

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 50/2021/DS-PT

Ngày: 15-03-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán chủ tọa phiên toà: Ông Văn Công Dân.

Các thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn, bà Nguyễn Thị Hằng.

- *Thư ký phiên toà:* Ông Đỗ Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:* Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLPT-DS, ngày 21/01/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk bị nguyên đơn anh Trần H, bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2021/QĐ-PT, ngày 01/03/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần H, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số 01A, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Xuân T - Luật sư Văn phòng luật sư A - Đoàn luật sư Đắk Lắk. Có mặt.

Địa chỉ: Số 02 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 03 A, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Ngọc N - Luật sư Văn phòng luật sư T - Đoàn luật sư Đắk Lắk. Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Trần Văn L, sinh năm 1956. Có mặt.

+ Bà Đinh Thị N, sinh năm 1958. Vắng mặt.

Địa chỉ: Cùng trú tại Tổ dân phố T, thị trấn E, huyện S, Đắk Lắk.

+ Chị Trần Thị L, sinh năm 1982. Có mặt

Địa chỉ: Địa chỉ: Số 05 P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Chị Trần Thị Bích T, sinh năm 1986. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền cho ông Trần Văn L, bà Đinh Thị N, chị Trần Thị L, chị Trần Thị Bích T là ông Đinh Xuân T - Luật sư Văn phòng luật sư A- Đoàn luật sư Đắk Lắk. Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Trần H, bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L kháng cáo.

Ngày 19/02/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L có đơn xin rút đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn anh Trần H trình bày:***

Gia đình anh Trần H gồm: Ông Trần Văn L, bà Đinh Thị N, chị Trần Thị L, chị Trần Thị Bích T, và anh (Trần H) là chủ sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện S cấp số BA 796479 ngày 16/02/2011. Được sự ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình, anh Trần H được phép giao kết hợp đồng cho thuê lô đất và căn nhà trên đất nói trên. Tuy nhiên, hợp đồng ủy quyền được lập nhưng không qua công chứng, chứng thực.

Vào ngày 04/6/2019, anh Trần H có ký kết hợp đồng cho thuê nhà với chị Nguyễn Thị Kim H1, trú tại Số 03 A, thị trấn E, huyện S thuê căn kiot mặt tiền Số 01 A, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk, mục đích thuê là mở quán kinh doanh cà phê, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê nhà là 6.500.000 đồng/tháng, thỏa thuận miệng năm đầu tiên giá thuê nhà 6.000.000 đồng/tháng. Trong thời gian thuê nhà chị H1 đã trả được 60.000.000 đồng tiền nhà tính từ ngày 04/6/2019 đến 31/3/2020 là 10 tháng. Nay gia đình anh H có nhu cầu sửa chữa, cải tạo nâng cấp công trình nên anh H yêu cầu chị H1 trả lại mặt bằng cho gia đình. Tuy nhiên nhiều lần thương lượng nhưng chị H1 không đồng ý. Do đó, anh H khởi kiện yêu cầu chị H1 trả lại mặt bằng cho gia đình và chấm dứt Hợp đồng thuê nhà giữa anh H và chị Nguyễn Thị Kim H1.

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2020 giữa anh Trần H và chị Nguyễn Thị Kim H1 vô hiệu;

Buộc chị Nguyễn Thị Kim H1 có trách nhiệm trả cho gia đình anh số tiền thuê nhà còn lại chưa trả tính từ ngày 01/4/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 08

tháng tiền nhà bằng 51.000.000 đồng. (Trong đó có tháng 3,4/2020 bằng 12.000.000 đồng còn lại 06 tháng là 39.000.000 đồng).

Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Kim H1 yêu cầu anh phải thanh toán cho chị H1 số tiền đầu tư, sửa chữa 60.000.000 đồng, 70.000.000 đồng tiền thiệt hại kinh doanh và 13.000.000 đồng tiền thuê nhà 02 tháng, tổng số tiền phải thanh toán là: 143.000.000 đồng (*một trăm bốn mươi ba triệu đồng*) anh H không đồng ý

Do chị H1 vi phạm chậm 02 tháng trả tiền nhà (tháng 4 và 5/2020) khoản 3 Điều 3 hợp đồng, chị H1 tự sửa chữa ki ốt vi phạm khoản 8 Điều 5 hợp đồng nên anh H sẽ không đền bù 2 tháng tiền nhà theo trong hợp đồng.

*** Bị đơn yêu cầu phản tố, thay đổi yêu cầu phản tố chị Nguyễn Thị Kim H1 trình bày:**

Chị H1 thừa nhận vào ngày 04/6/2019, chị có ký kết hợp đồng thuê nhà với anh Trần H, chị thuê căn ki ốt mặt tiền Số 01A, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk, mục đích thuê là mở quán kinh doanh cà phê, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê nhà là 6.500.000 đồng; thỏa thuận mi ễn năm đầu tiên giá thuê nhà 6.000.000 đồng/tháng. Trong quá trình thuê nhà, chị đã trả đủ 10 tháng tiền nhà cho anh H với số tiền 60.000.000 đồng (bà N mẹ anh H nhận). Sau khi thuê nhà hiện trạng nhà để trống chị không nhận bất kì tài sản nào từ anh Trần H. Sau đó chị đã sửa chữa trang trí và mua sắm dụng cụ sau để phục vụ cho kinh doanh:

- Dán tường bằng giấy dán tường: 3.500.000 đồng; Làm sân xi măng: 7.500.000 đồng; Làm trần thạch cao, đường dây điện, ống nước: 7.500.000 đồng; Cửa chính 2 đường: 38.300.000 đồng; Và toàn bộ tài sản kèm theo gồm:

- Tủ mát + Tủ đông: 29.000.000 đồng; Tivi: 14.000.000 đồng; Giàn hoa 2 mặt: 3.000.000 đồng; Quạt tường (02 cái): 500.000 đồng; Thành logo + Tranh vẽ tường: 8.500.000 đồng; Hoa trang trí + tranh tường: 5.000.000 đồng; Tủ bếp: 3.000.000 đồng; Bàn ghế + nệm gỗ: 20.000.000 đồng; Máy ép: 5.800.000 đồng; Tủ trước, bàn ghế nhựa: 17.000.000 đồng; Điều hòa: 21.250.000 đồng; Đồ dùng pha chế: 38.000.000 đồng; Bảng hiệu: 26.784.000 đồng; Camera : 5.500.000 đồng; Khung sắt: 6.000.0000 đồng. Tổng cộng: 246.634.000 đồng.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu chị phải trả lại mặt bằng thuê nhà và chấm dứt hợp đồng, chị có nguyện vọng như sau: Chị đồng ý trả lại mặt bằng thuê nhà và chấm dứt hợp đồng với điều kiện anh Trần H phải thanh toán chi phí đầu tư, sửa chữa ki ốt với số tiền 60.000.000 đồng (*sáu mươi triệu đồng*); tiền thiệt hại kinh doanh với số tiền 70.000.000 đồng (*bảy mươi triệu đồng*); 02 tháng tiền nhà theo trong thỏa thuận hợp đồng thuê nhà với số tiền 13.000.000 đồng (*mười ba triệu đồng*). Tổng số tiền chị H1 yêu cầu anh H phải thanh toán là: 143.000.000 đồng (*một trăm bốn mươi ba triệu đồng*).

Ngày 25/11/2020, tại phiên tòa sơ thẩm chị Nguyễn Thị Kim H1 có đơn thay đổi yêu cầu phản tố chị yêu cầu anh Trần H (Đại diện cho bên thuê nhà) có trách nhiệm đền bù bồi thường thiệt hại tài sản cố định nằm trên phần đất cho thuê với số tiền là 60.000.000 đồng. Đền bù thiệt hại do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là cụ thể là: Cà phê: 100 ly x 10.000 đồng/ly = 1.000.000 đồng;

Trà sữa: 100 ly x 15.000 đồng/ly = 1.500.000 đồng;

Sinh tố 50 ly x 15.000 đồng/ly = 750.000 đồng;

Và một số mặt hàng khác. Tổng cộng 3.250.000 đồng/ngày;

Thu nhập 30 ngày x 3.250.000 đồng = 97.500.000 đồng, trừ chi phí tiền thuê mặt bằng 6.500.000 đồng/tháng; tiền thuê nhân viên phục vụ 3.000.000 đồng/tháng; tiền điện nước 1.500.000 đồng/tháng; tiền lời 7.500.000 đồng/tháng.

Số tiền bị thất thu của 50 tháng thuê nhà còn lại của hợp đồng:

50 tháng x 7.500.000 đồng/tháng = 375.000.000 đồng cộng với 60.000.000 đồng tiền thiệt hại mua sắm trên phần đất cho thuê = 435.000.000 đồng, nhưng chị H1 chỉ yêu cầu anh H bồi thường cho chị số tiền 217.500.000 đồng. Trong đó: 60.000.000 đồng tiền thiệt hại mua sắm trên phần đất cho thuê, tại phiên tòa sơ thẩm chị H1 rút yêu cầu này giữ nguyên yêu cầu 143.000.000 đồng.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đinh Xuân T trình bày:**

Vào ngày 04/6/2020, anh H đã tự ý thỏa thuận và ký với chị H1 bản hợp đồng thuê nhà với mục đích là để kinh doanh, buôn bán nước giải khát và cà phê căn nhà tọa lạc tại số 01 A, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk, diện tích khoảng 20m², nhà xây cấp 4, nền gạch men, trần thạch cao theo giấy CNQSD đất số 796479, tờ bản đồ số 02, thửa số 112 do UBND huyện S cấp mang tên hộ ông Trần Văn L và bà Đinh Thị N, thời hạn thuê là 05 (năm) năm, giá thuê là 6.500.000 đồng/tháng, tiền được trả hàng tháng và trả vào đầu mỗi tháng. Tuy nhiên các bên có thỏa thuận khác là riêng năm đầu tiên cho thuê với giá 6.000.000 đồng/tháng và chị H1 mới chỉ trả được đến tháng 3/2020 với số tiền là 60.000.000 đồng còn lại từ tháng 4/2020 đến nay, căn nhà nói trên chị H1 vẫn đang quản lý, sử dụng kinh doanh bình thường.

Ngày 10/3/2020, anh H có làm việc thỏa thuận với chị H1 là do bố, mẹ, anh, chị, em của anh H không đồng ý cho thuê, đồng thời căn nhà nói trên đã bị hư hỏng, dột nước nên anh H xin lấy lại căn nhà để tu dưỡng, cải tạo và sửa chữa, tuy nhiên chị H1 không đồng ý; sau đó ngày 31/3/2020 anh H có gửi thông báo cho chị H1 về việc anh H sẽ lấy lại căn nhà để tu dưỡng sửa chữa, cải tạo và chị H1 cũng không đồng ý giúp đỡ, hợp tác. Do đó ngày 01/6/2020 anh H mới nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Ea Súp để đơn phương chấm dứt hợp đồng và đòi lại căn nhà cho chị H1 thuê nói trên.

Ngày 31/8/2020, chị H1 có đơn yêu cầu phản tố buộc anh H phải thanh toán cho chị H1 tổng số tiền là 143.000.000 đồng (số tiền 60.000.000 đồng là tiền đầu tư sửa chữa; 70.000.000 đồng là tiền thiệt hại kinh doanh và 14.300.000 đồng là tiền của 02 tháng thuê nhà).

Từ những lý do trên anh H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên buộc chị H1 trả lại cho anh H 01 căn nhà cho thuê nói trên, căn nhà tọa lạc tại 01 A, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2020 giữa anh Trần H và chị Nguyễn Thị Kim H1 vô hiệu;

- Buộc chị Nguyễn Thị Kim H1 có trách nhiệm trả cho gia đình anh số tiền thuê nhà còn lại chưa trả tính từ ngày 01/4/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 51.000.000 đồng tương đương với 08 tháng tiền nhà chưa trả.

- Bác một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Kim H1 yêu cầu anh H phải thanh toán cho chị H1 số tiền đầu tư, sửa chữa 60.000.000 đồng, 70.000.000 đồng tiền thiệt hại kinh doanh.

*** Người đại diện ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L, bà Đinh Thị N, chị Trần Thị L, chị Trần Thị Bích T là ông Đinh Xuân T trình bày:**

Việc anh Trần H ký hợp đồng thuê nhà và thực hiện hợp đồng với chị Nguyễn Thị Kim H1 thì ông Trần Văn L, bà Đinh Thị N, chị Trần Thị L, chị Trần Thị Bích T có biết việc anh H cho chị H1 thuê nhà và không có ý kiến gì. Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn L, bà Đinh Thị N, chị Trần Thị L, chị Trần Thị Bích T với anh Trần H là các bên tự nguyện không có ép buộc gì cả. Nay anh H yêu cầu chị Nguyễn Thị Kim H1 trả lại căn nhà cho thuê và chấm dứt hợp đồng thì ông Trần Văn L, bà Đinh Thị N, chị Trần Thị L, chị Trần Thị Bích T đồng ý với anh H, còn việc chị H1 tự ý sửa chữa, cải tạo ki-ốt ông Trần Văn L, bà Đinh Thị N, chị Trần Thị L, chị Trần Thị Bích T chưa có ý kiến.

Không đồng ý với yêu cầu thay đổi yêu cầu phản tố của chị H1 buộc anh H phải bồi thường 50 tháng tiền thuê nhà còn lại x 7.500.000 đồng/tháng tiền lời = 375.000.000 đồng cộng với 60.000.000 đồng tiền thiệt hại mua sắm trên phần đất cho thuê = 435.000.000 đồng, nhưng bà chỉ yêu cầu anh H bồi thường cho bà 50% số tiền trên bằng 217.500.000 đồng. Trong đó: 60.000.000 đồng tiền thiệt hại mua sắm trên phần đất cho thuê.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều khoản 1 Điều 147, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Điều 360; 364; 419; Điều 428; Điều 472, Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 122, Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

[1]. Tuyên bố chấp nhận một phần đơn khởi kiện của anh Trần H yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2019 giữa anh Trần H với chị Nguyễn Thị Kim H1.

Buộc chị Nguyễn Thị Kim H1 trả lại ki-ốt số 01 A, thị trấn E, huyện S cho anh Trần H và có nghĩa vụ thanh toán cho anh Trần H số tiền 02 tháng tiền thuê nhà còn lại từ tháng 4 - 5/2020 là 12.000.000 đồng.

Tuyên bác yêu cầu buộc chị H1 trả 06 tháng tiền thuê nhà bằng 6.500.000 đồng/tháng x 06 tháng = 39.000.000 đồng.

[2]. Tuyên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Kim H1 buộc anh Trần H có trách nhiệm bồi thường cho chị Nguyễn Thị Kim H1 số tiền thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 42.802.000 đồng;

Nguyên đơn được quyền sử dụng những tài sản như: 01 Bộ cửa kính cường lực dày 1,2 cm; kích thước 3,2m x 4,4m;

- 01 Khung nhôm kính kích thước: 3,2m x 7,3m = 23,36m² ; loại kính dày 05 mm;

- 08 Bảng hiệu quảng cáo khung nhôm in bạt 1 mặt, kích thước (1,25 m x 0,8 m) x 8 cái = 8 m²;

- 12 Tấm Giấy dán tường trong nhà, kích thước (0,77m x 0,77m) x12 tấm = 7,11m²;

- 01 Khung nhôm in bạt quảng cáo loại lớn, in một mặt, kích thước 2,56m x 4,42 m = 11,3 m²;

*Hệ thống điện bao gồm:

- 10 đèn chiếu sáng trong nhà có chụp đèn led quả ốt;

- 01 quạt treo tường đã cũ không có lồng bảo vệ;

- 01 đồ hồ điện; 50m dây điện loại 0.5mm²;

- 05 bóng đèn chiếu sáng ở hiên nhà loại đèn led.

- Công tơ điện và đường dây từ cột điện vào nhà (có hợp đồng điện lực lắp đặt kèm theo)

Tài sản ngoài ki-ốt:

- Sân xi măng láng hè dày 5m, diện tích (1,6 m x 6,6m) + (7m x 3,6 m) = 35,76 m²;

- Phần giấy dán tường ngoài nhà: diện tích 3,2m x (3,05m + 1,22 m +1,8m) = 16,22 m²;

- Khung hoa trang trí hiên nhà dùng để bán cà phê bằng diện tích láng sân: 35,76m².

- 01 Khung sắt sát nền bọc tôn dày 1mm, diện tích (0.55m x 2.63m) + (2m x 0.8m) = 3.05 m² (tài sản không xác định giá trị)

- 01 Biển hiệu quảng cáo ngoài nhà; khung xương bằng sắt, mặt bằng meeka in 01 mặt (không xác định được diện tích):

- 01 Biển hiệu quảng cáo ngoài nhà; khung xương bằng sắt, mặt bằng meeka in 01 mặt có đèn led chạy xung quanh chữ nổi; 01 Biển hiệu quảng cáo khung sắt in bạt:

- Hệ thống camera 04 mắt.

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

Sau khi án sơ thẩm xử xong:

- Ngày 30/12/2020, nguyên đơn anh Trần H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm buộc anh bồi thường cho chị H1 số tiền 13.000.000đồng tương đương với 02 tháng tiền nhà là ảnh hưởng đến quyền lợi của anh.

- Ngày 24/12/2020, bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm chỉ buộc anh H phải trả cho chị số tiền 42.802.000đồng/264.634.000đồng mà chị yêu cầu phản tố yêu cầu bồi thường cho chị là không thỏa đáng.

- Ngày 30/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm bác yêu cầu buộc chị H1 trả 6 tháng tiền thuê mặt bằng số tiền 39.000.000đồng là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông. Tuy nhiên, ngày 19/02/2021 ông Trần Văn L có làm đơn xin rút toàn bộ nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn anh Trần H vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng: Đối với số tiền 13.000.000đồng 02 tháng (tháng 4, 5/2020) mà chị H1 yêu cầu Tòa án buộc anh H phải bồi thường là không có cơ sở; do chị H1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán và tự ý sửa chữa ki ốt cho nên đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của anh H đồng thời bác đơn kháng cáo của chị H1 là phù hợp với quy định pháp luật.

Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn kháng cáo của anh H, chấp nhận đơn kháng cáo của chị H1 để hủy bản án sơ thẩm vì trong thời hạn hợp đồng cho thuê ki ốt với chị H1 chưa được giải quyết nhưng gia đình anh H lại ký hợp đồng cho Công ty Cổ phần thương mại B thuê đất trong đó có ki ốt cho chị H1 thuê nhưng không đưa đại diện Công ty và tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng, biên bản nghị án của cấp sơ thẩm không biểu quyết từng phần là không đúng do vậy đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS chấp nhận đơn kháng cáo của chị H1 để hủy bản án sơ thẩm giao cấp sơ thẩm giải quyết lại từ giai đoạn sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí nên cần được thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đảm bảo quy định pháp luật.

Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự và Luật sư của các bên, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS không chấp nhận đơn kháng cáo của anh H, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của chị H1 buộc anh

H phải thanh toán cho chị H1 02 tháng tiền nhà theo trong thỏa thuận hợp đồng thuê nhà với số tiền 13.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chi phí đầu tư, sửa chữa ki ốt cho chị H1 số tiền là 41.802.000 đồng, tổng cộng 54.802.000 đồng; Đồng thời đình chỉ xét kháng cáo của ông L.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L nộp trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí, tuy nhiên ngày 19/02/2021 ông Lực có đơn xin rút đơn kháng cáo cho nên căn cứ Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trần Văn L.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Trần H và đơn kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H1, HĐXX thấy rằng:

- Các bên đương sự đều thừa nhận, vào ngày 04/6/2019, anh Trần H là người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn L, bà Đinh Thị N, chị Trần Thị L, chị Trần Thị Bích T có ký kết hợp đồng cho thuê nhà với chị Nguyễn Thị Kim H1 căn ki ốt mặt tiền Số 01A, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk là tài sản thuộc hộ gia đình gồm ông Trần Văn L, bà Đinh Thị N, chị Trần Thị L, chị Trần Thị Bích T và anh Trần H; mục đích thuê là chị H1 mở quán kinh doanh cà phê, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê nhà là 6.500.000 đồng/tháng, thỏa thuận miệng năm đầu tiên giá thuê nhà 6.000.000 đồng/tháng. Trong thời gian thuê nhà chị H1 đã trả được 60.000.000 đồng tiền nhà tính từ ngày 04/6/2019 đến 31/3/2020 là 10 tháng.

- Anh Trần H trình bày: Sau khi ký hợp đồng với chị H1 được một thời gian thì gia đình anh có nhu cầu sửa chữa, cải tạo nâng cấp công trình nên anh H yêu cầu chị H1 trả lại mặt bằng cho gia đình. Tuy nhiên nhiều lần thương lượng nhưng chị H1 không đồng ý. Do đó, anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc chị H1 trả lại mặt bằng cho gia đình và chấm dứt Hợp đồng thuê nhà giữa anh Trần H và chị Nguyễn Thị Kim H1; buộc chị H1 có trách nhiệm trả cho gia đình anh số tiền thuê nhà còn lại chưa trả tính từ ngày 01/4/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 08 tháng tiền nhà bằng 51.000.000 đồng (Trong đó có tháng 3,4/2020 bằng 12.000.000 đồng còn lại 06 tháng là 39.000.000 đồng); bác toàn bộ yêu cầu phản tố của chị H1 và do chị H1 vi phạm chậm 02 tháng trả tiền thuê nhà (tháng 4 và 5/2020) theo khoản 3 Điều 3 Hợp đồng, chị H1 tự sửa chữa ki ốt vi phạm khoản 8 Điều 5 hợp đồng nên anh H không chấp nhận đền bù 2 tháng tiền nhà theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố chị Nguyễn Thị Kim H1 trình bày: Chị H1 đồng ý trả lại mặt bằng thuê nhà và chấm dứt hợp đồng nhưng cần buộc anh Trần H phải thanh toán chi phí đầu tư, sửa chữa ki ốt với số tiền 60.000.000 đồng, tiền thiệt hại kinh doanh với số tiền 70.000.000 đồng, 02 tháng tiền nhà theo trong thỏa thuận hợp đồng thuê nhà với số tiền 13.000.000 đồng. Tổng số tiền chị H1 yêu cầu anh H phải bồi thường là: 143.000.000 đồng.

[2.2]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Trần H: Hội đồng xét xử xét thấy anh H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu bồi thường số tiền cho chị H1 13.000.000 đồng tương đương với 2 tháng tiền nhà do anh H đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo khoản 6 Điều 4 Hợp đồng là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa khách quan, toàn diện, chưa chính xác, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh H. Bởi lẽ, việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn phản tố của chị H1 buộc anh Trần H bồi thường thiệt hại chi phí đầu tư sửa chữa ki ốt cho chị H1 số tiền là 41.802.000 đồng là có căn cứ, đúng theo quy định pháp luật. Đối với số tiền 13.000.000 đồng 02 tháng (tháng 4, 5/2020) mà chị H1 yêu cầu Tòa án buộc anh H phải bồi thường là không có cơ sở; do chị H1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán và tự ý sửa chữa ki ốt cho nên cần bác yêu cầu này của chị H1 là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.3]. Xét đơn kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H1, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn chị H1 có yêu cầu phản tố chỉ đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn anh Trần H bồi thường chi phí đầu tư, sửa chữa ki ốt với số tiền 60.000.000 đồng, tiền thiệt hại kinh doanh với số tiền 70.000.000 đồng, 02 tháng tiền nhà theo trong thỏa thuận hợp đồng thuê nhà với số tiền 13.000.000 đồng (Tổng số tiền chị H1 yêu cầu anh H phải thanh toán là: 143.000.000 đồng) là không có căn cứ. Bởi lẽ, chị H1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh H đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2019 giữa anh Trần H với chị Nguyễn Thị Kim H1; về xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các tài liệu chứng cứ và đã tiến hành thẩm định, định giá theo đúng quy định pháp luật, xác định cụ thể giá trị tài sản được chấp nhận bồi thường, không được chấp nhận bồi thường theo đơn yêu cầu phản tố của chị H1, cụ thể:

