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

Bản án số: 1107/2018/DS-PT
Ngày: 26-11-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Sang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Bà Trần Thị Kim Quy

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân D Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 372/TLPT-DS ngày 10/8/2018 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 440/2018/DS-ST ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân quận TB bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4579/2018/QĐPT-DS ngày 04/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8860/2018/QĐ-HPT ngày 29/10/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Tuấn P (vắng mặt)

Thường trú: Xã BĐ, huyện GCĐ, tỉnh TG

Địa chỉ liên lạc: 40/64 Lê Thị H, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc D

Địa chỉ: 151-153 ĐT, phường CG, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Mạnh T, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 2, số 81 CMTT, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền lập ngày 26/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Gia Định)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Phạm Hồng S, sinh năm 1949 (có đơn xin vắng mặt)

3.2 Bà Lê Thị L, sinh năm 1951 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 63B LL, Phường MH, quận TB, Tp. Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: 142 lầu 4 CVA, Phường H, Quận S, Tp. Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc D

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân quận TB.

NỘI DUNG VỤ ÁN

+ Nguyên đơn là ông Phan Tuấn P trình bày:

Ngày 01/4/2016, ông ký hợp đồng thuê căn nhà số 63B LL, Phường MH, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh với bị đơn là ông Nguyễn Ngọc D, hợp đồng không có công chứng, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 01/4/2016 đến 01/4/2026, giá thuê là 180.000.000 đồng / tháng trong 3 năm đầu và sẽ tăng dần theo các năm tiếp theo, ông đã đặt cọc cho bị đơn số tiền tương đương với 3 tháng tiền nhà là 540.000.000 đồng và trả trước tiền nhà của tháng 4 là 180.000.000 đồng.

Theo hợp đồng ông có quyền sửa chữa nhà theo nhu cầu kinh doanh nhưng bị đơn đã ngăn cản không cho ông thực hiện.

Ông yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho ông tiền đặt cọc là 540.000.000 đồng và bồi thường cho ông một khoản tiền là 540.000.000 đồng do bị đơn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, hủy hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/4/2016 do ông bị lừa dối khi ký hợp đồng với bị đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông đồng ý trả cho bị đơn các khoản sau: nửa tháng tiền điện và tiền nước, thanh toán lại tiền cọc cho người thuê nhà là 30.000.000 đồng và số tiền thuê nhà còn thiếu là 90.000.000 đồng. Đối với các yêu cầu về phần tài sản ông không đồng ý vì lúc ông D đến lấy nhà đuổi ông ra khỏi nhà không bàn giao tài sản nên phần tài sản mất mát hư hỏng ông không chịu trách nhiệm, ông không chiếm giữ trái phép căn nhà 63B LL nên ông không chấp nhận các yêu cầu trên của bị đơn.

+ Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc D do ông Phan Mạnh T đại diện trình bày:

Ngày 1/4/2016 bị đơn là ông Nguyễn Ngọc D ký hợp đồng cho nguyên đơn là ông Phan Tuấn P thuê căn nhà 63B LL, Phường MH, quận TB với thời hạn thuê và giá thuê đúng như lời nguyên đơn trình bày, bị đơn đã nhận của nguyên đơn tiền đặt cọc là 540.000.000 đồng.

Trong quá trình thuê nhà nguyên đơn sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích, tự ý chuyển 30 giường tầng trong nhà đến kinh doanh ở địa điểm khác, gây hỏng hệ thống máy vi tính đang kinh doanh trong căn nhà, nguyên đơn không thanh toán tiền thuê nhà tháng 5/2016, làm nhà hư hỏng xuống cấp nghiêm trọng, phải sửa chữa lại toàn bộ.

Ngày 14/5/2016, bị đơn thông báo yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà. Ngày 28/5/2016, bị đơn lấy lại căn nhà đang cho nguyên đơn thuê dưới sự chứng kiến của cán bộ Ủy ban nhân dân Phường MH, quận TB.

Ngày 08/6/2016, bị đơn và Công ty cổ phần Xây Dựng GPX ký hợp đồng sửa chữa toàn bộ căn nhà, giá trị hợp đồng là 215.000.000 đồng.

Ngày 01/8/2016, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả cho ông các khoản tiền sau : tiền nước là 6.987.170 đồng, tiền điện là 25.031.940 đồng, giá trị tài sản do nguyên đơn mang đi gồm 30 giường inox trị giá 48.000.000 đồng, nẹp inox trị giá 3.380.000 đồng, một tủ sắt trị giá 2.500.000 đồng, một máy xay trái cây giá 1.190.000 đồng, linh kiện máy tính bị mất 32.670.000 đồng, chi phí sữa chữa quán internet là 30.800.000 đồng, chi phí sữa chữa nhà ở là 215.000.000 đồng, một tháng tiền thuê nhà chưa thanh toán là 180.000.000 đồng, tiền chậm trả theo hợp đồng là 9.000.000 đồng x 14 ngày = 126.000.000 đồng, số tiền phải thanh toán lại tiền cọc cho người thuê nhà là 73.900.000 đồng, tổng cộng là 745.459.100 đồng.

Ngày 30/12/2016, nguyên đơn cùng một số người khác đến chiếm giữ trái pháp luật căn nhà 63B LL, Phường MH, quận TB.

Ngày 07/6/2017 bị đơn rút một số yêu cầu trong nội dung phản tố không yêu cầu nguyên đơn trả các khoản sau: nẹp inox trị giá 3.380.000 đồng, một tủ sắt trị giá 2.500.000 đồng, một máy xay trái cây giá 1.190.000 đồng, linh kiện máy tính bị mất 32.670.000 đồng.

Ngày 19/7/2017, bị đơn có đơn bổ sung nội dung phản tố yêu cầu :

1. Yêu cầu nguyên đơn trả lại căn nhà đã chiếm giữ trái pháp luật.

2. Buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại của thời gian chiếm giữ trái phép căn nhà trên từ ngày 30/12/2016 đến nay, tính theo giá thuê nhà là 180.000.000 đồng/tháng, tạm tính tới ngày 30/6/2017 là 180.000.000 đồng x 6 tháng = 1.080.000.000 đồng. Nguyên đơn phải thanh toán giá trị bồi thường thiệt hại được tính cho đến thời điểm bản án của tòa án được thi hành xong.

3. Buộc nguyên đơn hoàn trả toàn bộ tài sản mà bị đơn đã bàn giao cho nguyên đơn theo Biên bản bàn giao nhà và trang thiết bị tạm tính theo hóa đơn, chứng từ là 1.795.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn như đã trình bày trên.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L và ông Nguyễn Hồng S vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 07/6/2017 ông S và bà L trình bày: Ngày 01/4/2014, vợ chồng bà ký hợp đồng cho Công ty TNHH địa ốc PD do bị đơn làm đại diện thuê nhà 63B LL với những nội dung cơ bản như sau: Thời hạn thuê từ ngày 01/4/2014 đến ngày 01/4/2026, mục đích thuê để ở và kinh doanh, giá thuê 8.000.000 đồng/ tháng, tiền Công ty PD đầu tư tái tạo là 3.000.000.000 đồng.

Đầu năm 2016, việc cải tạo căn nhà hoàn thành. Ngày 01/2/2016 và ngày 30/5/2016, vợ chồng bà và bị đơn có đi công chứng hợp đồng thuê nhà nói trên, nội dung thay đổi duy nhất là thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 01/06/2016.

Ngày 01/4/2016, bị đơn thông báo với vợ chồng bà về việc đã ký hợp đồng cho thuê căn nhà trên với nguyên đơn. Ngày 28/5/2016, bị đơn có thông báo cho vợ chồng bà về việc lấy lại căn nhà. Ngày 30/12/2016, bị đơn có thông báo về việc nguyên đơn

cùng một số người đến chiếm giữ căn nhà 63B LL.

Vợ chồng bà thống nhất với yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn trả lại căn nhà trên cho bị đơn và bồi thường thiệt hại đã gây ra cho bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Phan Mạnh T đại diện cho bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại tiền cọc cho người thuê nhà là 73.900.000 đồng và không yêu cầu trả lại căn nhà 63B LLvì nguyên đơn đã không còn chiếm giữ căn nhà trên từ ngày 30/12/2017. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn các khoản sau :

- Tiền nước là 6.987.170 đồng, tiền điện là 25.031.940 đồng, giá trị tài sản do ông Phong tự mang đi gồm 30 giường inox trị giá 48.000.000 đồng, chi phí sửa chữa quán internet là 30.800.000 đồng, chi phí sữa chữa nhà ở là 215.000.000 đồng, một tháng tiền thuê nhà chưa thanh toán là 180.000.000 đồng, tiền chậm trả theo hợp đồng là 9.000.000 đồng x 14 ngày= 126.000.000 đồng.

- Bồi thường thiệt hại của thời gian chiếm giữ trái phép căn nhà trên từ ngày 30/12/2016 đến ngày 30/12/2017 là 180.000.000 đồng x 12 tháng = 2.160.000.000 đồng.

- Hoàn trả toàn bộ tài sản mà bị đơn đã bàn giao cho nguyên đơn theo Biên bản bàn giao nhà và trang thiết bị tạm tính theo hóa đơn, chứng từ là 1.795.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận TB đã xử:

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

Hủy hợp đồng cho thuê nhà ngày 01/4/2016 đã ký giữa ông Nguyễn Ngọc D và ông Phan Tuấn P đối với căn nhà số 63B LL, Phường MH, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Ngọc D có trách nhiệm trả cho ông Phan Tuấn P số tiền đặt cọc là 540.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn bồi thường do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn số tiền 540.000.000 đồng.

2, Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Phan Tuấn P trả cho ông Nguyễn Ngọc D các khoản sau:

- Tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày 20/5/2016 là: 120.000.000 đồng.

- Tiền thuê nhà từ ngày 30/12/2016 đến 30/12/2017 là: 2.160.000.000 đồng.

- Tiền phạt do chậm trả tiền thuê nhà là 81.000,000 đồng.

- Tiền nước trong tháng 5 là: 621.690 đồng.

- Tiền điện trong tháng 5 là : 25.031.940 đồng.

Tổng cộng là : 2.386.653.630 đồng.

Thời hạn trả: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi nguyên đơn phải trả cho bị đơn đối với các khoản sau:

- Tiền thuê nhà còn thiếu trong tháng 5/ 2016 là 60.000.000 đồng.

- Tiền phạt do chậm trả tiền thuê nhà là 5 ngày x 9.000.000 đồng = 45.000.000 đồng.

- Tiền nước trong tháng 5 là 6.365.480 đồng.

- 30 giường inox trị giá 48.000.000 đồng.

- Chi phí sửa chữa quán internet là 30.800.000 đồng.

- Chi phí sửa chữa nhà ở là 215.000.000 đồng.

- Toàn bộ tài sản theo biên bản bàn giao nhà và trang thiết bị căn nhà 63B LL, Phường MH, quận TB với tổng giá trị là 1.795.000.000 đồng.

Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu thanh toán lại tiền cọc cho người thuê nhà là 73.900.000 đồng do bị đơn rút yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/7/2018 bị đơn Nguyễn Ngọc D có đơn kháng cáo, yêu cầu tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 13/7/2018 Viện Kiểm sát nhân dân quận TB ban hành Quyết định kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị hủy án sơ thẩm vì không đưa Công ty TNHH địa ốc PD vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vắng mặt, đại diện bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo, nhưng rút một phần yêu cầu phản tố đòi tiền thuê nhà tháng 5/2016 là 60.000.000 đồng, tiền phạt do chậm trả tiền thuê nhà là 45.000.000 đồng, tiền nước tháng 5 là 6.365.480 đồng, 30 giường inox trị giá 48.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận TB.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận TB, hủy án sơ thẩm vì không đưa Công ty TNHH địa ốc PD vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận TB, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn nhà số 63B LL, Phường MH, quận TB, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hồng S và bà Lê Thị L . Ngày 01/4/2014, ông S và bà L ký hợp đồng cho Công ty TNHH địa ốc PD do bị đơn là ông Nguyễn Ngọc D làm giám đốc thuê căn nhà trên, thời hạn thuê từ ngày 01/4/2014 đến ngày 01/4/2026.

[2] Ngày 01/4/2016, bị đơn với tư cách cá nhân đã ký hợp đồng cho nguyên đơn

là ông Phan Tuấn P thuê căn nhà trên, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 01/4/2016 đến ngày 01/4/2020, giá thuê 3 năm đầu là 180.000.000 đồng/tháng, 2 năm tiếp theo là 185.000.000 đồng/tháng, 2 năm tiếp theo nữa là 190.000.000 đồng/tháng, 3 năm cuối là 200.000.000 đồng/tháng. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 540.000.000 đồng và trả trước tiền nhà của tháng 4 là 180.000.000 đồng. Bị đơn đã bàn giao cho nguyên đơn 72 bộ máy vi tính và một số tài sản khác.

Sau đó giữa nguyên đơn và bị đơn xảy ra tranh chấp.

[3] Xét thấy:

Căn nhà 63B LLthuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty TNHH địa ốc PD do thuê của ông S và bà L. Bị đơn là giám đốc Công ty TNHH Địa ốc PD, nhưng đã ký hợp đồng cho nguyên đơn thuê nhà với tư cách cá nhân. Trong số tài sản bị đơn bàn giao cho nguyên đơn sử dụng để kinh doanh có 70 bộ máy tính do Công ty TNHH địa ốc PD mua của Công ty TNHH TM DV Vi tính H Long trị giá 1.300.000.000 đồng. Do nguyên đơn nợ tiền điện quá hạn chưa thanh toán, ngày 13/6/2016 Công ty Điện lực TB đã phát hành Thông báo ngừng cung cấp điện tại địa chỉ 63B LL của khách hàng là Công ty TNHH Địa ốc PD.

[4] Theo trình bày của bị đơn thì trong quá trình sử dụng nguyên đơn đã chuyển đi nơi khác toàn bộ tài sản của Công ty TNHH địa ốc PD với tổng giá trị là 1.795.000.000 đồng. Nguyên đơn cũng làm hư hỏng nhà và tài sản, bị đơn phải ký hợp đồng với Công ty CP XD GPX sửa chữa nhà chi phí 215.000.000 đồng trong thời gian 2 tháng và Công ty TNHH Sofa 123 để bọc và sửa chữa ghế tiệm net của Công ty TNHH địa ốc PD trị giá 28.000.000 đồng. Ngày 28/5/2016, bị đơn đã lấy lại nhà chấm dứt hợp đồng thuê, nhưng sau đó nguyên đơn lại vào chiếm giữ trái phép căn nhà trên từ ngày 30/12/2016 đến ngày 30/12/2017 gây thiệt hại 12 tháng tiền cho thuê nhà là 2.160.000.000 đồng.

[5] Như vậy, việc bị đơn ký hợp đồng cho nguyên đơn thuê nhà đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty TNHH Địa ốc PD, nhưng tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH địa ốc PD vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận TB, hủy án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Do hủy án sơ thẩm theo kháng nghị của Viện Kiểm sát, nên Hội đồng xét xử không xét kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm của bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Tuyên xử:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/7/2018 của Viện Kiểm sát nhân dân quận TB.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 440/2018/DS-ST ngày 28/6/2018 của Tòa án

nhân dân quận TB.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận TB để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 08694 ngày 18/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSD Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.TB;
- Chi cục THADS Q.TB;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Chí Sang