

Bản án số: 35/2019/DS-PT

Ngày: 14/6/2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Liên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và bà Đỗ Anh Dân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/QĐPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh H1, sinh năm 1987 (Có mặt tại phiên tòa).

Trú tại: Xóm ĐL, xã BL, huyện PB, Thái Nguyên.

2. Bị đơn: Ông Th1, sinh năm 1968 (Có mặt tại phiên tòa).

Trú tại: Xóm CG, xã BL, huyện PB, Thái Nguyên

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

3.1. Chị Q, sinh năm 1987 (Có mặt tại phiên tòa);

Trú tại: Xóm ĐL, xã BL, huyện PB, Thái Nguyên.

3.2. Bà H2, sinh năm 1940 (Vắng mặt tại phiên tòa);

Trú tại: Xóm CG, xã BL, huyện PB, Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn anh H1 trình bày: Năm 2013 anh có thuê 01 căn nhà của ông Th1, hai bên có ký hợp đồng với nhau, thời hạn từ 01/6/2013 đến 01/6/2018 (05 năm). Nhưng do căn nhà bị xuống cấp vì người thuê nhà trước anh làm nghề cơ khí do đó nền nhà có nhiều hố lồi lõm, cửa của ngôi nhà nguyên bản là ván gỗ lùa được ghép bằng nhiều miếng ván nhỏ, trần nhà bị hỏng do trước đây đun nấu trong nhà, mái hiên lợp bằng Proximan, bị dột, khung bị gãy do làm bằng tre. Với tình trạng ngôi nhà như trên, anh xác định không phù hợp với ngành nghề kinh doanh máy vi tính, thiết bị công nghệ. Do đó anh đã thỏa thuận bằng miệng với anh Th1 về việc sửa chữa lại căn nhà, anh Th1 đồng ý cho anh sửa ngôi nhà, cụ thể như sau:

- Việc anh tiến hành sửa chữa căn nhà được bắt đầu, kết thúc ngay khi anh bắt đầu thuê nhà và trước khi dọn đến ở.

- Tất cả những bộ phận của ngôi nhà, được sửa chữa, thay mới đều được anh thông báo với ông Th1, ông đã chuyển những thứ mà anh thay thế, cụ thể toàn bộ các tấm ván lùa để làm cửa và toàn bộ phần mái hiên.

- Ông Th1 là chủ hợp pháp ngôi nhà, là người cho anh thuê nhà. Nếu không được sự đồng ý của ông, thì vợ chồng anh sẽ không được sửa chữa, nâng cấp căn nhà, vì khi vợ chồng anh sửa nhà thì ông Th1 đều nắm được. Nếu ông Th1 không đồng ý cho anh sửa nhà thì đã ngăn cản anh ngay từ khi bắt đầu sửa chữa. Anh cho rằng khi nhà nước đền bù hỗ trợ việc dỡ ngôi nhà của anh thuê của ông Th1, ông Th1 sinh ra lòng tham muốn chiếm đoạt số tiền hỗ trợ mà đáng lẽ vợ chồng anh được hưởng.

Anh khẳng định việc anh thuê nhà của ông Th1, việc sửa chữa ngôi nhà được sự đồng ý của ông Th1. Do đó vợ chồng anh yêu cầu ông Th1 phải trả cho vợ chồng anh số tiền mà nhà nước đã hỗ trợ các hạng mục mà vợ chồng anh đã sửa chữa vào ngôi nhà năm 2013, cụ thể số tiền là 24.071.867đ (có biên bản kiểm đếm do cơ quan chức năng của UBND huyện PB lập). Anh xác định đã trả đầy đủ tiền thuê nhà cho ông Th1, vì nếu anh không trả tiền nhà thì ông Th1 không bao giờ cho vợ chồng anh ở đến tháng 8 năm 2017.

- Ông Th1 khai: Năm 2013, anh H1 đặt vấn đề thuê căn nhà của ông, hai bên nhất trí thời hạn thuê nhà là 5 năm. Ngày 01/6/2013 ông với anh H1 đã ký hợp đồng với nhau, nội dung hợp đồng đều đã được thống nhất trong văn bản. Đến tháng

