

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 42/2025/DS-PT

Ngày: 16-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng
thuê nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 và 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 553/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1999; địa chỉ: A, căn F, đường N, Khu đô thị T, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồ Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ B, khu phố F, thị trấn T, huyện H, tỉnh B1 (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2024); có mặt.

- Bị đơn: Ông Đặng Hữu P, sinh năm 1986; địa chỉ: Số B, đường C P, phường G, quận H, Thành phố H; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ B, khu phố F, thị trấn T, huyện H, tỉnh B1; có mặt.

2. Bà Hồ Thị Ngọc L, sinh năm 1990; địa chỉ: số B, đường C P, phường G, quận H, Thành phố H; có mặt.

3. Ông Hồ Quỳnh L1, sinh năm 1994; địa chỉ: I, đường T, phường B, thành phố T, Thành phố H; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị Thu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 15/3/2024, lời khai trong quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn bà Hồ Thị H trình bày:

Ngày 12/12/2021 bà T có thuê của ông Đặng Hữu P căn nhà tọa lạc số A đường N khu nhà ở P, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá thuê mỗi tháng 6.000.000 đồng, thời hạn thuê là 12 tháng tính từ ngày 12/12/2021 đến ngày 12/12/2022 và phải đặt cọc số tiền thế chân cho ông P là 12.000.000 đồng. Ngoài ra trong hợp đồng thuê nhà còn quy định về việc các bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn như sau: “...*Trong thời gian còn giá trị hợp đồng bên B không thuê nhà thì số tiền thế chân bên A sẽ không hoàn trả lại và tiền thuê hàng tháng. nếu hết hợp đồng mà bên B không muốn thuê nữa thì bên A sẽ hoàn trả lại tiền thế chân cho bên B. Trong thời gian còn giá trị hợp đồng nếu bên A lấy lại nhà thì phải trả gấp đôi tiền thế chân cho bên B...*”. Trong quá trình thuê nhà vào những ngày đầu mùa mưa trên trần nhà tầng hai bị thấm nước nên bà T đã báo cho ông P biết để khắc phục.

Vào ngày 31/7/2022 ông P đến nhà cho thuê gặp bà T và thông báo cho bà T sẽ lấy lại nhà vào ngày 12/8/2022 với lý do ông P cho rằng trong nhà có mại dâm, hàng cấm nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng vào ngày 12/8/2022. Sau ngày 12/8/2022 bà T dọn nhà đi và trả lại mặt bằng nhưng ông P không thanh toán lại cho bà T tiền cọc và tiền phạt vi phạm hợp đồng và thanh lý hợp đồng mà bỏ về. Vì chưa thanh lý hợp đồng nên bà T chưa trả chìa khóa nhà cho ông P, khi nào thanh lý xong hợp đồng ông P trả lại số tiền 24.000.000 đồng thì bà T mới trả chìa khóa nhà. Trong thời gian này nhiều lần bà T thấy có người lạ đến nhà, bà T có hỏi và được biết là thợ sửa nhà nhưng không thấy ông P giám sát nên bà T tự bảo vệ các tài sản nhà đang thuê bằng cách gõ cửa chính và cửa cổng của nhà thuê của ông P mang về bảo quản.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông Đặng Hữu P phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị Thu T số tiền: 24.000.000 đồng, trong đó có 12.000.000 đồng tiền cọc mà ông P đã nhận và 12.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước hạn. Sau khi ông P thanh toán số tiền 24.000.000 đồng thì bà sẽ trả lại cửa cho ông P.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 21/6/2024 lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Đặng Hữu P trình bày:

Ông P cho bà T và bà H thuê nhà vào ngày 12/12/2021 nhưng ông không trực tiếp ký hợp đồng với bà T mà ủy quyền cho ông Hồ Quỳnh L1 ký hợp đồng với bà T. Người thuê nhà là bà H và bà T nhưng hợp đồng thì chỉ một mình bà T ký tên. Thỏa thuận số tiền thuê mỗi tháng là 6.000.000 đồng, hợp đồng có xác định thời hạn là (12 tháng) kể từ ngày 12/12/2021 đến ngày 12/12/2022 là kết thúc. Hình thức thanh toán tiền thuê là chuyển khoản vào tài khoản của ông P. Bà T đặt cọc 12.000.000 đồng, mục đích đặt cọc số tiền 12.000.000 là để bên thuê có nghĩa bảo quản và giữ gìn tài sản, sau khi bên thuê bàn giao nhà thuê đúng hiện trạng như lúc nhận thì bên cho thuê sẽ hoàn lại số tiền 12.000.000 đồng.

