

Bản án số: 177/2018/DS-PT
Ngày: 24 - 9 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ân Tình là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2018/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị B , sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện C , tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Mỹ Ph , sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện C , tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Thành L , sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện C , tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị B là nguyên đơn và anh Nguyễn Thành L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn chị Nguyễn Thị B trình bày: Vào ngày 02.7.2017 dương lịch nhằm ngày 09.6.2017 âm lịch chị ký hợp đồng cho chị Ph thuê nhà tại địa chỉ số 79 ấp Đ, xã T, huyện C , tỉnh Cà Mau để bán nước giải khát, hợp đồng được viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương. Thời hạn hợp đồng là 03 năm, giá mỗi năm là 12.000.000 đồng, chị Ph trả trước số tiền là 24.000.000 đồng. Chị Ph thuê nhà được 03 tháng thì vi phạm hợp đồng, do chị Ph tự ý che mặt tiền nhà chị

B, lấy cảnh cây bô dưới sông, dùng điện thoại quay phim chụp ảnh. Do đó chị B yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, yêu cầu chị Ph trả lại nhà, quán và đồng ý đối trừ số tiền chị Ph đã trả cho chị B là 24.000.000 đồng với thời gian chị Ph sử dụng nhà là 11 tháng bằng 11.000.000 đồng. Ngoài ra, chị B không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của chị Ph về số tiền chị Ph sửa chữa nhà. Cụ thể tiền mua vật liệu xây dựng để sửa nhà là 5.120.000 đồng, tiền mua tol hoa sen và nhôm là 2.104.000 đồng, tiền công thợ là 1.000.000 đồng, tiền làm cửa là 1.000.000 đồng, tiền mua cây làm đôn tay là 2.000.000 đồng, tiền hạ thế đồng hồ điện 1.544.362 đồng, nộp tiền wifi là 990.000 đồng và tiền làm bảng hiệu là 1.500.000 đồng. Chị B không yêu cầu đo đạc, định giá các tài sản nhà và quán nước. Đối với tủ nước, bàn ghế, võng và dây võng, chị Ph yêu cầu nhận lại nên chị không có yêu cầu. Chị B thừa nhận, trong quá trình sử dụng nhà, chị Ph có sửa chữa nhà, mua đôn tay tre, tráng nền xi-măng, mua thiếc, mua tol làm buồng ngủ, gắn đồng hồ điện và mạng, làm cửa, bảng hiệu, cao su sọc rào cửa nhà như chị Ph trình bày.

- *Bị đơn chị Nguyễn Mỹ Ph trình bày:* Ngày 02.7.2017 dương lịch (09.6.2017 âm lịch) chị có ký hợp đồng với chị B để thuê nhà bán quán giải khát tại địa chỉ số 79 ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, hợp đồng viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương. Chị thuê nhà để bán nước giải khát và ở, hợp đồng 03 năm, giá mỗi năm là 12.000.000 đồng, chị đã trả trước số tiền là 24.000.000 đồng. Hiện nay, chị đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị và chị B trả lại quán nhưng chị B phải trả số tiền đã nhận khi ký hợp đồng là 24.000.000 đồng, khi nhận nhà chị có đóng tiền hạ thế điện là 1.544.362 đồng, mua vật liệu xây dựng là 5.000.000 đồng, mua tol hoa sen và nhôm là 2.000.000 đồng, tiền công thợ là 1.000.000 đồng, làm cửa là 1.000.000 đồng, mua cây làm đôn tay là 2.000.000 đồng, tiền mạng viễn thông wifi là 990.000 đồng và tiền bảng hiệu quán nước là 1.500.000 đồng. Đồng thời chị Ph cũng không yêu cầu định giá các tài sản này. Chị đồng ý nhận lại tủ nước, bàn ghế, võng và dây văng võng nên không yêu cầu chị B trả lại giá trị.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành L (chồng chị B) trình bày:* Anh đồng ý việc chị B yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và đối trừ trả lại cho chị Ph tiền đặt cọc. Việc chị B cho chị Ph thuê nhà thì anh biết và đồng ý nhưng không ký hợp đồng. Ngoài ra, anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của chị Ph, không đồng ý trả lại cho chị Ph số tiền sửa chữa nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2018/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

- Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của chị Nguyễn Thị B , anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Mỹ Ph về việc hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị Nguyễn Thị B và chị Nguyễn Mỹ Ph ký ngày 02.7.2017 dl (09.6.2017 âl).

- Buộc chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Mỹ Ph số tiền thuê nhà còn lại là 13.000.000 đồng.

- Buộc chị Nguyễn Mỹ Ph có nghĩa vụ di dời cá c vật dụng sinh hoạt bao gồm 01 tủ bán cafe, bàn ghế (08 cái ghế mũ cao và 02 cái bàn gạch), võng và dây văng võng để trả lại nhà cho chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L .

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Mỹ Ph đối với chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L .

- Buộc chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Mỹ Ph giá trị cải tạo sửa chữa nhà số tiền là 8.033.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L được quyền quản lý sử dụng căn nhà do chị Nguyễn Mỹ Ph đã sửa chữa xong.

- Bác yêu cầu của chị Nguyễn Mỹ Ph về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L trả lại tiền đóng mạng viễn thông wifi là 990.000 đồng và bảng hiệu quán nước là 1.500.000 đồng, tổng cộng là 2.490.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí , nghĩa vụ chậm trả tiền và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/7/2018, chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, chị B và anh L chấp nhận hủy hợp đồng thuê nhà, buộc chị Ph di dời trả nhà và không chấp nhận trả tiền sửa chữa nhà, cho chị Ph , chỉ chấp nhận trả cho chị Ph số tiền thuê nhà còn lại sau khi đối trừ với số tiền chị Ph sử dụng nhà trong thời gian 11 tháng bằng 11.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị B và anh L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận cho rằng, chị Ph sửa chữa nhà với số tiền như chị Ph đã khai là đúng, nhưng do khi sửa chữa nhà chị Ph không có bàn bạc, trao đổi với chị B và anh L nên chị B và anh L không đồng ý trả tiền sửa chữa nhà theo yêu cầu phản tố của chị Ph .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị B và anh L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn yêu cầu kháng cáo của chị B và anh L được thực hiện trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của chị B và anh L, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thuê nhà ngày 02.7.2017 dương lịch (09.6.2017 âm lịch) giữa chị B và chị Ph được chị B và chị Ph thừa nhận trong thời gian thực hiện hợp đồng các bên có tranh chấp nên các đương sự thống nhất hủy hợp đồng thuê nhà. Chị B và anh L thống nhất chị Ph sử dụng nhà 11 tháng bằng 11.000.000 đồng, chị Ph đã trả cho chị B 24.000.000 đồng nên chị B đồng ý trả lại cho chị Ph 13.000.000 đồng, cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận giữa chị B và chị Ph, hủy hợp đồng thuê nhà, buộc chị B và anh L phải trả lại cho chị Ph 13.000.000 đồng là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị B và anh L thống nhất hủy hợp đồng thuê nhà và đồng ý trả cho chị Ph 13.000.000 đồng như quyết định của bản án sơ thẩm nên cấp phúc không xem xét.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của chị B và anh L không đồng ý trả tiền sửa chữa nhà cho chị Ph 8.033.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, chị B và anh L thừa nhận khi chị Ph nhận nhà chị Ph có sửa chữa nhà với các khoản tiền gồm: Tiền mua vật liệu xây dựng là 5.120.000 đồng, tiền mua tol hoa sen và nhôm là 2.104.000 đồng, tiền hạ thế đồng hồ điện là 1.544.362 đồng, tiền công thợ hồ là 1.000.000 đồng, tiền công làm cửa là 1.000.000 đồng, tiền mua đòn tay là 2.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 12.768.362 đồng. Trong thời gian chị Ph sửa chữa nhà, chị B và anh L không có phản đối mà vẫn chấp nhận cho chị Ph sửa chữa nhà. Hiện nay chị B và chị Ph cũng đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà, buộc chị Ph phải giao nhà lại cho chị B và anh L thì chị B và anh L phải trả lại số tiền chị Ph đã sửa chữa nhà là phù hợp, tuy nhiên do chị Ph sửa chữa nhà và đã sử dụng nhà trong 11 tháng, nên cấp sơ thẩm đã khấu trừ số tiền chị Ph đã sử dụng nhà đã sửa chữa trong thời gian 11 tháng là 4.735.362 đồng, buộc chị B và anh L trả lại cho chị Ph một phần giá trị nhà đã sửa chữa còn lại giá trị 8.033.000 đồng là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, chị B và anh L cũng không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để Hội đồng

xét xử xem xét. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị B và anh L nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C .

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Chị B và anh L phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị B và anh L không được chấp nhận nên chị B và anh L phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Các phần khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2018/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Cà Mau.

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của chị Nguyễn Thị B , anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Mỹ Ph về việc hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị Nguyễn Thị B và chị Nguyễn Mỹ Ph ngày 09.6.2017 al.

2. Buộc chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Mỹ Ph số tiền thuê nhà còn lại là 13.000.000 đồng (Mười ba triệu).

3. Buộc chị Nguyễn Mỹ Ph có nghĩa vụ di dời các vật dụng sinh hoạt bao gồm 01 tủ bán cafe, bàn ghế, võng và dây văng võng để trả lại quán và nhà cho chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L .

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Mỹ Ph đối với chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L về số tiền sửa chữa nhà.

5. Buộc chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Mỹ Ph giá trị tiền sửa chữa nhà là 8.033.000 đồng (Tám triệu không trăm ba mươi ba nghìn).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L được quyền quản lý sử dụng căn nhà do chị Nguyễn Mỹ Ph đã sửa chữa xong.

6. Bác yêu cầu của chị Nguyễn Mỹ Ph về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L trả lại tiền đóng mạng viễn thông wifi là 990.000 đồng và bảng hiệu quán nước là 1.500.000 đồng, tổng cộng là 2.490.000 đồng (Hai triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng).

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L phải chịu số tiền là 1.052.000 đồng, đã qua chị B đã dự nộp 600.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0003892, ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C được đối trừ, chị B và anh L phải tiếp tục nộp số tiền là 452.000 đồng.

Buộc chị Nguyễn Mỹ Ph phải chịu án phí là 300.000 đồng, được đối trừ số tiền dự nộp tạm ứng án phí là 1.100.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004036, ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C , chị Ph được nhận lại số tiền là 800.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Thành L mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 10/7/2018 chị B và anh L mỗi người có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0004586, 0004587 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C được chuyển thu.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiện thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án không kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện C ;
- Chi cục THADS huyện C ;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

(Đã Ký)

Bùi Thị Phương Loan