6/2015, ông có mời anh H1 làm lại hợp đồng, anh H1 nhất trí và hai bên ký lại hợp đồng, thời hạn thuê nhà từ tháng 6/2015 đến tháng 6/2016 thì hết hạn. Từ tháng 6/2016 đến tháng 8/2017 anh H1 không ký lại hợp đồng và cũng không trả tiền thuê nhà cho ông, việc anh H1 cho rằng các hạng mục anh sửa chữa vào ngôi nhà đã được ông đồng ý cho làm, ông đề nghị anh H1 cung cấp văn bản mà cho rằng ông đã đồng ý cho anh sửa chữa ngôi nhà. Ông chỉ đồng ý cho anh H1 sửa vẩy mái hiên nhà sau khi thuê, còn ông không cho anh H1 thay đổi bất cứ thứ gì về nhà của ông, việc anh H1 làm thêm một số hạng mục là tự ý của anh H1, chứ không được phép của ông. Đến tháng 8/2017 nhà nước thu hồi căn nhà của ông cho anh H1 thuê để mở rộng đường, ngôi nhà của ông được bồi thường hơn 60.000.000đ. Sau đó anh H1 lại cho rằng trong số tiền này có công sức sửa chữa ngôi nhà trên nên đòi ông phải chia số tiền bồi thường. Ông thấy rằng yêu cầu của anh H1 là vô lý, không đúng vì thực tế anh H1 chỉ được sửa phần mái hiên. Mà hợp đồng giữa hai bên đã kết thúc từ tháng 6/2016, do đó anh H1 không có quyền gì trong ngôi nhà thuê của ông. Nay anh H1 kiện đòi ông số tiền hơn 24.000.000đ mà anh cho rằng là tiền anh được hưởng từ số tiền hỗ trợ đền bù khi di dời ngôi nhà anh thuê của ông, thì ông không đồng ý.

- Ý kiến của chị Q (vợ anh H1): Chị nhất trí như ý kiến của anh H1, yêu cầu ông Th1 trả cho vợ chồng anh chị số tiền 24.071.867đ tiền các hạng mục mà anh chị đã sửa chữa vào ngôi nhà thuê của ông Th1, được nhà nước đền bù khi di dời ngôi nhà để mở rộng đường.

- Ý kiến của bà H2 (mẹ của ông Th1): Ngôi nhà mà vợ chồng anh H1, chị Q thuê là nhà của bà cho vợ chồng anh Th1 từ năm 1994. Tuy nhiên ngôi nhà này nằm trong diện quy hoạch nên không được cấp GCNQSD đất, mà chỉ được ghi trong sổ địa chính, tên của bà. Nên khi Ban giải phóng mặt bằng kiểm đếm tài sản thì bà là người ký vào biên bản, khi nhận tiền hỗ trợ thì bà là người nhận tiền, số tiền là 60.013.205đ. Sau khi nhận tiền đền bù tài sản, bà đã giao lại số tiền trên cho anh Th1 sử dụng, bà không được tiêu đồng nào. Nay anh H1, chị Q kiện đòi con trai bà số tiền 24.071.867đ, thì bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phú Bình căn cứ vào hợp đồng thuê nhà giữa hai bên để giải quyết.

Với nội dung nêu trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình đã xét xử và quyết định:

Áp dụng các điều 26, 35, 147 BLTTDS; Điều 472; khoản 2 Điều 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 129, 131 Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H1, chị Q. Buộc ông Th1 phải có trách nhiệm trả cho anh H1, chị Q số tiền là 24.072.000đ (làm tròn số là hai mươi bốn triệu, không trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

2. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, anh H1, chị Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Th1 không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của BLDS; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Th1 phải nộp 1.203.500đ án phí DSST vào ngân sách nhà nước. Hoàn trả anh H1 số tiền 600.000đ tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Bình (biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000483 ngày 20/6/2018).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/1/2019 ông Th1 làm đơn kháng cáo bản án với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông thanh toán tiền cho anh H1 là không đúng vì khi nhà nước đền bù mẹ ông là chủ sử dụng kiểm đếm tài sản không có tên anh H1, tài sản nhà và đất là của mẹ ông là bà H1 nên ông không nhất trí thanh toán tiền, việc cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố của ông đối với yêu cầu anh H1 phải thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2017 đến ngày 27/8/2017 chưa được giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Ngày 22/2/2019 bà H2 làm đơn kháng cáo bản án với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà là không đúng, quyết định xét xử không có tên bà đề nghị hủy bản án để giải quyết lại

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Thắng vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà H2, anh Th1 làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm anh H1, chị Q và ông Th1 tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: ông Th1 có trách nhiệm thanh toán cho anh H1 chị Q số tiền là 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng). Hội đồng xét xử thấy rằng sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên cần công nhận sự thỏa thuận cho hai bên là phù hợp.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát: Căn cứ vào Điều 300 BLTTDS công nhận sự tự nguyện thỏa thuận cho các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 148 bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 129, 131 Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/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. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: Ông Th1 có trách nhiệm thanh toán cho anh H1 và chị Q số tiền là 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng).

Kể từ ngày anh H1, chị Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Th1 chậm thi hành số tiền trên, thì phải chịu lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Về án phí :

Án phí dân sự sơ thẩm : Ông Th1 phải chịu 850.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ nhà nước.

Anh H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được trả lại 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số (biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0000483 ngày 20/6/2018) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

Án phí phúc thẩm: Ông Th1 không phải chịu án phí phúc thẩm được trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000692 ngày 30/01/2019 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình.

Bà H2 không phải chịu án phí phúc thẩm được trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000716 ngày 25/2/2019 tại Chi cục Thi hành án huyện Phú Bình tỉnh Thái Nguyên.

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 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 6,7a, 7b 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.

Nơi nhận

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND H Phú Bình;
- Chi cục THADS H Phú Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Dương Thị Liên