Đến tháng 3/2022 bà T có báo là nhà ở trên tầng thượng bị hư ống nước nên bà T đã tự cho người đến thay và yêu cầu ông P trả chi phí sửa chữa là 900.000 đồng. Ông P đã trả chi phí trên và đã trừ vào tiền thuê nhà của tháng 3/2022 cho bên thuê. Vào ngày 13/6/2022 bà T báo trần nhà bị thấm yêu cầu thợ qua sửa chữa nhưng khi thợ đến để sửa chữa nhà thì bà T không mở cửa phòng cho thợ khắc phục.

Vào ngày 31/7/2022 ông đến nhà đang cho bà T và bà H thuê để kiểm tra và sửa chữa nhà nhưng bà T lại tiếp tục không mở cửa phòng bị thấm để ông khắc phục nên ông thông báo với bà T và bà H biết là sẽ chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn và đến ngày 12/8/2022 thì bà T và bà H phải trả lại nhà thì bà T và bà H cũng đồng ý. Ngày 12/8/2022 ông đến nhận lại nhà như đã thông báo, lúc này đồ đạc của bà T và bà H ở tầng dưới đã được dọn hết nhưng các phòng ở lầu trên thì do bà T và bà H chưa chịu bàn giao nhà nên ông không kiểm tra được lầu trên. Do lúc nhận nhà ông kiểm tra và thấy hư hại cụ thể: Trần bê tông lầu một bị khoan thủng 01 lỗ, lan can lầu 2 bị hàn bằng quảng cáo, trần nhà bị thấm, mất rèm cửa nên ông yêu cầu bà T, bà H lựa chọn một trong hai phương án là: ông sẽ sửa chữa các hạng mục trên hết bao nhiêu tiền sẽ trừ vào số tiền 24.000.000 đồng, còn dư bao nhiêu sẽ trả lại bà T, bà H, còn không thì bà T, bà H phải sửa chữa nhà và ông sẽ trả lại đủ số tiền 24.000.000 đồng. Nhưng bà T và bà H không đồng ý và yêu cầu phải trả lại đủ cho bà T và bà H số tiền 24.000.000 đồng nên hai bên xảy ra căng thẳng với nhau. Do trong ngày 12/8/2022 ông không thương lượng được với bà T về nghĩa vụ phải khắc phục, sửa chữa nhà trong thời gian bà T, bà H sử dụng và làm hư hại nên ông P chưa thanh toán lại số tiền 24.000.000 đồng như thỏa thuận ngày 31/7/2022. Sau ngày 12/8/2022 thì mặc dù bà T, bà H không thanh toán tiền thuê hàng tháng cho ông nữa nhưng cũng không trả lại chìa khóa nhà và ngăn cản không cho ông sử dụng nhà ở hợp pháp của mình.

Vào ngày 17/9/2022 ông có nhờ lực lượng dân quân phường T đến hỗ trợ để thỏa thuận với bà T, bà H trả lại nhà nhưng không thành bắt lực trước các hành vi

của bà H và bà T nên ông chờ cho hợp đồng hết hạn (là ngày 12/12/2022) sẽ đến lấy lại nhà.

Do mỗi lần đến đều không vào được nhà nên đến tháng 3/2023 ông trình báo với Công an phường T, thì công an phường hướng dẫn là cắt khóa và thay khóa mới. Nhưng do ông ở Quận H, Thành phố H, còn bà T và bà H khi chuyển ra khỏi nhà thuê của ông thì đã thuê nhà của một nhà gần bên cạnh nhà ông nên cứ mỗi lần ông đến nhà không vào được nhà và phải phá và thay bằng ổ khóa mới thì lập tức bà T và bà H phát hiện và lại cắt khóa và thay ổ khóa do bà T, bà H mua mới vào khiến cho mỗi lần đến nhà ông không thể vào được nhà.

