

Bản án số: 02/2017/DS-ST

Ngày 10/07/2017

“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SA PA, TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Trọng Bằng; Ông Vũ Minh Huân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Mạnh Toàn – Thư ký Toà án nhân dân huyện Sa Pa;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sa Pa tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 10/07/2017, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Sa Pa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2016/TLST- DS ngày 22/08/2016 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:02/2017/QĐST-DS ngày 04/05/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2017/QĐST-DS ngày 30 tháng 06 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Ánh T

Nơi ĐKKHKT: đường 23b, xã T, huyện M, thành phố Hà Nội- có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn B

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: số nhà 21b, đường TB, tổ 11b, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai - có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn:

Chị Nguyễn Kim P- Địa chỉ: đường 23b, thôn Phú Hữu, xã T, huyện M, thành phố Hà Nội- Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Ánh T - ĐKNKT: đường 23b, xã T, huyện M, thành phố Hà Nội. (Văn bản ủy quyền ngày 16/11/ 2016)- Có mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:

Chị Trần Thị Tuyết L - Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: số nhà 21b, đường TB, tổ 11b, thị trấn S, huyện SP, tỉnh L - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 24/8/2015 Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ánh T trình bày: Vào ngày 17/5/2014 chị T có ký hợp đồng thuê của anh Nguyễn Văn B một ngôi nhà xây 04 tầng, có 10 phòng độc lập với mục đích để kinh doanh

nhà nghỉ. Khi thuê có lập Hợp đồng thuê nhà với giá 12 triệu đồng/1 tháng,(riêng tháng 6, 7, 8/ 2015 thì tiền thuê nhà là 13.200.000 đồng), thời hạn thuê là 05 năm, tiền đặt cọc trước là 120 triệu đồng. Hợp đồng thuê nhà có người làm chứng nhưng không qua công chứng, chứng thực, lý do vì anh B đang chờ UBND huyện Sa Pa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng tại thời điểm đó mẹ vợ của anh B chết nên hai bên chưa công chứng được hợp đồng. Trong thời gian thuê nhà chị T đã thực hiện đúng nội dung ký kết, không vi phạm nghĩa vụ hay trách nhiệm gì, trả tiền thuê nhà hàng tháng đúng hạn. Tuy nhiên vào cuối tháng 7/2015 trong khi việc kinh doanh đang bình thường thì anh B tự ý đến cải tạo xây thêm phòng, thêm tầng mà không thỏa thuận bàn bạc gì với bên thuê nhà. Việc anh B sửa chữa, nâng cấp nhà nghỉ đã ảnh hưởng đến việc kinh doanh. Đến ngày 19/ 8/ 2015 anh B đơn phương chấm dứt hợp đồng. Vì vậy chị T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sa Pa giải quyết buộc anh B phải bồi thường những thiệt hại đó là: Hoàn trả lại 120 triệu đồng tiền đặt cọc; Tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 120 triệu đồng. Tổng cộng là 240 triệu đồng.

Về phía bị đơn anh Nguyễn Văn B hoàn toàn nhất trí về thời gian, địa điểm, nội dung, hình thức, phương thức đã ký kết hợp đồng giữa anh và chị Nguyễn Thị Ánh T theo như chị T đã trình bày. Tuy nhiên anh cho rằng nguyên nhân anh chấm dứt hợp đồng là do chị T nhiều lần vi phạm hợp đồng như chậm trả tiền thuê nhà; tự ý sửa tường nhà, khoan đục tường mà không hỏi ý kiến của bên cho thuê, ngoài ra nhận thấy chị T có âm mưu chiếm đoạt tài sản như đã tự ý chuyển giấy phép kinh doanh nhà anh B thành Doanh nghiệp tư nhân Ánh Tuyết, sau đó lại chuyển sang giấy phép kinh doanh tên Nguyễn Kim P và lập hợp đồng thuê nhà giả chữ ký của anh B với Nguyễn Kim P. Từ những lý do đó mà anh B đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà với chị T, không chấp nhận yêu cầu của chị T và yêu cầu chị T phải bồi thường những đồ đạc, vật dụng hư hỏng trong khách sạn. Quá trình giải quyết anh B có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị T phải bồi thường cho gia đình những đồ dùng, trang thiết bị trong nhà bị hư hỏng cụ thể: 01 bàn máy vi tính trị giá 500.000đồng; 01 máy hút mùi trị giá 2.400.000đồng; 01 bộ chổi lau nhà trị giá 600.000đồng; Chăn, ga, gối, rèm cửa trị giá 47.000.000đồng; Sơn tường nhà là 38.000.000đồng; làm trần tầng 1 trị giá 12.600.000đồng; Điện thoại trong phòng và bộ tổng trị giá 12.000.000đồng; Kính cửa, gương tủ do chị T đập vỡ trị giá 1.400.000đồng; Sửa nền phòng vệ sinh 3 tầng, thay thế đường điện trị giá 28.700.000 đồng. Tổng cộng số tiền anh B yêu cầu chị T bồi thường là: 143.200.000 đồng (Một trăm bốn ba triệu hai trăm ngàn đồng).

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Tuyết L cũng hoàn toàn thừa nhận việc cho chị Nguyễn Thị Ánh T thuê nhà như anh B đã trình bày. Chị xác nhận ngôi nhà cho thuê là tài sản chung của chị và anh B, tuy nhiên việc ký kết hợp đồng thuê nhà là do một mình anh B đứng ra ký kết, còn hàng tháng chị là người trực tiếp nhận tiền thuê nhà. Do chị T đã nhiều lần vi phạm hợp đồng nên vợ chồng chị mới chấm dứt không cho chị T thuê nữa. (các lỗi chị T vi phạm như anh B đã khai là đúng). Đến nay chị L không chấp nhận bồi thường cho chị T mà yêu cầu Tòa án buộc chị T phải bồi thường cho vợ chồng chị theo như hợp đồng đã ký và đơn yêu cầu phản tố của anh B.

