TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 482/2023/DS-PT
Ngày: 21/4/2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và tranh chấp bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:* Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán*:* Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Trương Văn Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 21/4/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2023/TLPT-DS ngày 21/02/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và tranh chấp bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm hại"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1169/2023/QĐ-PT ngày 17/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4205/2023/QĐ-PT ngày 11/4/2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Vũ Anh T**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 147A đường L, phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Trần Thị Thúy A**, sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 147A đường L, phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền số 1672, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2020 lập tại Văn phòng công chứng G, tỉnh D).

2/ Bị đơn: Bà **Đinh Thị Mỹ H**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 341 Bis đường T, Phường Tr, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Cao Ngọc S**, sinh năm 1989. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 210/1A đường H, Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 005616, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2019 lập tại Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1. Bà **Trần Thị Thúy A**, sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 147A đường L, phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà **Trần Thu L**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 147A đường L, phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thu L: Bà **Trần Thị Thúy A**, sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 147A đường L, phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền số 1673, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2020 tại Văn phòng công chứng G, tỉnh D).

3.3. Ông **Nguyễn Tiến Đ**, sinh năm 1978. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 341 Bis đường T, phường Tr, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Người kháng cáo: Bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Vũ Anh T có bà Trần Thị Thúy A là người đại diện hợp pháp trình bày: Ngày 26/02/2019, ông Nguyễn Vũ Anh T và bà Đinh Thị Mỹ H ký kết Hợp đồng thuê nhà số 36B đường Q, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà số 36B Q); Hợp đồng này không có công chứng và có bên làm chứng là Công ty Cổ phần Dịch vụ H. Nội dung hợp

đồng thể hiện bà H cho ông T thuê toàn bộ căn nhà số 36B Q; Thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 26/02/2019 đến hết ngày 26/02/2021; Giá thuê là 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng/tháng; Thanh toán tiền thuê trong khoảng thời gian ngày 21 dương lịch hàng tháng, lần thanh toán đầu tiên bắt đầu vào ngày 26/02/2019; Bên thuê đặt cọc 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng.

Tuy nhiên, bà H có đề nghị ông T ký thêm Hợp đồng thuê nhà số công chứng 03755, quyển số 2, ngày 26/02/2019 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung hợp đồng thể hiện bà H cho ông T thuê toàn bộ căn nhà số 36B đường Q; Thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 26/02/2019; nhưng để hạn chế nghĩa vụ thuế, giá thuê được ghi là 8.000.000 (Tám triệu) đồng/tháng; Thanh toán tiền thuê vào ngày 21 dương lịch mỗi tháng; Bên thuê đặt cọc 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

Trên thực tế, hai bên thỏa thuận thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2019 không có công chứng. Ông T đã đặt cọc cho bà H số tiền 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng và thanh toán tiền thuê nhà tháng 3/2019 là 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng bằng hình thức chuyển khoản số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng cho bà H và đưa tiền mặt là 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng. Tiền thuê nhà tháng 02/2019 thì bà H thỏa thuận không tính. Ông T thuê căn nhà trên với mục đích để ở và kinh doanh mỹ phẩm. Sau khoảng 01 tháng về ở và kinh doanh tại đây, vì lý do gia đình nên ông T dọn về nhà tại D để ở, còn ngôi nhà thuê thì dự định dùng để kinh doanh, buôn bán cà phê. Tháng 5/2019, ông T tiến hành thu dọn một số đồ đạc để về ở tại Bình Dương, còn một số nội thất và thiết bị khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh thì ông T vẫn để lại nhà thuê. Do gặp khó khăn vì hoạt động kinh doanh không được thuận lợi, ngày 26/5/2019 ông T thông báo với bà H về việc thanh toán tiền thuê nhà tháng 6/2019 chậm và bà H đã đồng ý. Ngày 27/5/2019, bà H yêu cầu ông T giao chìa khóa để bà kiểm tra lại hiện trạng nhà sau khi ông T dọn nhà, vì vậy ông T đã giao chìa khóa cho ông Đ là chồng của bà H. Thời điểm này ông T và bà H có trao đổi với nhau về việc: Nếu bà H đồng ý hoàn trả ½ số tiền cọc cho ông T thì ông T và bà H sẽ thanh lý hợp đồng thuê nhà trước hạn, nếu bà H không chấp nhận trả cọc thì ông T sẽ tiếp tục thuê theo hợp đồng. Do bà H không chấp nhận phương án trả tiền cọc cho ông T, vì vậy ông T vẫn tiếp tục thuê.

Ngày 06/6/2019, ông T về lại nhà thuê để chuẩn bị cho việc mở quán cà phê thì phát hiện bà H đã cho người tháo mất bảng hiệu quảng cáo. Ngày 14/6/2019, ông T tiếp tục quay lại nhà thuê và phát hiện bà H cho người mang bàn thu ngân đi nơi khác. Ông T liên hệ với bà H thì bà H khẳng định rằng ông T đã trả nhà cho bà H, không thuê nhà nữa nên bà H cho người đến tháo dỡ. Vì không đồng ý việc này, ông T gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành hòa giải nhưng hai bên hòa giải không

thành. Đến ngày 05/7/2019, ông T phát hiện căn nhà số 36B Q đã có người khác thuê.

Ông Nguyễn Vũ Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H có trách nhiệm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Vũ Anh T toàn bộ số tiền cọc là 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng theo Hợp đồng thuê nhà (không có công chứng) ngày 26/02/2019; Bồi thường cho ông Nguyễn Vũ Anh T một số tiền bằng với số tiền cọc do bà Đinh Thị Mỹ H đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng; Bồi thường các khoản thiệt hại do tự ý tháo dỡ các vật dụng, trang thiết bị của ông Nguyễn Vũ Anh T với tổng số tiền là 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng, bao gồm: Một bảng hiệu quảng cáo trị giá 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng, một chiếc bàn thu ngân trị giá 7.000.000 (Bảy triệu) đồng. Tổng cộng số tiền bà H phải trả cho ông T là 144.000.000 (Một trăm bốn mươi bốn triệu) đồng.

Ông T rút lại yêu cầu bà Đinh Thị Mỹ H bồi thường một số tấm kiếng và khung sắt trị giá 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Tại phiên tòa, ông T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện buộc bà H trả tổng cộng là 137.453.000 (Một trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi ba ngàn) đồng. Cụ thể: Trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc là 112.000.000 đồng; Bồi thường các khoản thiệt hại do tự ý tháo dỡ các vật dụng, trang thiết bị của ông Nguyễn Vũ Anh T với tổng số tiền là 25.453.000 (Hai mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi ba ngàn) đồng, bao gồm: Một bảng hiệu quảng cáo trị giá 23.353.000 (Hai mươi ba triệu, ba trăm năm mươi ba ngàn) đồng, một chiếc bàn thu ngân trị giá 2.100.000 (Hai triệu, một trăm ngàn) đồng.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết lệ phí mà nguyên đơn đã tạm ứng bao gồm: Lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (Một triệu) đồng và lệ phí định giá là 1.000.000 (Một triệu) đồng theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H có ông Cao Ngọc S là người đại diện hợp pháp trình bày: Bị đơn xác nhận bà Đinh Thị Mỹ H và ông Nguyễn Vũ Anh T có thỏa thuận ký Hợp đồng thuê nhà số 03755, được công chứng tại Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/02/2019, và ký một Hợp đồng thuê nhà không có công chứng cùng ngày 26/02/2019. Các bên thỏa thuận thực hiện theo nội dung của hợp đồng thuê nhà không có công chứng.

Nội dung của hợp đồng thuê nhà không có công chứng thể hiện bà H cho ông T thuê toàn bộ căn nhà số 36B Q, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá cho thuê là 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng/tháng, giá cho thuê không bao gồm chi phí cho các dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp, dọn vệ sinh, không bao gồm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân. Thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 26/02/2019 đến ngày 26/02/2021. Thanh toán tiền thuê nhà mỗi tháng 01 lần, vào ngày 21 dương lịch hàng tháng. Thời điểm bắt đầu tính tiền thuê nhà và thanh toán là ngày 26/3/2019. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, bên thuê đặt cọc số tiền

56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng. Ngày bàn giao nhà là ngày 26/02/2019, việc bàn giao theo phương thức bên cho thuê giao chìa khóa nhà cho bên thuê, các bên không lập biên bản giao nhà. Thực tế bên cho thuê đã giao chìa khóa nhà cho bên thuê sử dụng từ ngày 26/02/2019.

Bà H đã tạo điều kiện không tính tiền thuê nhà trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận nhà đối với ông T. Đồng thời bà H phải trả tiền cho người môi giới việc cho thuê nhà là 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thuê, ông T chỉ kinh doanh được 03 tháng, trả tiền thuê nhà được 02 tháng là các tháng 4 và tháng 5/2019. Tiền điện nước của tháng 4 và nửa cuối tháng 5/2019 ông T không thực hiện thanh toán. Ngày 15/5/2019, ông T gọi điện cho bà H xin chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn kể từ ngày 26/5/2019.

Ngày 27/5/2019, ông T thực hiện việc bàn giao lại căn nhà và chìa khóa nhà cho ông Đ là chồng bà H. Sau đó bà H nhiều lần liên lạc với ông T đề nghị ký văn bản thanh lý hợp đồng thuê nhà nhưng ông T yêu cầu bà H muốn thanh lý hợp đồng thì phải trả lại cho ông T toàn bộ số tiền cọc. Đến nay, bà H không liên lạc được với ông T cũng như chưa thực hiện được việc ký văn bản thanh lý hợp đồng thuê nhà. Do ông T không đồng ý ký văn bản thanh lý hợp đồng thuê nhà nên bà H đã phải thực hiện đăng thông báo trên báo S trong 03 kỳ để yêu cầu ông T thực hiện các thủ tục để thanh lý hợp đồng thuê và bà H cũng thông báo với Công an Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh về việc ông T chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 27/5/2019.

Như vậy, ông T và bà H đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn bằng hành vi giao nhà, giao chìa khóa vào ngày 27/5/2019, phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn không thanh toán tiền thuê nhà sau ngày 21/5/2019 là vi phạm Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà; ngoài ra nguyên đơn cũng không thanh toán tiền điện nước tháng 4, tháng 5, tháng 6 là thể hiện ý chí không muốn tiếp tục thuê nhà nữa. Bàn thu ngân, bảng hiệu thì ông T nói không còn sử dụng, không kinh doanh mỹ phẩm nữa nên để lại cho bà H tự xử lý, là đã từ bỏ quyền sở hữu. Khi bà H di dời đồ đạc, ông T không có hành vi ngăn cản nghĩa là đồng ý, hai bên chỉ tranh chấp với nhau tiền cọc. Ông T đã có hành vi vi phạm hợp đồng: Vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà tháng 6/2019, không thanh toán tiền điện nước, không tuân thủ mục đích thuê ban đầu, ở nhà thuê nhưng không đăng ký tạm trú và không đăng ký kinh doanh theo quy định pháp luật, gây mất trật tự công cộng. Mặt khác, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ thể hiện đã mua và đưa những tài sản như bàn thu ngân, bảng hiệu quảng cáo vào nhà thuê.

Sau khi ông T trả lại nhà, bà H đã phải sửa chữa lại căn nhà do quá trình ông T sử dụng nhà không giữ gìn tài sản khiến cho tường nhà bị bẩn, hệ thống vệ sinh bị rỉ nước, trét keo dán khắp nhà. Đến ngày 01/7/2019, ông T vẫn không có thiện chí giải quyết vụ việc nên bà H đã thực hiện quyền của chủ sở hữu nhà và cho bên thứ ba thuê lại.

Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn yêu cầu Tòa án xác minh bà Trần Thị Thúy A và ông Nguyễn Vũ Anh T có đăng ký tạm trú và có đăng ký kinh doanh tại nhà số 36B Q hay không, trong khi bà A khai rằng bà A và ông T thuê nhà để ở và kinh doanh. Đại diện bị đơn không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Tại bản khai ngày 05/9/2019 của bà Trần Thị Thúy A và trong phiên hòa giải tại Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh lúc 09 giờ 30 ngày 06/11/2019, bà Trần Thị Thúy A cho rằng bà Đinh Thị Mỹ H cố ý soạn thảo 02 hợp đồng thuê nhà nhằm lừa đảo bà A và ông T. Lời nói của bà A lặp lại rất nhiều lần tại Tòa án. Đây là hành vi vu khống, làm ảnh hưởng đến uy tín, danh dự, nhân phẩm của bà H.

Bà Đinh Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Thúy A có trách nhiệm: Xin lỗi công khai trước toàn thể cán bộ, công chức tại Tòa án nhân dân Quận M và xin lỗi bà Đinh Thị Mỹ H trên Báo T, Báo P, Báo T với nội dung xin lỗi như sau: "Tôi tên Trần Thị Thúy A, vào ngày 06/11/2019 tại Tòa án nhân dân Quận M, tôi có nói bà Đinh Thị Mỹ H lừa đảo vợ chồng tôi. Nay tôi khẳng định lời nói trên là không đúng sự thật. Tôi xin gửi lời xin lỗi chân thành đến bà Đinh Thị Mỹ H"; Bồi thường cho bà Đinh Thị Mỹ H số tiền 14.900.000 (Mười bốn triệu, chín trăm nghìn) đồng tương đương 10 tháng lương cơ sở do có hành vi trái pháp luật xâm phạm đến uy tín, danh dự, nhân phẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy A trình bày: Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H bà không đồng ý. Bởi lẽ, trong bản khai và phiên hòa giải tại Tòa, bà nói rằng bà H lừa đảo vì bà H có hành vi yêu cầu ông T ký hai hợp đồng thuê nhà nhưng chỉ thực hiện theo hợp đồng thuê nhà không có công chứng, đã nhận cọc 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng nhưng lúc hai bên hòa giải cơ sở tại Ủy ban nhân dân Phường Tr thì chỉ đồng ý trả 8.000.000 (Tám triệu) đồng là không đúng với số tiền cọc bà H đã nhận. Bà chưa hề có hành vi đăng tin trên phương tiện truyền thông, mạng xã hội hoặc đến địa phương dùng lời nói xúc phạm danh dự, nhân phẩm, uy tín của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thu L có người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Thúy A trình bày: Bà Trần Thu L là mẹ của bà Trần Thị Thúy A. Bà A có dùng tài khoản của bà L (tài khoản số 050099030078 tại Ngân hàng T - Chi nhánh D) để chuyển số tiền 98.000.000 đồng cho bà H. Số tiền này là tiền của vợ chồng bà A và ông T. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Đ trình bày: Ông và bà Đinh Thị Mỹ H là vợ chồng. Căn nhà số 36B Q, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà H. Số tiền thuê nhà, tiền đặt cọc, toàn bộ các quyền lợi, nghĩa vụ khác phát sinh từ việc khai thác, sử dụng căn nhà đều do bà H định đoạt và thực hiện.

Ngày 26/02/2019, bà H và ông T có thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà số 36B Q. Do kinh doanh không hiệu quả nên ngày 27/5/2019, ông T thực hiện bàn giao lại căn nhà và chìa khóa nhà cho ông. Tại thời điểm nhận lại nhà, bà H có yêu cầu ông T ký biên bản bàn giao nhà nhưng ông T lấy cớ bận công việc nên hẹn sẽ ký sau. Sau đó bà H nhiều lần liên lạc với ông T đề nghị ông T ký văn bản thanh lý hợp đồng thuê nhà nhưng ông T không thực hiện. Sau khi ông T đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn và trả lại nhà, ông có đề nghị ông T dọn hết đồ đạc, tài sản ra khỏi nhà thì ông T nói tài sản đã được dọn hết, còn lại 1 cái bàn và bảng hiệu quảng cáo thì ông T bỏ không sử dụng nữa. Nay ông T khởi kiện bà H là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ Anh T về việc buộc bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H có trách nhiệm:

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Vũ Anh T số tiền cọc là 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng theo Hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2019 (hợp đồng không có công chứng);

- Bồi thường cho ông Nguyễn Vũ Anh T số tiền bằng với số tiền cọc là 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng;

- Bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Vũ Anh T đối với giá trị một bảng hiệu quảng cáo là 23.353.000 (Hai mươi ba triệu, ba trăm năm mươi ba ngàn) đồng, giá trị một bàn thu ngân là 2.100.000 (Hai triệu, một trăm ngàn) đồng, tổng cộng là 25.453.000 (Hai mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi ba ngàn) đồng;

Tổng cộng số tiền bà Đinh Thị Mỹ H phải trả cho ông Nguyễn Vũ Anh T là 137.453.000 (Một trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi ba ngàn) đồng.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Nguyễn Vũ Anh T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Đinh Thị Mỹ H còn phải chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ Anh T về việc buộc bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H bồi thường giá trị của một số tấm kiếng và khung sắt với số tiền là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H về việc buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy A có trách nhiệm:

- Xin lỗi công khai trước toàn thể cán bộ, công chức tại Tòa án nhân dân Quận M và xin lỗi bà Đinh Thị Mỹ H trên Báo T, Báo P Thành phố Hồ Chí Minh, Báo T với nội dung xin lỗi như sau: "Tôi tên Trần Thị Thúy A, vào ngày 06/11/2019 tại Tòa án nhân dân Quận M, tôi có nói bà Đinh Thị Mỹ H lừa đảo vợ chồng tôi. Nay tôi khẳng định lời nói trên là không đúng sự thật. Tôi xin gửi lời xin lỗi chân thành đến bà Đinh Thị Mỹ H".

- Bồi thường cho bà Đinh Thị Mỹ H số tiền 14.900.000 (Mười bốn triệu, chín trăm ngàn) đồng do có hành vi trái pháp luật xâm phạm đến uy tín, danh dự, nhân phẩm.

4. Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Đinh Thị Mỹ H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Vũ Anh T lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (Một triệu) đồng.

5. Về lệ phí định giá tài sản: Bà Đinh Thị Mỹ H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Vũ Anh T lệ phí định giá tài sản là 1.000.000 (Một triệu) đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Vũ Anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.725.000 (Ba triệu, bảy trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007915 ngày 31/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Đinh Thị Mỹ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.872.650 (Sáu triệu, tám trăm bảy mươi hai ngàn, sáu trăm năm mươi) đồng.

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

Ngày 05/9/2022, bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H có người đại diện theo ủy quyền là ông Cao Ngọc Sơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H có ông Cao Thái S làm người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thực hiện theo hợp đồng thuê, bà H đã giao nhà cho ông

T đúng với tình trạng và thời gian như hai bên thỏa thuận. Quá trình ở thuê, ông T có nhiều vi phạm như không thanh toán tiền thuê nhà từ sau ngày 21/5/2019, không trả tiền điện nước của tháng 4, tháng 5, tháng 6. Tuy nhiên, qua phiên tòa hôm nay bà H đồng ý trả lại cho ông T tiền cọc thuê nhà là 56.000.000 đồng và bồi thường tài sản đã mất là 12.500.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc. Bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu đối với bà A về việc phải xin lỗi công khai trước toàn thể cán bộ, công chức tại Tòa án nhân dân Quận M và xin lỗi bà Đinh Thị Mỹ H trên Báo T, Báo P Thành phố Hồ Chí Minh, Báo T và bồi thường cho bà Đinh Thị Mỹ H số tiền 14.900.000 (Mười bốn triệu, chín trăm ngàn) đồng tương đương 10 tháng lương cơ sở do có hành vi trái pháp luật xâm phạm đến uy tín, danh dự, nhân phẩm của bà H.

Nguyên đơn ông Nguyễn Vũ Anh T có bà Trần Thị Thúy A làm người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc buộc bà H trả lại tiền cọc thuê nhà và bồi thường tiền cọc tổng cộng là 112.000.000 đồng. Về tài sản bị mất gồm bàn thu ngân và bảng hiệu quảng cáo ông T đồng ý với số tiền được bồi thường là 12.500.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy A đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H về việc bồi thường thiệt hại danh dự nhân phẩm bị xâm hại.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Vì bà H vi phạm thời hạn báo trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc tổng cộng là 112.000.000 đồng; Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự bà H bồi thường tài sản bị mất cho ông T là 12.500.000 đồng. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY498977, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 012437, đăng ký thay đổi qua tên bà Đinh Thị Mỹ H ngày 03/02/2016 có

cơ sở xác định căn nhà số 36B Q, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Đinh Thị Mỹ H.

Ngày 26/02/2019, bà H và ông T ký hợp đồng thuê nhà, theo đó bà H cho ông T thuê căn nhà 36B Q, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên xác định cùng ngày bà H và ông T có ký thêm Hợp đồng thuê nhà tại phòng công chứng. Nội dung hợp đồng được công chứng chỉ khác với hợp đồng không có công chứng ở tiền thuê nhà, tiền đặt cọc nhưng thực tế các bên thực hiện theo hợp đồng không có công chứng.

Theo nội dung hợp đồng thuê nhà, tại Điều 2.3 các bên thỏa thuận phương thức thanh toán: Thanh toán một tháng một lần và được thanh toán vào ngày 21 dương lịch hàng tháng kéo dài 24 tháng, lần thanh toán đầu tiên bắt đầu vào ngày 26/02/2019. Như vậy, ông T phải thanh toán tiền thuê nhà vào ngày 21 hàng tháng. Việc ông T đến ngày 21/5/2019 và sau đó vẫn không thanh toán tiền thuê nhà của tháng 6/2019 là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đối với bà H. Ông T cho rằng đã có sự thỏa thuận về việc chậm thanh toán tiền nhà với bên cho thuê nhưng ông không xuất trình được chứng cứ chứng minh trong khi bà H không thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận lời khai nại của ông T.

Tại Điều 4.1 của hợp đồng có quy định, trường hợp ông T không trả tiền thuê nhà trong 01 tháng trở lên thì bà H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải báo cho ông T biết trước 01 tháng. Bà H cho rằng ông T đã tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trả nhà nhưng không được ông T thừa nhận và bà H không có chứng cứ chứng minh. Bà H cũng không chứng minh được đã thông báo cho ông T về việc chấm dứt hợp đồng. Như vậy, bà H đã vi phạm quy định về thời hạn báo trước.

Do hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt và cả hai bên đều có vi phạm trong quá trình thực hiện hợp đồng nên chấp nhận một phần yêu cầu của ông T buộc bà H trả cho ông T tiền đặt cọc thuê nhà là 56.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của ông T buộc bà H phải bồi thường cho ông T số tiền bằng với số tiền đặt cọc là 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng.

[2] Về bồi thường thiệt hại về tài sản: Tại Điều 5.2 của hợp đồng hai bên thỏa thuận mọi phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng thì hai bên cùng nhau thương lượng giải quyết; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Thực tế, bà H không có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết mà tự ý thu dọn đồ đạc của ông T làm mất tài sản của ông T gồm: một bảng hiệu quảng cáo, một bàn thu ngân. Do đó, ông T yêu cầu bà H bồi thường giá trị tài sản bị mất mát là có cơ sở. Tại phiên tòa hôm nay, các bên thống nhất bà H bồi thường các tài sản nêu trên cho ông T là 12.500.000 đồng nên ghi nhận.

[3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm của bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy A, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đại diện bị đơn trình bày tại phiên hòa giải tại Tòa án nhân dân Quận M lúc 09 giờ 30 ngày 06/11/2019, bà A cho rằng bà H cố ý soạn thảo 02 hợp đồng nhằm lừa đảo bà A và ông T. Lời nói của bà A lặp lại rất nhiều lần tại Tòa án. Điều này bà A cũng đã nêu trong bản khai ngày 05/9/2019. Đây là hành vi vu khống, làm ảnh hưởng đến uy tín, danh dự, nhân phẩm bà H.

Tại Bản án sơ thẩm đã nhận định rằng: "những lời nói của bà A thể hiện ý kiến, quan điểm của bà A đối với việc tranh chấp của mình. Bà A không có hành vi dùng ý kiến này để xâm phạm danh dự của bà H tại nơi cư trú hoặc trên phương tiện thông tin đại chúng hoặc trên mạng xã hội. Đối chiếu với quy định tại Điều 34 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì chưa đủ cơ sở để nhận định lời nói này bà A nhằm mục đích lăng mạ, xâm phạm đến danh dự, nhân phẩm, uy tín của bà H". Trên cơ sở đó, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H về việc buộc bà Trần Thị Thúy A phải xin lỗi công khai trước toàn thể cán bộ, công chức tại Tòa án nhân dân Quận M và xin lỗi bà Đinh Thị Mỹ H trên Báo T, Báo P Thành phố Hồ Chí Minh, Báo T và bồi thường số tiền 14.900.000 (Mười bốn triệu, chín trăm ngàn) đồng tương đương 10 tháng lương cơ sở do có hành vi trái pháp luật xâm phạm đến uy tín, danh dự, nhân phẩm là có căn cứ.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đinh Thị Mỹ H; Chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà H có trách nhiệm hoàn trả lại tiền đặt cọc cho ông T là 56.000.000 đồng, bồi thường tài sản của ông T bị mất là 12.500.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của ông T buộc bà H phải bồi thường cho ông T số tiền bằng với số tiền đặt cọc là 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng.

[4] Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bị đơn phải chịu lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (Một triệu) đồng.

[5] Về lệ phí định giá tài sản:

Bị đơn phải chịu lệ phí định giá nên phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn lệ phí định giá là 1.000.000 (Một triệu) đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu không được Tòa chấp nhận là tiền bồi thường cọc.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên nghĩa vụ phải trả số tiền cọc và tiền bồi thường trang thiết bị bị tháo dỡ (Bảng hiệu quảng cáo, bàn thu ngân).

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên bà H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 34, Khoản 1 Điều 124, Điều 170, khoản 2 Điều 328, Điều 407, khoản 3 Điều 428, Điều 592 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 119; Khoản 2 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đinh Thị Mỹ H

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ Anh T:

- Buộc bà Đinh Thị Mỹ H trả lại cho ông Nguyễn Vũ Anh T số tiền cọc là 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng theo Hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2019 (hợp đồng không có công chứng);

- Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Vũ Anh T và bà Đinh Thị Mỹ H bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Nguyễn Vũ Anh T đối với một bảng hiệu quảng và một bàn thu ngân tổng cộng là 12.500.000 (Mười hai triệu, năm trăm ngàn) đồng;

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Vũ Anh T về việc buộc bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Vũ Anh T số tiền bằng với số tiền cọc là 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng;

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ Anh T về việc buộc bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H bồi thường giá trị của một số tấm kiếng và khung sắt với số tiền là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà Đinh Thị Mỹ H về việc buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy A có trách nhiệm:

- Xin lỗi công khai trước toàn thể cán bộ, công chức tại Tòa án nhân dân Quận M và xin lỗi bà Đinh Thị Mỹ H trên Báo T, Báo P Thành phố Hồ Chí Minh, Báo T với nội dung xin lỗi như sau: "Tôi tên Trần Thị Thúy A, vào ngày 06/11/2019 tại Tòa án nhân dân Quận M, tôi có nói bà Đinh Thị Mỹ H lừa đảo vợ chồng tôi. Nay tôi khẳng định lời nói trên là không đúng sự thật. Tôi xin gửi lời xin lỗi chân thành đến bà Đinh Thị Mỹ H".

- Bồi thường cho bà Đinh Thị Mỹ H số tiền 14.900.000 (Mười bốn triệu, chín trăm ngàn) đồng do có hành vi trái pháp luật xâm phạm đến uy tín, danh dự, nhân phẩm.

5. Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Đinh Thị Mỹ H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Vũ Anh T lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (Một triệu) đồng.

6. Về lệ phí định giá tài sản: Bà Đinh Thị Mỹ H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Vũ Anh T lệ phí định giá tài sản là 1.000.000 (Một triệu) đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Vũ Anh T phải chịu án phí sơ thẩm là 2.800.000 (Hai triệu tám trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.725.000 (Ba triệu, bảy trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007915 ngày 31/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T còn được nhận lại số tiền là 925.000 (Chín trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Bà Đinh Thị Mỹ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.425.000 (Ba triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị Mỹ H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà H là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0006262 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAD Tối cao;
- TAD Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận M;
- TAD Quận M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan

2022DSPT31209 1 000113 993212 14.03.2023 11:11
Nguyễn Vũ Anh Tú