Vào ngày 28/6/2023 bà T và bà H cùng 02 người đàn ông đến nhà cắt khóa tháo lè cửa và lấy đi một cánh cửa chính, sau khi bà T và bà H ra khỏi nhà thì nước tràn từ lầu 3 xuống mất khoảng (63 khối nước, do có đồng hồ nước ghi lại) do người dân bên cạnh thấy nước tràn xuống nên đã thông báo cho ông biết, diễn biến sự việc trên ông cũng có báo cho chính quyền địa phương. Quá trình địa phương mời làm việc thì đã yêu cầu bà T mang hai cánh cửa lên phường và ông đã đến trụ sở Công an phường T nhận lại.

Đến ngày 11/7/2023 bà T và bà H lại tiếp tục đến nhà và cắt 01 cánh cửa cổng và 01 cánh cửa chính nhà của ông mang đi về nơi cư trú của mình cất giữ và hiện nay bà T, bà H vẫn đang giữ 02 cánh cửa trên của ông, vài ngày sau khi cửa chính và cửa cổng bị bà T và bà H tháo dỡ và mang đi thì ông còn phát hiện mất thêm một cửa cường lực. Do đó, đã làm đơn trình báo tố giác tội phạm gửi đến cơ quan chức năng.

Ngày 30/9/2023 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố D, tỉnh Bình Dương đã ra thông báo trả lời về việc bà T, bà H tháo dỡ cửa nhà ông mang về nơi ở của mình là tranh chấp dân sự, không có dấu hiệu tội phạm và không thuộc thẩm quyền của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố D. Sau khi nhận được thông báo trả lời đơn của Cơ Quan Cảnh sát điều tra công an thành phố D ông đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố D nhưng do bà T không hợp tác nên ông đã tự nguyện rút đơn khởi kiện để chờ bà T khởi kiện và ông sẽ tham gia tố tụng. Do đó, ngày 14/12/2023 Tòa án nhân dân thành phố D đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 200/2023/QĐST-DS ngày 14/12/2023.

Việc bà T và bà H lợi dụng ông ở xa để tự ý đến nhà cắt phá khóa và tháo dỡ cửa nhà là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông là hành vi chiếm đoạt tài sản và có dấu hiệu tội phạm.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Thu T và bà Hồ Thị H phải bồi thường thiệt hại do không trả nhà, không thanh toán tiền nhà từ số ngày 15/8/2022 đến ngày 15/8/2023 với số tiền 6.000.000/tháng với tổng số tiền là: 72.000.000 đồng, thanh toán tiền điện tháng 8/2022 là 2.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông xác định: Đối với 02 cánh cửa mà hiện nay bà T và bà H đang giữ của ông, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ này, trường hợp Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố D không giải quyết buộc bà T, bà H phải trả lại cửa nhà cho ông thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Đối với 2.000.000 đồng tiền điện thì ông đề nghị được rút yêu cầu không buộc bà T và bà H phải trả lại tiền điện cho ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông thừa nhận có nhận và đang giữ của nguyên đơn số tiền 12.000.000 đồng và đồng ý thanh toán tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng trước hạn số tiền là: 12.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của mình với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu T và trình bày thống nhất với lời trình bày của ông Đặng Hữu P về việc bà cùng bà T thuê nhà của ông P tại số: 134 đường N, khu nhà ở P, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Thời điểm ký hợp đồng thuê cũng có bà ở đó nhưng bà để một mình bà T đứng ra ký hợp đồng với người nhà của ông P. Bà T thỏa thuận trực tiếp thuê nhà với ông P nhưng ngày ký hợp đồng thì ông P thông báo bận nên không tới ký và nói với bà là ký hợp đồng với người nhà của ông. Thỏa thuận thời hạn của hợp đồng thuê là 12 tháng kể từ ngày 12/12/2021 đến ngày 12/12/2022; giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, bà phải đặt cọc 12.000.000 đồng. Tiền đặt cọc là do chủ nhà đưa ra để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê, mục đích thuê nhà của ông P là để bà và bà T kinh doanh mở tiệm spa. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê thì bà là người trực tiếp thanh toán tiền thuê hàng tháng cho ông P bằng hình thức chuyển khoản, tiền điện bà thanh toán trực tiếp qua tài khoản với Công ty Đ, tiền nước bà cũng thanh toán trực tiếp với Công ty nước.

