TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 411/2020/DS-PT
Ngày: 22-10-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**
Các Thẩm phán Ông **Vũ Viết Văn**
Bà **Trần Thị Liên Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà **Trần Thị Ngoan** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 349/2020/TLPT-DS ngày 28/7/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện SS, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 421/2020/QĐ-PT ngày 01/10/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **NVT1**, sinh năm 1958. *Có mặt.*

Địa chỉ: Thôn XD4, xã TM5, huyện SS, TP. Hà Nội.

Bị đơn: Anh **TXT2**, sinh năm 1989. *Xin vắng mặt.*

Địa chỉ: Thôn XD4, xã TM5, huyện SS, TP. Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị **NTH3**, sinh năm 1994. *Xin vắng mặt.*

Địa chỉ: Thôn XD4, xã TM5, huyện SS, TP. Hà Nội

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông NVT1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 31/10/2019, bản tự khai ngày 05/3/2020 và lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông NVT1 trình bày:

Ngày 01/5/2018 ông và anh TXT2 ký kết "hợp đồng cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ nhà". Khi ký hợp đồng hai bên hoàn toàn tự nguyện nhưng không công chứng chứng thực, không kê khai với công ty Điện lực và không khai báo với chính quyền địa phương. Theo hợp đồng, ông cho anh Thử thuê một phòng thuộc nhà của ông ở thôn XD4, xã TM5, huyện SS, thành phố Hà Nội để ở; Thời gian thuê nhà từ ngày 01/5/2018 đến ngày 01/5/2019; Tiền thuê nhà là 1.500.000đ/tháng; Tiền điện và tiền nước không ghi cụ thể trong hợp đồng nhưng hai bên thỏa thuận tiền nước: không mất phí, tiền điện: 3.000đ/01 số điện. Anh Thử đã thuê nhà của ông từ ngày 01/5/2018 đến ngày 17/3/2019. Trong thời gian thuê nhà, vợ chồng anh Thử đã thanh toán đầy đủ tiền nhà nhưng còn nợ ông 758.000 đồng tiền điện. Ngày 17/3/2019 khi anh Thử chuyển nhà đi giữa ông và anh Thử không mâu thuẫn, không tranh chấp, không to tiếng gì, ông chỉ bảo "đi xong nhớ trả nốt bác tiền điện". Sau đó ông đã nhiều lần nhắc nhở nhưng vợ chồng anh Thử không trả nên ông làm đơn khởi kiện anh Thử ra Tòa án. Ông xác định việc anh Thử dọn nhà đi không gây thiệt hại gì cho ông nhưng ông vẫn yêu cầu anh Thử phải bồi thường cho ông 250.000 đồng vì đã vi phạm thời hạn thuê nhà ghi trong hợp đồng thuê nhà (Không thuê đủ 01 năm theo thời hạn ghi trong hợp đồng). Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 29/4/2020 anh Thử và chị Hằng đã chấp nhận tất cả yêu cầu khởi kiện của ông, Tòa án đã lập biên bản hòa giải thành cho các bên. Cùng ngày ký biên bản hòa giải thành anh Thử đã thanh toán cho ông đủ 1.008.000 đồng bao gồm: 758.000 đồng tiền điện và 250.000 đồng tiền bồi thường vi phạm hợp đồng theo đúng thỏa thuận tại biên bản hòa giải thành của Tòa án. Tuy nhiên, ngày 06/5/2020 ông đã nộp đơn đề nghị về việc không chấp nhận biên bản hòa giải thành ngày 29/4/2020, ngày 13/5/2020 ông đã nộp Đơn khởi kiện bổ sung. Theo đó, đối với số tiền điện 758.000đ và tiền bồi thường vi phạm hợp đồng 250.000 đồng anh Thử đã trả đủ nên ông không đề nghị gì đối với 2 khoản tiền này, ông yêu cầu anh Thử trả ông ***3.000.000đ gồm: Tiền thuê nhà*** tháng 3/2019 (từ ngày 18/3/2019 đến hết ngày 31/3/2019) còn thiếu là 650.000đ; tiền thuê nhà tháng 4/2019 là 1.500.000đ (vì theo hợp đồng thuê nhà 2 bên đã ký thì anh Thử phải thuê nhà ông đến ngày 01/5/2019 nên mặc dù thực tế từ ngày 18/3/2019 anh Thử không thuê nhà ông nữa, nhưng anh vẫn phải thanh toán tiền nhà từ ngày 18/3/2019 đến ngày 01/5/2019 theo đúng thời hạn ghi trong hợp đồng mà các bên đã ký) và tiền phạt do anh Thử to tiếng, xúc phạm ông tại buổi hòa giải ngày 29/4/2020 là 850.000đ.

Tại bản tự khai ngày 05/3/2020 và các lời khai tiếp theo bị đơn là anh TXT2 trình bày:

Ngày 01/5/2018 anh và ông NVT1 ký kết "hợp đồng cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ nhà". Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện tuy nhiên hai bên không

làm thủ tục công chứng chứng thực, không kê khai với công ty Điện lực và không khai báo với chính quyền địa phương. Theo hợp đồng, ông Tiến cho anh thuê một phòng thuộc nhà ở của ông ở thôn XD4, xã TM5, huyện SS, thành phố Hà Nội để bán hàng và sinh hoạt; Thời gian thuê là từ ngày 01/5/2018 đến ngày 01/5/2019; Tiền thuê nhà là 1.500.000đ/tháng; Tiền điện và tiền nước không ghi cụ thể trong hợp đồng nhưng hai bên thỏa thuận tiền nước: không mất phí, tiền điện: 3.000đ/01 số điện. Anh và vợ là chị NTH3 ở nhà của ông Tiến từ ngày 01/5/2018 đến ngày 17/3/2019. Trong thời gian thuê nhà, vợ chồng anh đã thanh toán đầy đủ tiền nhà và tiền điện cho ông Tiến theo đúng thỏa thuận giữa các bên (việc trả tiền được chị Hằng ghi vào sổ theo dõi nhưng khi chuyển nhà anh chị đã làm thất lạc sổ này nên anh chị không cung cấp theo yêu cầu của Tòa án được), trước khi chuyển nhà anh chị đã thông báo cho ông Tiến, ông Tiến không bị thiệt hại gì nên đã vui vẻ đồng ý để anh chị chuyển nhà đi. Sau đó ông Tiến nhiều lần đến gặp và yêu cầu vợ chồng anh trả cho ông Tiến 758.000 đồng tiền điện, anh xác định đã trả rồi nên anh không đồng ý. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải ngày 29/4/2020 anh chị đã đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của ông Tiến, Tòa án đã lập biên bản hòa giải thành cho các bên. Cùng ngày anh đã thanh toán đầy đủ cho ông Tiến số tiền 1.008.000 đồng bao gồm: 758.000 đồng tiền điện và 250.000 đồng tiền bồi thường vi phạm hợp đồng theo đúng thỏa thuận tại biên bản hòa giải thành của Tòa án. Việc ông Tiến thay đổi yêu cầu, buộc anh trả ông Tiến thêm 3.000.000 đồng anh không đồng ý.

Tại bản tự khai ngày 05/3/2020 và các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị NTH3 trình bày:

Chị đồng ý với lời khai của chồng chị là anh TXT2 và không sửa đổi, bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện SS, Hà Nội đã quyết định:

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông NVT1 về việc yêu cầu anh TXT2 thanh toán 3.000.000 đồng (gồm tiền thuê nhà từ ngày 18/3/2019 đến ngày 01/5/2019 là 2.150.000 đồng và tiền bồi thường do anh Thử đã to tiếng, xúc phạm ông tại buổi hòa giải tại Tòa án ngày 29/4/2020 là 850.000 đồng).

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ông NVT1 là nguyên đơn trong vụ án kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn anh TXT2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị NTH3 có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên quan điểm giải quyết vụ án như cấp sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện SS, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Ông NVT1 nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn có mặt. Bị đơn anh TXT2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị NTH3 có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên quan điểm giải quyết vụ án như cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung*: xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông NVT1:

Ông NVT1 buộc anh TXT2 trả ông số tiền 3.000.000đ gồm tiền thuê nhà từ ngày 18/3/2019 đến ngày 01/5/2019 là 2.150.000 đồng và tiền bồi thường do anh Thử đã to tiếng, xúc phạm ông tại buổi hòa giải ngày 29/4/2020 là 850.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đối với tiền thuê nhà từ ngày 18/3/2019 đến ngày 01/5/2019 là 2.150.000 đồng:

Căn cứ "Hợp đồng cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ nhà" ngày 01/5/2018 giữa ông Tiến và anh Thử không có điều khoản nào quy định nếu anh Thử chấm dứt việc thuê nhà trước thời hạn thì anh phải tiếp tục thanh toán toàn bộ tiền nhà từ thời điểm anh chấm dứt việc thuê nhà cho đến hết thời hạn của hợp đồng. Mặt khác, các bên đều thừa nhận anh Thử đã báo trước với ông Tiến việc anh sẽ chuyển nhà và ngày 17/3/2019 khi anh Thử chuyển đi 2 bên thống nhất không có mâu thuẫn gì. Tại biên bản hòa giải ngày 29/4/2020 và biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 13/5/2020 bản thân ông Tiến cũng xác định việc anh Thử trả nhà trước thời hạn của hợp đồng không gây thiệt hại gì cho ông. Do đó, HĐXX nhận thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiến là đúng quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu buộc anh Thử bồi thường 850.000 đồng tiền do anh Thử xúc phạm ông tại buổi hòa giải ngày 29/4/2020: ông Tiến cho rằng anh Thử đã to tiếng, xúc phạm ông nhưng ông không nêu được cụ thể hành vi nào, câu nói nào của anh Thử đã xúc phạm ông, hậu quả của những hành vi và lời nói đó đối với ông là gì, ông không có tài liệu chứng cứ để chứng minh việc xúc phạm của anh Thử cũng như không đưa ra được căn cứ tính tiền bồi thường do bị xúc phạm là 850.000 đồng cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Tiến là đúng pháp luật.

Từ nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Tiến cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: Ông NVT1 thuộc trường hợp miễn án phí dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 398, 401, 418, 422, 472, 474, 481, 482 BLDS của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 121, khoản 2 Điều 122, Điều 129, 132 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông NVT1.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 08/2020/DSST ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện SS, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông NVT1 về việc yêu cầu anh TXT2 thanh toán 3.000.000 đồng (gồm tiền thuê nhà từ ngày 18/3/2019 đến ngày 01/5/2019 là 2.150.000 đồng và tiền bồi thường do anh Thử đã to tiếng, xúc phạm ông tại buổi hòa giải tại Tòa án ngày 29/4/2020 là 850.000 đồng.

3. Về án phí: Ông NVT1 được miễn nộp tiền án phí theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Hà Nội;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

- TAND huyện SS;
- Chi cục THADS huyện SS;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

Nguyễn Thị Lan Anh