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

Bản án số: **102**/2023/DS - PT
Ngày 14 - 9 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**
Các Thẩm phán: ông **Phạm Quốc Bảo;**
ông **Nguyễn Hữu Thịnh.**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hương Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2023/TLPT - DS ngày 31 tháng 7 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS - ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2023/QĐ - PT ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông **Lê Văn P**, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn P, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

- *Bị đơn*: ông **Lê Bá N**, sinh năm 1981*;* địa chỉ: khối phố P, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người kháng cáo: nguyên đơn Lê Văn P.

Các ông: Phục, N có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn cho rằng: ông và ông Lê Bá N có ký kết hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/12/2020 đến ngày 01/12/2025, mục đích thuê là để ở và làm nghề sửa xe, giá thuê là 800.000 đồng/tháng, tiền điện, tiền nước do bên B *(ông N)* thanh toán toàn bộ. Theo phụ lục hợp đồng, kể từ ngày 01/12/2021 đến ngày 01/12/2022, tiền thuê nhà mỗi tháng bên B phải trả thêm cho bên A 100.000 đồng/tháng, như vậy tiền thuê nhà là 900.000 đồng/tháng kể từ ngày 01/12/2021; hai bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng bên B ứng trước cho bên A 3.000.000 đồng, sau đó thanh toán từng tháng một vào ngày đầu tháng tiếp theo. Thực hiện hợp đồng, thời gian đầu, ông N đã thanh toán tiền nhà đúng kỳ hạn. Tuy nhiên từ tháng 11 năm 2022 đến khoảng giữa tháng 02 năm 2023 ông N không tiếp tục thuê nhà nữa, tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà, ông N không thanh toán tiền nhà, điện, nước cho ông P, vi

phạm hợp đồng đã ký kết. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông N và buộc ông N thanh toán tổng cộng số tiền 14.125.483 đồng, cụ thể gồm: tiền nợ cũ 03 tháng đầu là 300.000 đồng; tiền nhà tháng 01/2023 là 900.000 đồng; tiền điện tháng 11/2022 là 303.880 đồng; tiền điện tháng 12/2022 là 275.603 đồng; tiền nước tháng 11/2022 là 32.000 đồng; tiền nước tháng 12/2022 là 28.000 đồng; tiền điện tháng 01/2023 là 246.000 đồng; tiền nước tháng 01/2023 là 40.000 đồng; tiền chênh lệch giá từ ngày 01/12/2021 đến ngày 01/12/2022 là 1.200.000 đồng; tiền đền bù không thuê nhà trước thời hạn 05 năm phải bồi thường 10.800.000 đồng.

Phía bị đơn cho rằng: việc ký kết hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng ngày 01/12/2020 với ông Lê Văn P, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 01/12/2020 đến ngày 01/12/2025, mục đích thuê là để ở và làm nghề sửa xe, giá thuê là 800.000 đồng/tháng, bắt đầu thuê nhà từ ngày 01/12/2020 theo hợp đồng nhưng có tới ở trước nửa tháng đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên ông không tiếp tục thuê nhà vì làm ăn không được, ngoài ra khi ông khai trương ngày đầu năm thì đến ngày thứ 2 đầu năm 2023, ông P cúp điện, gọi điện thoại cho ông P 3 lần nhưng ông P không về mở điện nên ông không tiếp tục thực hiện thuê nhà nữa.

Theo giấy chốt nợ tiền nhà, tiền điện, tiền nước mà ông P lập thì ông có nợ số tiền 1.185.483 đồng *(bao gồm nợ cũ ba tháng đầu 300.000 đồng; tiền điện tháng 11, 12/2022; tiền nước tháng 11, 12/2022; tiền điện tháng 01/2023 là 246.000 đồng).* Tiền nước tháng 01/2023 là 40.000 đồng, ông thừa nhận còn nợ và đồng ý trả, tổng số tiền bị đơn đồng ý trả là 1.225.483 đồng. Bị đơn cho rằng đã trả tiền thuê nhà Tháng 1 năm 2023, không đồng ý trả tiền chênh lệch giá và tiền đền bù do chấm dứt hợp đồng trước hạn, vì lỗi không phải của bị đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS - ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 235 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 422, Điều 428, Điều 472, Điều 481 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 127 và Điều 133 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử*: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Bá N có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn P số tiền 11.625.483 đồng (trong đó tiền nợ thuê nhà, tiền điện, tiền nước là 1.225.483 đồng; tiền nhà tháng 01/2023 là 900.000 đồng và tiền bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn 05 năm là 9.500.000 đồng).*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn ông Lê Văn P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 123/2023/DS - ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn

[2.1]. Về tính hợp pháp của kháng cáo: kháng cáo của nguyên đơn được thụ lý đúng thời hạn, điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của ông Lê Văn P là hợp pháp.

[2.2]. Về nội dung kháng cáo

Thứ nhất, nguyên đơn và bị đơn xác nhận các bên đủ năng lực hành vi, năng lực pháp luật dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng bổ sung ngày 01 tháng 12 năm 2020. Đây là các tình tiết, sự việc không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và là cơ sở để Hội đồng xét xử kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng là đúng pháp luật.

Thứ hai, nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu bị đơn thanh toán 14.125.488 đồng *(tiền nợ cũ 300.000 đồng, tiền thuê nhà tháng 01 năm 2023 là 900.000 đồng, tiền điện các tháng 11, 12 năm 2022 và tháng 01 năm 2023 là 825.483 đồng, tiền nước các tháng 11, 12 năm 2022 và tháng 01 năm 2023 là 100.000 đồng, tiền chênh lệch giá từ ngày 01 tháng 12 năm 2021 đến ngày 01 tháng 12 năm 2022 là 1.200.000 đồng và tiền đền bù do chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là 10.800.000 đồng).* Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ sự thừa nhận của ông N tại nội dung *"chốt nợ",* hẹn thanh toán ngày 16 tháng 01 năm 2023 *(BL 17),* trong quá trình hòa giải *(BL 20, 21),* và thực tế nguyên đơn cho ông T thuê lại một phần ngôi nhà trước khi khởi kiện *(BL 36)* để buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 11.625.483 đồng, không chấp nhận khoản tiền chênh lệch giá 1.200.000 đồng, trừ đi khoản tiền ông P nhận của ông T 1.300.000 đồng là đã đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn theo pháp luật quy định. Kết quả tranh tụng tại cấp phúc thẩm không phát sinh tình tiết, chứng cứ mới nào làm thay đổi kết quả xét xử của cấp sơ thẩm về nội dung này.

Thứ ba, nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị xem xét số tiền bồi thường do hư hỏng 01 tủ kính *(5.000.000 đồng),* tiền sửa chữa tấm tôn bị hỏng 500.000 đồng.

Đây là các khoản tiền nguyên đơn không khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm. Nguyên đơn có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử kết luận: tại phiên tòa phúc thẩm không phát sinh tình tiết, chứng cứ mới làm thay đổi kết quả xét xử sơ thẩm nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

[2.3]. Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn được miễn do là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, các điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 422, 428, 472, 481 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 121, 122, 127, 133 của Luật Nhà ở năm 2014; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. ***Tuyên xử:***

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lê Văn P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn P, buộc ông Lê Bá N trả cho ông Lê Văn P số tiền 11.625.483 *(mười một triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn, bốn trăm tám mươi ba)* đồng. Trong đó tiền nợ thuê nhà, tiền điện, tiền nước là ***2.125.483 đồng*** và tiền bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn 05 năm là ***9.500.000 đồng***.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn P về khoản tiền chênh lệch giá ***1.200.000 đồng*** và tiền bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng là ***1.300.000 đồng.***

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự

4.1. Án phí sơ thẩm: buộc ông Lê Bá N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 581.274 *(năm trăm tám mươi mốt nghìn, hai trăm bảy mươi tư)* đồng. Miễn án phí cho ông Lê Văn P.

4.2. Án phí phúc thẩm: miễn án phí cho ông Lê Văn P.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 *(ngày 14/09/2023)*.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố T;
- THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng