

**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: 626/2019/DS-PT

Ngày: 09-7-2019

V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương

Ông Lưu Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi – 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 Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 tháng 7 năm 2019 và ngày 9 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ
lý số 243/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2019/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2019 của
Tòa án nhân dân Quận V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2356/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 6
năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Y, sinh năm 1958; địa chỉ thường trú: 13/6/28A
Thống Nhất, phường 11, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cư trú số P 806
Lô A chung cư Khang Gia, phường Phan Huy Ích, phường Z, Quận V, Thành phố
Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc : 330/28 Đất Mới, phường B, Quận T, Thành phố Hồ
Chí Minh .

Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc D sinh năm 1996; địa chỉ cư trú: P.034 khu C2,
chung cư Khang Gia, đường Phan Huy Ích, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1972; địa
chỉ cư trú: số 12, tổ 8, Phường Y, Quận X Thành phố Hà Nội(Theo văn bản ủy

quyền số 004878 quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2017 tại văn phòng công chứng H)

Các đương sự có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 25/8/2016 bà và bà Nguyễn Ngọc D có ký hợp đồng bằng giấy tay thuê căn hộ chung cư tại địa chỉ : Lô C2, lầu 1, Phòng 102, chung cư Khang Gia, đường Phan Huy Ích, Phường Z, Quận V với mục đích thuê để hộ gia đình ở. Thời gian thuê là 01 năm tính từ ngày 30/8/2016, số tiền thuê là 6.000.000 (sáu triệu) đồng/01 tháng. Ngày 25/8/2016 bà Y đã đặt cọc cho bà D số tiền 12.000.000 đồng và thanh toán tiền thuê nhà tháng đầu tiên là 6.000.000 đồng. Tổng cộng là 18.000.000 đồng.

Do bà D đã không thực hiện đúng thỏa thuận, không tiến hành việc lắp mạng internet cho căn hộ, không xử lý đến các vấn đề liên quan đến căn hộ làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình bà. Nay bà yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê căn hộ số Lô 2, lầu 1, phòng 102, chung cư Khang Gia, Phan Huy Ích, Phường Z, Quận V được ký kết ngày 25/8/2016 giữa bà và bà D và yêu cầu bà D trả lại cho bà số tiền bà đã đặt cọc còn lại là 10.000.000 đồng (sau khi trừ 8.000.000 đồng tiền thuê nhà trong thời gian thuê 01 tháng 10 ngày từ 30/8/2016 đến 11/10/2016) yêu cầu bà D phải có trách nhiệm trả lại ngay cho bà. Đồng thời bà yêu cầu bà D phải bồi thường cho bà giá trị 19 đồ vật còn để trong nhà bà D chưa dọn ra, tiền thuê luật sư viết đơn kiện, tiền thuê anh T đi gửi tẩm nệm với tổng giá trị số tiền là 89.270.000 đồng.

Bị đơn do bà Nguyễn Thu H làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn hộ số Lô 2, lầu 1, phòng 102, chung cư Khang Gia, Phan Huy Ích, Phường Z, Quận V có nguồn gốc của bà Nguyễn Mai L2 theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 310/HĐ-KG ngày 07/9/2012 giữa Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận V và bà Nguyễn Mai L2, mua với hình thức trả góp. Ngày 23/10/2015 bà Nguyễn Ngọc D là con gái bà nhận chuyển nhượng lại theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/10/2015 được lập tại văn phòng công chứng Nguyễn Hồng Hà. Do căn hộ mua dưới hình thức trả góp, chưa có giấy chủ quyền nên các bên chưa ra làm thủ tục mua bán theo đúng quy định.

Vào ngày 25/8/2016 bà Nguyễn Ngọc D và Bà Hồ Thị Y có ký hợp đồng thuê căn hộ số Lô 2, lầu 1, phòng 102, chung cư Khang Gia, Phan Huy Ích, Phường Z, Quận V với thời hạn 01 năm, giá thuê là 6.000.000 đồng/01 tháng. Bà thừa nhận bà D đã nhận số tiền cọc là 12.000.000 đồng và tiền thuê nhà 01 tháng đầu tiên là 6.000.000 đồng, tổng cộng là 18.000.000 đồng. Bà thừa nhận thời gian gia đình bà Y đã ở trong căn nhà của phía bị đơn từ ngày 30/8/2016 đến 11/10/2016 (tổng cộng là 01 tháng 10 ngày) sau đó bà Y thu dọn đồ đạc và trả lại nhà cho phía bị đơn.

Nay, nguyên đơn yêu cầu trả lại số tiền cọc bà không đồng ý vì trước khi ký hợp đồng thuê nhà bên nguyên đơn đã đến khảo sát và ở trong căn hộ sau đó mới tiến hành ký hợp đồng, việc đảm bảo các thiết bị sinh hoạt phía bị đơn thực hiện

đúng thỏa thuận nhưng phía nguyên đơn tự động yêu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn không có lý do chính đáng nên căn cứ theo Hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận nếu một trong hai bên tự ý chấm dứt hợp đồng trước hạn thì mất tiền cọc. Bà Y đã tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn nên phải mất số tiền đã đặt cọc nên bà không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với việc bà Y yêu cầu bồi thường giá trị đồ đạc của bà Y còn để trong nhà, tiền thuê luật sư, tiền đi gửi nệm là không có cơ sở. Bà Y đã thanh lý và dọn hết đồ đạc giao lại căn nhà trống cho bà D nên phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu bồi thường của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 95/2019/DS-ST ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận V đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy Hợp đồng cho thuê căn hộ chung cư đối với căn hộ số Lô 2, lầu 1, phòng 102, chung cư Khang Gia, Phan Huy Ích, Phường Z, Quận V được ký kết ngày 25/8/2016 giữa bà Nguyễn Ngọc Diễm Linh và Bà Hồ Thị Y.

Buộc bà Nguyễn Ngọc D trả lại cho Bà Hồ Thị Y số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự quận V.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 8/4/2019 nguyên đơn, Bà Hồ Thị Y có đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, ngoài số tiền cọc còn lại là 10.000.000đ, bị đơn phải thanh toán thêm số tiền là 89.270.000đ. Ngày 09/4/2019 bị đơn, bà Nguyễn Ngọc D kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn : vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý nhận lại số tiền đã đặt cọc còn lại là 10.000.000đ(Mười triệu đồng); riêng đối với số tiền yêu cầu bồi thường 19 đồ vật trong nhà bị mất quy đổi ra thành tiền là 89.270.000đ, nay bà chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả lại 70% giá trị tài sản đã yêu cầu .

Bị đơn: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; không có yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 14.632.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn yêu cầu bồi thường 70% (giá trị tài sản là 19 đồ vật chưa dọn ra khỏi nhà, tiền thuê luật sư viết đơn khởi kiện, tiền đi gửi

nệm cho quản lý chung cư); do nguyên đơn không có đơn khởi kiện bổ sung, không nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu trên nên không có cơ sở xem xét. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả lại số tiền cọc còn thiếu vì cho rằng nguyên đơn tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng nên mất cọc là không có cơ sở bởi xét cấp sơ thẩm đã làm rõ nội dung và quan hệ tranh chấp; hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng trước hạn nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 10.000.000đ sau khi trừ đi những ngày đã ở thêm là có cơ sở nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Đối với đơn yêu cầu xem xét miễn giảm án phí của nguyên đơn, xét bà Y là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã tạm nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: sau khi ban hành bản án số 95/2019/DS-ST ngày 26/3/2019 cấp sơ thẩm ban hành quyết định sửa chữa bổ sung bản án do có thiếu sót ở phần ghi địa chỉ của nguyên đơn; việc sửa chữa bổ sung này không làm thay đổi nội dung bản án và đúng theo quy định tại Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung kháng cáo: Ngày 8/4/2019 nguyên đơn, Bà Hồ Thị Y có đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu bồi thường giá trị 19 đồ vật số tiền là 89.270.000đ, hoặc trả lại cho nguyên đơn 19 đồ vật mà bị đơn đang chiếm giữ ; ngày 09/4/2019 bị đơn, bà Nguyễn Ngọc D kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý nhận lại số tiền cọc 10.000.000đ(sau khi trừ lại số ngày ở thuê) và yêu cầu bồi thường 70% (giá trị tài sản là 19 đồ vật chưa dọn ra khỏi nhà, tiền thuê luật sư viết đơn khởi kiện, tiền đi gửi nệm cho quản lý chung cư quy đổi ra thành tiền là 89.270.000đ) hoặc trả lại cho nguyên đơn 19 đồ vật mà bị đơn đang chiếm giữ. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng thuê căn hộ chung cư ngày 25/8/2016 giữa bà D và bà Y, trong quá trình giải quyết vụ án hai bên đều thừa nhận đã giao nhận tiền đặt cọc và tiền nhà cho nhau, gồm 6.000.000đ tiền thuê nhà và 12.000.000đ tiền đặt cọc . Trong quá trình thuê nhà nguyên đơn đã thông báo chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn ; Bà D nhận được thông báo và cũng đồng ý thanh lý hợp đồng thuê trước hạn vào ngày 03/10/2016 với nội dung : “ Bà Hồ Thị Y hoàn trả căn hộ chung cư, một bên cho thuê hoàn lại tiền cọc theo quy định mà các bên giao kết đã thỏa thuận ngày 25/8/2016, các bên đi đến bàn bạc và kết thúc trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày xác nhận thông báo”. Như vậy việc chấm dứt hợp đồng thuê là do hai bên thống nhất mà không phải thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng trước hạn mà không có lý do chính đáng như quy định tại khoản 5 ở mục quy định về quyền và trách nhiệm của bên B (bên cho thuê). Về số ngày thực tế bà Y ở thì bà D thừa nhận thời

gian gia đình bà Y đã ở trong căn nhà của phía bị đơn từ ngày 30/8/2016 đến 11/10/2016 (tổng cộng là 01 tháng 10 ngày là 2.000.000đ) sau đó bà Y thu dọn đồ đạc và trả lại nhà cho phía bị đơn. Do đó, bà Y yêu cầu hủy Hợp đồng cho thuê căn hộ chung cư và đòi lại số tiền đặt cọc còn lại là 10.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường 70%(giá trị 19 đồ vật chưa dọn ra khỏi nhà, tiền thuê luật sư viết đơn khởi kiện, tiền đi gửi nệm cho quản lý chung cư với tổng số tiền là 89.270.000 đồng) hoặc trả lại cho nguyên đơn 19 đồ vật mà bị đơn đang chiếm giữ. Xét tại cấp sơ thẩm mặc dù đã giải thích nhưng nguyên đơn không làm đơn khởi kiện bổ sung và cung cấp chứng cứ liên quan đến yêu cầu bổ sung. Do đó, cấp sơ thẩm không có cơ sở xem xét giải quyết đối với yêu cầu trên, nên nội dung kháng cáo này không được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm .

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc 10.000.000đ. Như đã nhận định ở trên việc bị đơn cũng đồng ý thanh lý hợp đồng thuê trước hạn ngày 3/10/2016, nên nguyên đơn không phải mất cọc theo nội dung hợp đồng thuê hai bên đã ký thỏa thuận. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Xét tòa cấp sơ thẩm căn cứ Điều 480, Điều 489 Bộ luật dân sự 2005 để chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nhưng tuyên hủy hợp đồng cho thuê căn hộ là chưa chính xác cần điều chỉnh là chấm dứt hợp đồng cho thuê căn hộ. Tuy nhiên việc tuyên này không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên không cần thiết sửa án sơ thẩm, tòa cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Xét các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ khác; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; xét Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra xác minh đầy đủ, căn cứ các quy định pháp luật đã viện dẫn, xác định yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận .

Về phần án phí: xét Bà Hồ Thị Y là người cao tuổi; có đơn xin được miễn án phí và thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án nên Bà Hồ Thị Y không phải nộp án phí phúc thẩm.

Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, có căn cứ chấp nhận như đã nhận định phân tích ở trên.

Về án phí :

Án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng do bị đơn bà Nguyễn Ngọc D chịu. Hoàn lại cho Bà Hồ Thị Y số tiền 450.000 (bốn trăm năm mươi nghìn) đồng mà bà Y đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0018775 ngày 15 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Xét Bà Hồ Thị Y là người cao tuổi, có đơn xin miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm; Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án, hội đồng xét xử miễn án phí phúc thẩm cho bà Y.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 480, Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I, Điều 24, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2018/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2019 và quyết định sửa chữa bổ sung số 63/2019/QĐ-SCBSBA ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận V Thành phố Chí Minh.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Chấm dứt hợp đồng cho thuê căn hộ chung cư đối với căn hộ số Lô 2, lầu 1, phòng 102, chung cư Khang Gia, Phan Huy Ích, Phường Z, Quận V được ký kết ngày 25/8/2016 giữa bà Nguyễn Ngọc Diễm Linh và Bà Hồ Thị Y.

Buộc bà Nguyễn Ngọc D trả lại cho Bà Hồ Thị Y số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng do bị đơn bà Nguyễn Ngọc D chịu. Hoàn lại cho Bà Hồ Thị Y số tiền 450.000 (bốn trăm năm mươi nghìn) đồng mà bà Y đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0018775 ngày 15 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Nguyễn Ngọc D phải nộp là 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà D đã nộp là 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0000481 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận V.

Bà Hồ Thị Y được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho Bà Hồ Thị Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000463 ngày 10/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận V.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lưu Ngọc Thạch

Vũ Thị Thu Hương

Huỳnh Thị Như Hà

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 16 giờ 00 phút, ngày 03 tháng 7 năm 2019.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch

Bà Vũ Thị Thu Hương

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2019/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2356/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Y, sinh năm 1958; địa chỉ thường trú: 13/6/28A Thống Nhất, phường 11, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cư trú số P 806 Lô A chung cư Khang Gia, phường Phan Huy Ích, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc : 330/28 Đất Mới, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh .

Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc D sinh năm 1996; địa chỉ cư trú: P.034 khu C2, chung cư Khang Gia, đường Phan Huy Ích, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: số 12, tổ 8, Phường Y, Quận V Thành phố Hà Nội(Theo văn bản ủy quyền số 004878 quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2017 tại văn phòng công chứng H)

Các đương sự có mặt tại phiên tòa

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3, quyết định:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 480, Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I, Điều 24, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2018/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2019 và quyết định sửa chữa bổ sung số 63/2019/QĐ-SCBSBA ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận V Thành phố Chí Minh.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Chấm dứt hợp đồng cho thuê căn hộ chung cư đối với căn hộ số Lô 2, lầu 1, phòng 102, chung cư Khang Gia, Phan Huy Ích, Phường Z, Quận V được ký kết ngày 25/8/2016 giữa bà Nguyễn Ngọc Diễm Linh và Bà Hồ Thị Y.

Buộc bà Nguyễn Ngọc D trả lại cho Bà Hồ Thị Y số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng do bị đơn bà Nguyễn Ngọc D chịu. Hoàn lại cho Bà Hồ Thị Y số tiền 450.000 (bốn trăm năm mươi nghìn) đồng mà bà Y đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0018775 ngày 15 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Nguyễn Ngọc D phải nộp là 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà D đã nộp là 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0000481 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận V.

Bà Hồ Thị Y được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho Bà Hồ Thị Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000463 ngày 10/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận V.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 9 giờ 00 phút, ngày 09 tháng 7 năm 2019.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lưu Ngọc Thạch

Vũ Thị Thu Hương

Huỳnh Thị Như Hà