- Đối với chi phí đầu tư trang thiết bị sửa chữa ki ốt với số tiền 55.648.000 đồng; chị H1 đã tháo gỡ 02 máy lạnh để sử dụng trị giá: 13.846.000 đồng, giá trị tài sản còn lại sau khi định giá là 41.802.000 đồng mà chị H1 đã mua sắm, đầu tư sau khi ký hợp đồng thuê nhà cho nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của chị H1 là phù hợp. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tính toán số tiền 42.802.000 đồng là không đúng nên sửa lại cho đúng.

- Đối với yêu cầu bồi thường 2 tháng tiền thuê nhà là 13.000.000 đồng mà chị H1 đề nghị Tòa án buộc anh H bồi thường là không có cơ sở như đã phân tích ở trên.

- Đối với yêu cầu 70.000.000 đồng tiền thiệt hại trong kinh doanh mà chị H1 yêu cầu do anh H đơn phương chấm dứt hợp đồng là không có cơ sở. Vì thực tế

sau khi anh H khởi kiện chị H1 vẫn tiếp tục quản lý, kinh doanh cho đến nay và cũng không đưa ra chứng cứ để chứng minh về thiệt hại này.

Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền lợi cho chị H1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao cấp sơ thẩm giải quyết lại từ giai đoạn sơ thẩm là không cần thiết, bởi lẽ thực tế Hợp đồng thuê đất giữa gia đình anh H với Công ty Cổ phần thương mại B thực tế không thực hiện, các bên không ai tranh chấp về vấn đề này. Biên bản nghị án của HĐXX cấp sơ thẩm có sai sót nhưng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án và các bên đã kháng cáo phúc thẩm nên HĐXX không chấp nhận.

[2.4]. Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Trần H và không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm về bồi thường thiệt hại là phù hợp.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự về phần bồi thường nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

- Anh Trần H phải chịu tiền án phí DSST có giá ngạch là 4.040.100 đồng, được khấu trừ trong số tiền anh H đã nộp tạm ứng án phí 1.275.000 đồng theo biên lai thu số: 0003248 ngày 12/6/2020 và biên lai số: 0011943 ngày 02/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. Anh Trần H còn phải nộp 2.765.100 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch.

- Chị Nguyễn Thị Kim H1 phải chịu 5.059.900 đồng tiền án phí dân sự, được khấu trừ trong số tiền chị H1 đã nộp tạm ứng án phí 3.375.000 theo biên lai thu số: 0011975 ngày 26/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. Chị H1 còn phải nộp 1.684.900 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên nguyên đơn anh Trần H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà anh H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2019/0018266 ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp.

- Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền 300.000 đồng chị H1 đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2019/0018258 ngày 29/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L rút đơn kháng cáo nên ông L không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn L số tiền 300.000 đồng mà anh Trần H nộp thay cho ông Trần Văn L theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0018267 ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 289; khoản 1, 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Trần H;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H1;

Đình chỉ xét xử phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST, ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

[2] . Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của anh Trần H: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2019 giữa anh Trần H với chị Nguyễn Thị Kim H1.

Buộc chị Nguyễn Thị Kim H1 trả lại ki ốt số 01 A, thị trấn E, huyện S cho anh Trần H và có nghĩa vụ thanh toán cho anh Trần H số tiền 02 tháng tiền thuê nhà còn lại từ tháng 4 - 5/2020 là 12.000.000 đồng.

Bác yêu cầu anh Trần H buộc chị Nguyễn Thị Kim H1 trả 06 tháng tiền thuê nhà bằng 6.500.000 đồng/tháng X 06 tháng = 39.000.000 đồng.

[2.2]. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Kim H1 buộc anh Trần H có trách nhiệm bồi thường cho chị Nguyễn Thị Kim H1 chi phí đầu tư trang thiết bị sửa chữa ki ốt với số tiền 41.802.000 đồng.