Vào ngày 31/7/2022 thì ông P đến cùng với người nhà của ông P yêu cầu phải mở cửa tất cả các phòng vì cho rằng có chứa chất cấm và chứa gái mại dâm nên yêu cầu kiểm tra nên bà không đồng ý và ông P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn và yêu cầu bà và bà T phải dọn đi và trả nhà vào ngày 12/8/2022. Thời điểm này ông P đồng ý trả lại cho bà số tiền cọc là 12.000.000 đồng và tiền phạt do chấm dứt hợp đồng trước hạn là 12.000.000 đồng, tổng cộng là 24.000.000 đồng nên bà đồng ý và đã liên hệ với chủ nhà gần nhà ông P để thuê nên vào ngày 12/8/2022 thì bà đã thuê được nhà và đã dọn qua nhà mới thuê nhưng vào ngày 12/8/2022 khi ông P tới thì không đồng ý trả cho bà số tiền 24.000.000 đồng, yêu cầu bà phải sửa chữa nhà theo yêu cầu của ông P, do đó bà không đồng ý vì nhà lúc này vẫn nguyên trạng như lúc ông P cho thuê.

Tại phiên tòa bà xác định mặc dù đã dời đi nhưng bà không cho ai sử dụng nhà nêu trên vì ông P vẫn chưa trả lại số tiền 24.000.000 đồng và ký thanh lý hợp đồng với bà nên bà vẫn có quyền giữ nhà. Mặc dù đang giữ nhà nhưng bà và bà T cũng không còn có nghĩa vụ phải trả tiền thuê hàng tháng cho ông P nữa do hợp đồng đã chấm dứt từ ngày 12/8/2022.

Về nội dung cắt phá khóa cửa nhà ông P thì bà thừa nhận có cắt tằm 3 đến 4 lần, vào ngày 28/6/2023 bà thừa nhận lúc này cửa đang khóa bà đã sử dụng chìa khóa của mình mở cửa cổng và gỡ bản lề lấy đi một cửa cổng và 01 cửa chính của ngôi nhà mà bà đã thuê của ông P và mang về nhà mà bà đang thuê để bảo quản. Hiện tại bà đang giữ và bảo quản 02 cách cửa nêu trên khi nào ông P trả lại bà số tiền 24.000.000 đồng bà sẽ trả lại cửa. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc L trình bày:* bà là vợ của ông Đặng Hữu P, bà thống nhất với lời trình bày của ông P và không trình bày gì thêm. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Hữu P.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Hồ Quỳnh L1 trình bày:* Nhà đất tọa lạc tại số A đường N khu nhà ở P, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương không thuộc quyền sử dụng của ông, ông là em vợ của ông P, vào ngày 12/12/2021 thì ông có nhận được điện thoại từ ông Đặng Hữu P nhờ ông ký hợp đồng cho thuê nhà với bà Lê Thị Thu T. Ông chỉ là người ký thay hợp đồng cho ông P còn các thỏa thuận thuê nhà, tiền thuê hàng tháng thanh toán như thế nào thì bà T và bà H thỏa thuận trực tiếp với ông P, không liên quan gì đến ông. Đối với tranh chấp giữa bà T với ông P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 30/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu T với bị đơn ông Đặng Hữu P.

Buộc ông Đặng Hữu P thanh toán cho bà Lê Thị Thu T số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Hữu P đối với nguyên đơn bà Lê Thị Thu T.

Buộc bà Lê Thị Thu T và bà Hồ Thị H thanh toán cho ông Đặng Hữu P số tiền 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Hữu P về việc buộc nguyên đơn bà Lê Thị Thu T và bà Hồ Thị H phải thanh toán lại cho ông Đặng Hữu P tiền điện trong tháng 8/2022 với số tiền: 2.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/9/2024 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hồ Thị H kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Hữu P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hồ Thị H trình bày: Ngày 15/8/2022, thay vì hết hợp đồng thì ông P phải nhận nhà và thanh lý hợp đồng cho tôi nhưng ông P bỏ về. Do đó, tôi mới chờ ông P đến thời điểm này. Sau tháng 10/2023 thì có biên bản làm việc nhưng không thành thì tôi mới đi khởi kiện ở Tòa án. Khi ký kết hợp đồng thì có văn bản, do đó khi thanh lý hợp đồng thì cũng phải có biên bản thanh lý hợp đồng, biên bản làm việc nhưng đợi đến tận 26/10/2023 ông P mới lên làm việc.

Bị đơn ông Đặng Hữu P trình bày: Sau khi hết hợp đồng vào tháng 12/2022, tại thời điểm đó cho đến ngày 12/8/2023, nguyên đơn vẫn không bàn giao nhà, chiếm giữ nhà và cản trở bị đơn. Việc phát sinh việc sử dụng, có người ở và có phát sinh điện, nước. Bị đơn không thể kinh doanh dựa trên nguồn tài sản đó và đó là thiệt hại của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhận thấy ông P cho rằng bà T đã chiếm giữ nhà của ông P từ tháng 8/2022 – tháng 8/2023 là 12 tháng, làm cho ông P không khai thác được tài sản của mình và yêu cầu bà T tiếp tục trả tiền thuê nhà 12 tháng là 72 triệu đồng. Căn cứ theo Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015 về việc trả tài sản thuê và Điều 131 Luật Nhà ở, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì nguyên đơn phải trả nhà cho bị đơn đúng thời hạn và bị đơn phải thanh toán số tiền 24.000.000 đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Tại Biên bản đối chất ngày 17/7/2024 (bút lục số 52 – 59) thể hiện “đến ngày 12/8/2022 thì tôi đã chuyển đi, lúc này bà T yêu cầu ông P phải thanh lý hợp đồng trả lại tiền cọc và bồi thường, tổng cộng là 24 triệu đồng nhưng ông P không đồng ý; mặc dù tôi đã chuyển đi nhưng do giữa tôi và ông P chưa bàn giao nhà cho nhau nên tôi thấy mình có trách nhiệm bảo quản. Khi có sự kiện có người đến thay ổ khoá và tôi đã cắt khoá và khoá ổ khoá mới vào. Tôi nhớ là tôi đã cắt khoá như vậy khoảng 3-4 lần. Tôi không biết người thay ổ khoá mới là ông P và mỗi lần tôi cắt thì tôi cũng không báo gì cho ông P. Người cắt khoá là tôi và bà T. Ngày 28/6/2023, tôi thừa nhận lúc này cửa đang khoá,

tôi đã sử dụng chìa khoá của mình mở cổng, gỡ bản lề và đem 01 cửa cổng và 01 cửa chính từ căn nhà tôi thuê từ ông P”. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T bà H thừa nhận đã chấm dứt hợp đồng, nhưng vẫn chiếm giữ nhà và không cho ai sử dụng nhà, mỗi lần phát hiện có người thay khoá thì bà H và bà T đều phá khoá và mua ổ khoá mới thay vào. Lời thừa nhận của bà là phù hợp với lời khai của ông P. Do đó, ông P không thể thực hiện cho thuê nhà trước các hành vi cản trở của bà H và bà T. Như vậy, có căn cứ khẳng định sau ngày 15/8/2022, bà T vẫn chiếm giữ nhà thuê và không bàn giao nhà cho ông P và cản trở việc sử dụng nhà của ông P. Do đó, ông P yêu cầu bà T phải thanh toán tiền nhà từ tháng 8/2022 – tháng 8/2023 là 12 tháng, với số tiền 72.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hồ Thị H là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đã tự nguyện rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn phải thanh toán tiền điện tháng 8/2022 với số tiền là 2.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Về chi phí sửa chữa nhà mà bị đơn cho rằng nguyên đơn (bên thuê) làm hư hỏng, việc thiệt hại về cắt khoá cửa và giữ các cửa nhà mà sau đó nguyên đơn thừa nhận đã bàn giao cửa cho cơ quan công an, thì tại cấp sơ thẩm bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cũng thừa nhận chỉ yêu cầu giải quyết 12 tháng tiền thuê nhà từ tháng 8/2022 đến tháng 8/2023 đồng do nguyên đơn không bàn giao nhà tại cấp sơ thẩm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết số tiền thuê 12 tháng là 72.000.000 mà không xem xét giải quyết các vấn đề khác nêu trên là có căn cứ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng: Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đã thừa nhận vào ngày 12/12/2021 hai bên đã giao kết hợp đồng thuê nhà tại số A đường N khu nhà ở P, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê là 12 tháng kể từ ngày 12/12/2021 đến ngày 12/12/2022, giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng. Bà T, bà H giao cho ông P số tiền cọc là 12.000.000 đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hợp đồng

thuê nhà nêu trên là phù hợp theo Điều 472 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 129 của Luật Nhà ở 2014, nên hợp đồng này có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành giữa các bên.

[2.2] Về việc thực hiện hợp đồng: Nguyên đơn và bị đơn đã thừa nhận vào ngày 31/7/2022, ông P đề nghị với bà T, bà H về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn và đến ngày 12/8/2022 bà T và bà H phải trả lại nhà. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Theo Hợp đồng thuê nhà ngày 12/12/2021, các bên quy định “*tiền thế chân là 12 triệu đồng*” và “*Trong thời gian còn giá trị hợp đồng nếu bên A lấy lại nhà thì phải trả gấp đôi tiền thế chân cho bên B*”. Theo quy định của Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015, đặt cọc trong trường hợp này là nhằm bảo đảm thực hiện hợp đồng, nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Do các bên không có thỏa thuận gì khác về khoản tiền thế chân theo Hợp đồng thuê nhà, nên khi ông P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và lấy lại nhà vào ngày 12/8/2022 thì phải trả gấp đôi tiền thế chân cho phía bà T, bà H. Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện ông P phải trả cho mình số tiền 24.000.000 đồng, bao gồm tiền cọc 12.000.000 đồng mà ông P đã nhận và một khoản tương đương tiền cọc là 12.000.000 đồng là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu phản tố, bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do không trả nhà và có hành vi cản trở bị đơn thực hiện quyền chiếm hữu, định đoạt đối với tài sản là căn nhà 3 tầng tại số A đường N, khu N, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, ông P không thể sử dụng nhà để cho thuê trong khoảng thời gian từ 15/8/2022 đến ngày 15/8/2023 với số tiền 6.000.000 đồng/tháng với tổng số tiền là 72.000.000 đồng.

Quá trình sơ thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 12/8/2022. Thực tế nguyên đơn đã dọn ra khỏi nhà vào ngày 12/8/2022 và thuê một căn nhà khác gần nhà ông P. Tuy nhiên, sau ngày 12/8/2022 thì phía nguyên đơn vẫn quản lý tài sản, hạn chế việc tiếp cận sử dụng nhà của ông P với lý do ông P chưa thanh lý hợp đồng. Điều này là không phù hợp. Bởi lẽ, hành vi của bà T và bà H đang xâm phạm đến quyền sở hữu, chiếm hữu, sử dụng đối với tài sản được pháp luật bảo vệ của ông P theo Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nếu ông P không thanh toán tiền thế chân (tiền cọc) theo hợp đồng thì bà T và bà H có quyền khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết, chứ không được thực hiện hành vi trái pháp luật và không được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

[2.4] Căn cứ theo khoản 4 Điều 182 của Bộ luật Dân sự 2015, “*Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả*

tiền phạt vì phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận”. Xét thấy, ông P bị cản trở để sử dụng căn nhà hợp pháp của mình trong khoảng thời gian từ 15/8/2022 đến ngày 15/8/2023. Tiền thuê theo Hợp đồng thuê nhà ngày 12/12/2021 giữa ông P và bà T là 6.000.000 đồng/tháng. Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Hữu P, buộc bà T và bà H phải thanh toán tổng số tiền là 72.000.000 đồng cho ông P là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Hữu P. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật. Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị Thu T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 169, Điều 182, Điều 328 và Điều 472 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 129 của Luật Nhà ở;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hồ Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0001495 ngày 05/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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, 7a 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 Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng