiền đặt cọc sửa chữa nhà là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Đinh Thị N về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thành Anh T trả số tiền đặt cọc thuê nhà 27.000.000đ (Hai mươi bảy triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu như sau:

- Bà Nguyễn Thành Anh T phải chịu 3.450.000đ, được trừ vào 1.370.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 2201 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, Bà T phải nộp tiếp 2.080.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đinh Thị N phải chịu 1.350.000đ, được trừ vào 1.050.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 89997 ngày 29/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, Bà N phải nộp tiếp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Đinh Thị N về việc trả tiền điện, tiền nước tháng 7.2020 như sau: Bà Đinh Thị N có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thành Anh T số tiền 2.706.341đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chậm thi hành án.

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

* Ngày 29 tháng 4 năm 2021, Bà Nguyễn Thành Anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà T, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Ngày 04 tháng 5 năm 2021, Bà Đinh Thị N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định không chấp nhận yêu cầu buộc Bà T phải trả cho bà số tiền đặt cọc hợp đồng 27.000.000đ. Việc bà chấm dứt hợp đồng là do ảnh hưởng của dịch bệnh, kinh doanh thua lỗ, thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Điều 156 Bộ luật Dân sự.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay HĐXX đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Chương XVII BLTTDS năm 2015 về thủ tục xét xử phúc thẩm.

Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm này các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Quan điểm giải quyết:

1. Về kháng cáo của Bà T: Bà Nguyễn Thành Anh T thừa nhận ngày 10.8.2020 bà đã nhận lại nhà, thay ổ khóa từ ngày 11.8.2020, như vậy Bà T đã chấp nhận việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 10.8.2020. Bà N đã không còn thuê nhà, không quản lý, sử dụng ngôi nhà thuê nên bà không có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà phát sinh từ ngày 10.8.2020. Tuy nhiên tại thời điểm các bên chấm dứt hợp đồng Bà N chỉ trả tiền thuê nhà cho Bà T đến ngày 31/7/2020, nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét mà tuyên buộc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Bà T là chưa chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm Bà T thay đổi yêu cầu chỉ đề nghị Bà N phải thanh toán số tiền thuê nhà từ ngày 01/08/2020 đến ngày 10/8/2020 với số tiền 9.000.000đ. Do đó có căn cứ sửa một phần bản án sơ thẩm buộc Bà N phải trả cho Bà T tiền thuê nhà là 9.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu sửa chữa lại ngôi nhà như hiện trạng ban đầu: Tại buổi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lần 2, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã ghi nhận việc

Bà N đã thực hiện các công việc như đã cam kết tại buổi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lần 1. Bà N đã thực hiện việc trả nhà và trả lại gần như nguyên trạng ban đầu, tháo dỡ tất cả các hạng mục đã lắp đặt thêm, đã tiến hành sơn lại hầu hết các tầng nhà. Việc ngôi nhà còn bị thấm dột là do nhiều nguyên nhân khác nhau, không có cơ sở chứng minh do lỗi của Bà N. Bà T không yêu cầu giám định để xác định nguyên nhân gây thấm dột. Do đó yêu cầu kháng cáo về nội dung này của Bà T là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa Bà T trình bày không yêu cầu xem xét nội dung này nhưng không rút kháng cáo nên chỉ xem đây là ý kiến của đương sự về quyết định của cấp sơ thẩm.

Về kháng cáo của Bà Đinh Thị N: Thấy rằng tại khoản 2 Điều 6 của hợp đồng thuê chỉ thỏa thuận về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên B (bên thuê) có hành vi vi phạm mà không thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng nên quyết định của bản án sơ thẩm là đúng, do đó không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Bà N về việc buộc Bà T phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 27.000.000 đồng.

Tại phiên tòa Bà N đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm nhưng không rút kháng cáo nên chỉ xem đây là ý kiến của đương sự về quyết định của cấp sơ thẩm.

Xét toàn diện vụ án thì thấy hợp đồng thuê nhà giữa hai bên chấm dứt từ ngày 10/8/2020 nhưng cấp sơ thẩm không tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà là thiếu sót nên cấp phúc thẩm cần tuyên nội dung này để giải quyết triệt để vụ án. Đối với tiền điện, nước tại cấp sơ thẩm Bà N tự nguyện chịu với số tiền 2.706.341 đồng, các bên không kháng cáo nội dung này nên không xem xét.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên: Không chấp kháng cáo của bị đơn Bà Đinh Thị N, chấp nhận 01 phần kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thành Anh T, buộc Bà Đinh Thị N phải có trách nhiệm trả cho Bà T tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2020-10/8/2020 với số tiền 9.000.000 đồng; Tuyên hợp đồng thuê nhà ngày 28/10/2019 giữa Bà Nguyễn Thành Anh T và Bà Đinh Thị N chấm dứt từ ngày 10/8/2020.

Án phí dân sự sơ thẩm đối với Bà Nguyễn Thành Anh T được xác định lại theo quyết định của bản án phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thành Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà Nguyễn Thành Anh T có thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, cũng như khởi kiện ban đầu đối với số tiền thuê nhà, cụ thể: chỉ yêu cầu Bà Đinh Thị N tiếp tục trả tiền thuê nhà trong 10 ngày kể từ ngày 01/8/2020 đến ngày Bà N giao lại chìa khóa nhà là ngày 10/8/2020 tương ứng với số tiền 9.000.000đ. Những nội dung khác bà không thay đổi kháng cáo, nhưng thống nhất với bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên. Việc thay đổi yêu cầu của Bà T không làm thay đổi quan hệ pháp luật, nội dung tranh chấp, nằm trong phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại các Điều 5, khoản 2 Điều 284, 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bà N không thay đổi kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu của Bà T tại phiên tòa phúc thẩm nhưng có ý kiến thống nhất như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Về nội dung vụ án:

[2] Bà Nguyễn Thành Anh T có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số B1-1, địa chỉ đường Đ, quận T, phường Chính Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số xyz do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/9/2012, đứng tên một mình Bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà T xác định đây là tài sản riêng của bà.

[3] Bà T cho Bà Đinh Thị N thuê nhà ở nêu trên theo Hợp đồng thuê nhà được lập ngày 28/10/2019 được Phòng Công chứng X, thành phố Đà Nẵng, công chứng số 9007. Tại Điều 1 hợp đồng các bên thỏa thuận: Thời hạn thuê nhà: 10 năm kể từ ngày 01/11/2019, giá thuê từ ngày 01/11/2019 đến ngày 01/11/2021 là 27.000.000đ/tháng, thanh toán 03 tháng một lần; thanh toán vào ngày đầu của kỳ thanh toán và chậm nhất không quá 07 ngày của đầu kỳ thanh toán, tiền đặt cọc thuê nhà 27.000.000đ. Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở, trình tự thực hiện giao dịch và nội dung của hợp đồng thuê nhà ở phù hợp với quy định tại các Điều 119, 120, 121 của Luật Nhà ở. Hợp đồng thuê nhà ở được công chứng, chứng thực hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở. Hợp đồng này có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[4] Bà T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết buộc Bà N tiếp tục trả tiền thuê nhà trong 10 ngày kể từ ngày 01/8 - 10/8/2020 tương ứng với số tiền 9.000.000đ. Bà N yêu cầu Bà T phải trả lại 15.000.000đ tiền đặt cọc sửa chữa nhà như bản án sơ thẩm đã tuyên vì lý do bà đã hoàn thành việc sửa chữa nhà như yêu cầu của Bà T. Đối với số tiền đặt cọc hợp đồng thuê nhà 27.000.000đ, mặc dù bà

trình bày bà chấm dứt hợp đồng thuê do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 nhưng bà thống nhất đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T, Bà N đều yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Hội đồng xét xử xét đồng thời kháng cáo của Bà T và Bà N.

[5] Theo nội dung các tin nhắn trao đổi qua ứng dụng Zalo giữa Bà T và Bà N, do Bà T, Bà N cung cấp, thì từ trước ngày 10/8/2020 các bên đã trao đổi về việc chấm dứt hợp đồng thuê. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Bà T và Bà N đều thừa nhận Bà N đã giao chìa khóa nhà thuê lại cho Bà T vào ngày 10/8/2020. Bà T nhận nhà và đã thay ổ khóa nhà ngày 11/8/2020. Bà N không còn quản lý, sử dụng nhà thuê kể từ khi giao chìa khóa cho Bà T. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thuê nhà chấm dứt kể từ ngày Bà N trả lại và Bà T nhận lại nhà cho thuê (ngày 10/8/2020) là có cơ sở, phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

[6] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của Bà N về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà được lập ngày 28/10/2019 được Phòng Công chứng X, thành phố Đà Nẵng công chứng số 9007 là chưa triệt để. Bởi lẽ, theo quy định tại Điều 51 Luật Công chứng thì *“việc công chứng hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch”*. Mặc dù Bà N đã giao, Bà T đã nhận lại nhà ở nhưng hai bên chưa thống nhất giải quyết quyền, nghĩa vụ phát sinh khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Do Bà N có yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, của chính Bà T trong trường hợp tiếp tục cho thuê nhà ở mà phải công chứng hợp đồng, giao dịch, Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần quyết định sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng thuê nhà được ký giữa bên cho thuê là Bà Nguyễn Thành Anh T với bên thuê là Bà Đinh Thị N, lập ngày 28/10/2019 được Phòng Công chứng X, thành phố Đà Nẵng công chứng số 9007 chấm dứt kể từ ngày 10/8/2020.

[7] Về yêu cầu trả tiền thuê nhà của Bà T: Theo trình bày thống nhất của các bên thì Bà N đã trả tiền thuê nhà cho Bà T đến ngày 31/7/2020. Tuy nhiên, theo phân tích nhận định trên, đến ngày 10/8/2020 Bà N mới giao chìa khóa nhà thuê lại cho Bà T. Như vậy, từ ngày 01/8/2020 đến ngày 10/8/2020 Bà N vẫn còn chiếm hữu, sử dụng nhà thuê, nên phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2020 đến ngày 10/8/2020, tương đương số tiền thuê là $27.000.000đ/30 \times 10 = 9.000.000đ$. Sau ngày 10/8/2020 Bà N đã không còn chiếm hữu, sử dụng nhà thuê nên bà không có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà phát sinh từ ngày 11.8.2020,

nhưng Tòa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu trả tiền thuê nhà của Bà T là không phù hợp. HĐXX chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc Bà N phải trả cho Bà T tiền thuê nhà là 9.000.000đ.

[8] Đối với kháng cáo của Bà N về số tiền 27.000.000đ đặt cọc thuê nhà: Theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 6 Hợp đồng thuê các bên thỏa thuận: “*Nếu lại trả lại nhà trước thời hạn thì thông báo trước cho bên A trước 02 (hai) tháng và sửa chữa nhà như nguyên trạng ban đầu và mất số tiền đã đặt cọc*”. Hợp đồng không thỏa thuận “*trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*”. Ngoài ra, Bà N thuê nhà của Bà T là để kinh doanh trà sữa và cho bên thứ 3 thuê nhà lại. Trước khi Bà N trả lại nhà, ngày 27/7/2020 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có Công văn số 4930/UBND – SYT thông báo tình hình dịch bệnh và thực hiện cách ly xã hội theo Chỉ thị số 16/CT – TTg trên địa bàn thành phố Đà Nẵng từ 0 giờ ngày 28/7/2020. Việc thực hiện Chỉ thị 16 cũng không hạn chế quyền kinh doanh cho người khác thuê nhà lại của Bà N. Việc Bà N cho rằng việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bà thuộc trường hợp bất khả kháng theo khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự 2015 là không có cơ sở. Tại phiên tòa thẩm Bà N không rút kháng cáo nhưng có ý kiến thống nhất và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do đó HĐXX phúc thẩm thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Bà N.

[9] Về yêu cầu sửa chữa, bàn giao tại tài sản thuê theo tình trạng ban đầu của Bà T: Bà N phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận theo quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, Hợp đồng thuê nhà ở không mô tả tình trạng ban đầu của tài sản thuê. Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự cũng không thống nhất được tình trạng ban đầu trước khi Bà N nhận nhà thuê đã có hay chưa có việc thấm tường, sàn (sân thượng). Bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện tình trạng ban đầu của tài sản, cũng không trình bày được hành vi nào của Bà N hoặc của những người liên quan đến Bà N dẫn đến việc thấm tường, sàn (sân thượng). Tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 ngày 10/12/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận việc Bà N có thực hiện các công việc đã cam kết tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ lần 1 ngày 17/11/2020. Bà N đã thực hiện việc trả nhà và trả lại gần như nguyên trạng ban đầu, tháo dỡ tất cả các hạng mục đã lắp đặt thêm, đã tiến hành sơn lại hầu hết các tầng nhà. Việc ngôi nhà còn bị thấm dột là do nhiều nguyên nhân khác nhau, không có cơ sở chứng minh do lỗi của Bà N. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà T về việc buộc Bà N tiếp tục sửa chữa nhà và

chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà N về việc buộc Bà T phải trả lại số tiền 15.000.000đ đặt cọc sửa chữa nhà là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm Bà T cũng thống nhất với bản án sơ thẩm đã tuyên đối với yêu cầu này của bà. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo về nội dung này của Bà T.

[10] Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa là phù hợp với phân tích nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Về án phí:

[11.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thành Anh T phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền số tiền 15.000.000đ phải trả cho Bà Đinh Thị N là $15.000.000đ \times 5\% = 750.000đ$, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bà Đinh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 9.000.000đ yêu cầu khởi kiện của Bà T được chấp nhận là $9.000.000đ \times 5\% = 450.000đ$ và số tiền 27.000.000đ yêu cầu phản tố không được chấp nhận là $27.000.000đ \times 5\% = 1.350.000đ$ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tổng cộng Bà N phải chịu án phí sơ thẩm là 1.800.000 đồng.

[11.2] Về án phí phúc thẩm:

Do chấp nhận một phần kháng cáo nên Bà T không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Do không chấp nhận kháng cáo nên Bà N phải chịu án phí phúc thẩm 300.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 284, 293 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 117, 156, 481 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 119, 120, 121, khoản 2 Điều 122 của Luật Nhà ở;
- Điều 51 Luật Công chứng;
- Khoản 4, 5 Điều 26, khoản 1, 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là Bà Nguyễn Thành Anh T.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Bà Đinh Thị N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thành Anh T đối với Bà Đinh Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*”, được thay đổi tại phiên tòa phúc thẩm:

Buộc Bà Đinh Thị N phải trả cho Bà Nguyễn Thành Anh T số tiền thuê tài sản là 9.000.000đ (*Chín triệu đồng*).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thành Anh T đối với Bà Đinh Thị N về việc buộc Bà Đinh Thị N tiếp tục sửa chữa những phần hư hỏng mà Bà N đã thực hiện nhưng chưa triệt để đối với ngôi nhà tại đường Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng như sau: Sơn dặm lại phòng sau của tầng 2, sơn lại toàn bộ phần trước của tầng 2, những chỗ bị thấm chưa được xử lý triệt để, cửa hành lang của tầng 2 và tầng 3 không khóa được, chưa tiến hành dọn vệ sinh tầng thượng làm không thoát nước được, sửa lại cửa sắt và đèn chùm tại tầng 1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Đinh Thị N đối với Bà Nguyễn Thành Anh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*”.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà được ký giữa bên cho thuê là Bà Nguyễn Thành Anh T với bên thuê là Bà Đinh Thị N, lập ngày 28/10/2019 được Phòng Công chứng X, thành phố Đà Nẵng công chứng số 9007 chấm dứt kể từ ngày 10/8/2020.

3.2. Buộc Bà Nguyễn Thành Anh T phải trả cho Bà Đinh Thị N số tiền đặt cọc sửa chữa nhà là 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Đinh Thị N về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thành Anh T trả số tiền đặt cọc thuê nhà 27.000.000đ (*Hai mươi bảy triệu đồng*).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Đinh Thị N về việc trả tiền điện, tiền nước tháng 7.2020 như sau: Bà Đinh Thị N có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thành Anh T số tiền 2.706.341đ.

7. Án phí dân sự:

7.1. Án phí sơ thẩm:

a. Bà Nguyễn Thành Anh T phải chịu 750.000đ, được trừ vào 1.370.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 2201 ngày 05/10/200 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, Bà T được trả lại số tiền 620.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

b. Bà Đinh Thị N phải chịu 1.800.000 đồng, được trừ vào 1.050.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 8997 ngày 29/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, Bà N phải nộp tiếp 750.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Án phí phúc thẩm:

a. Bà Nguyễn Thành Anh T không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 09200 ngày 07/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

b. Bà Đinh Thị N phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số 09304 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, Bà N đã thi hành xong án phí phúc thẩm.

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

9. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi

hánh án theo quy định tại Điều 6,7,9 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Cục THADS TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu HS.

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

Cao Văn Hiếu