Bác một phần yêu cầu của chị Nguyễn Thị Kim H1 buộc anh Trần H bồi thường thiệt hại về chi phí đầu tư trang thiết bị số tiền 18.198.000đồng;

Bác yêu cầu của chị Nguyễn Thị Kim H1 buộc anh Trần H bồi thường 02 tháng tiền thuê nhà là 13.000.000đồng;

Bác yêu cầu của chị Nguyễn Thị Kim H1 buộc anh Trần H bồi thường 70.000.000đồng tiền thiệt hại kinh doanh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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.

[2.3]. Nguyên đơn anh Trần H được quyền sử dụng những tài sản như:

- 01 Bộ cửa kính cường lực dày 1,2 cm; kích thước 3,2m x 4,4m;

- 01 Khung nhôm kính kích thước: 3,2m x 7,3m = 23,36m² ; loại kính dày 05 mm;

- 08 Bảng hiệu quảng cáo khung nhôm in bạt 1 mặt, kích thước (1,25 m x 0,8 m) x 8 cái = 8 m²;
- 12 Tấm Giấy dán tường trong nhà, kích thước (0,77m x 0,77m) x12 tấm = 7,11m²;
- 01 Khung nhôm in bạt quảng cáo loại lớn, in một mặt, kích thước 2,56m x 4,42 m = 11,3 m²;
- Hệ thống điện bao gồm:
 - + 10 đèn chiếu sáng trong nhà có chụp đèn led quả ốt;
 - + 01 quạt treo tường đã cũ không có lồng bảo vệ;
 - + 01 đồ hồ điện; 50m dây điện loại 0.5mm²;
 - + 05 bóng đèn chiếu sáng ở hiên nhà loại đèn led.
 - + Công tơ điện và đường dây từ cột điện vào nhà (có hộp đồng điện lực lắp đặt kèm theo)
- Tài sản ngoài ki ô:
 - + Sân xi măng láng hè dày 5m, diện tích (1,6 m x 6,6m) + (7m x 3,6 m) = 35,76 m²;
 - + Phần giấy dán tường ngoài nhà: diện tích 3,2m x (3,05m + 1,22 m +1,8m) = 16,22 m²;
 - + Khung hoa trang trí hiên nhà dùng để bán cà phê bằng diện tích láng sân: 35,76m²;
 - + 01 Khung sắt sát nền bọc tôn dày 1mm, diện tích (0.55m x 2.63m) + (2m x 0.8m) = 3.05 m² (tài sản không xác định giá trị).
 - + 01 Biển hiệu quảng cáo ngoài nhà; khung xương bằng sắt, mặt bằng meeka in 01 mặt (không xác định được diện tích);
 - + 01 Biển hiệu quảng cáo ngoài nhà; khung xương bằng sắt, mặt bằng meeka in 01 mặt có đèn led chạy xung quanh chữ nổi; 01 Biển hiệu quảng cáo khung sắt in bạt;
 - + Hệ thống camera 04 mắt.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Anh Trần H phải chịu số tiền 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản được khấu trừ số tiền 3.000.000 đồng anh H đã nộp tại Tòa án, hoàn trả lại cho anh H 1.500.000 đồng.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Trần H phải chịu 4.040.100 đồng tiền án phí DSST được khấu trừ số tiền anh H đã nộp tạm ứng án phí 1.275.000 đồng theo biên lai thu số: 0003248 ngày 12/6/2020 và biên lai số: 0011943 ngày 02/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị Nguyễn Thị Kim H1 phải chịu 5.650.000 đồng tiền án phí dân sự, được khấu trừ trong số tiền chị H1 đã nộp tạm ứng án phí 3.375.000 theo biên lai thu số: 0011975 ngày 26/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2]. Về án phí phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Trần H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà anh H đã nộp theo

Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2019/0018266 ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H1 phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000đồng chị H1 đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2019/0018258 ngày 29/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả lại cho ông Trần Văn L số tiền 300.000đồng mà anh Trần H nộp thay cho ông Trần Văn L theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0018267 ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Súp;
- Chi cục THADS huyện Ea Súp;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dân