Đối với chị Nguyễn Kim P thì cho rằng toàn bộ số tiền dùng vào việc thuê nhà của vợ chồng anh, chị B, L là tiền chung của chị với chị T. Tuy chị T là người đứng ra trực tiếp ký hợp đồng thuê nhà, nhưng mọi việc đều được hai người bàn bạc thống nhất về quyền lợi và nghĩa vụ từ việc kinh doanh thì hai người đều được hưởng như nhau. Quá trình giải quyết do điều kiện công việc bận nên chị ủy quyền cho chị T toàn quyền quyết định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Sa Pa đã thông báo cho các bên hoàn thiện về hình thức của Hợp đồng, nhưng các bên đều không thực hiện vì cho rằng không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ và hòa giải về hậu quả của hợp đồng, nhưng các bên đương sự không thống nhất được với nhau. Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đảm bảo đúng theo qui định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo qui định tại các điều 70,71,72,73 điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án :

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị Ánh T vô hiệu theo qui định tại các điều 127,134,410,492,500 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; Căn cứ vào Điều 137, 410 – Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh B và chị L liên đới trả cho chị T và chị Nguyễn Kim P toàn bộ số tiền đặt cọc là 120 triệu đồng và tiền thuê nhà tháng 8/2015 số còn lại 5.109.000đồng. Tổng số tiền là 125.109.000đồng.

- Bác yêu cầu phản tố và yêu cầu đòi phạt đối với chị T do vi phạm hợp đồng thuê nhà của anh B; Tuyên án phí theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét về tính tuân thủ và tính hợp pháp: Việc chị Nguyễn Thị Ánh T và anh Nguyễn Văn B giao kết hợp đồng thuê nhà vào ngày 17/5/ 2014 là có thật, trong hợp đồng đã thỏa thuận các điều khoản về nội dung, phương thức, thời hạn thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên, cũng như trách nhiệm bồi thường khi vi phạm. Tuy nhiên đây là hợp đồng thuê nhà có thời hạn trên 06 tháng nhưng các bên đã không tuân thủ về hình thức của loại hợp đồng này, đã không công chứng hoặc chứng thực và không đăng ký theo quy định của Điều 492 Bộ luật dân sự. Sau khi được Tòa án thông báo để các bên hoàn thiện, khắc phục về hình thức của hợp đồng nhưng các bên đã không thực hiện. Tại phiên Tòa chị T cho rằng theo qui định tại điểm a, Mục 28, phụ lục ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/NQ-CP ngày 10/12/2010 về việc bãi bỏ qui định bắt buộc công chứng các hợp đồng và điều 121, hợp đồng về nhà ở thì hợp đồng của chị vẫn có giá trị pháp lý vì hợp đồng đã được tuân thủ đúng qui định về nội dung và hình thức

theo qui định tại điều 121 luật nhà ở năm 2014. Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù nghị quyết số 52/NQ-CP ngày 10/12/2010 có qui định 5 loại hợp đồng thực hiện theo nhu cầu của người dân trong đó có hợp đồng thuê nhà, xong luật nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2015 mà hợp đồng được các bên giao kết ngày 17/5/2014. Như vậy hợp đồng này bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết do vi phạm về hình thức.

Xét về mức độ lỗi của các bên đương sự : Trong quá trình thực hiện giao dịch thuê nhà các bên đương sự đều vi phạm lỗi, cụ thể: Bên cho thuê trước khi có ý định sửa chữa, cải tạo, xây mới, chuyển về ở trên một phần diện tích ngôi nhà đã không bàn bạc thống nhất với bên thuê nhà; tự ý cho thợ về xây dựng gây bụi bẩn, ồn ào, ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bên thuê. Còn bên thuê nhà thì đã tự ý sơn sửa, thay đổi màu sơn, khoan đục tường, thay đổi Giấy phép kinh doanh sang tên người khác, thay đổi tên trong hợp đồng sử dụng điện nước mà không có sự nhất trí của bên cho thuê nhà.

Về hậu quả của hợp đồng: Đây là giao dịch dân sự vô hiệu nên các bên có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể đến thời điểm hai bên chấm dứt việc thuê nhà thì chị Nguyễn Thị Ánh T đã thuê và ở ngôi nhà đó từ tháng 5/2014 đến ngày 19/ 8/ 2015 và đã thanh toán tiền thuê nhà đến hết tháng 8/2015. Như vậy bên cho thuê nhà phải có trách nhiệm trả lại cho bên thuê nhà số tiền đã thanh toán trước của 12 ngày trong tháng 8/2015, tương đương với số tiền là $(13.200.000\text{đồng}/31\text{ ngày} = 425.800\text{ đồng/ ngày} \times 12\text{ ngày} = 5.109.000\text{ đồng})$.

Đối với giao dịch đặt cọc số tiền 120 triệu đồng, xét thấy các bên đương sự đã không làm văn bản theo đúng mẫu quy định và cũng không thể hiện rõ trong biên nhận đặt cọc đây là số tiền đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng hay để thực hiện hợp đồng, hơn nữa trong văn bản này thể hiện rõ bên cho thuê nhà phải trả lại bên thuê nhà tiền đặt cọc khi chấm dứt hợp đồng. Như vậy đến thời điểm này giao dịch thuê nhà đã bị vô hiệu, hợp đồng chấm dứt, nên bên nhận đặt cọc phải trả lại cho bên đặt cọc số tiền đã nhận như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Đối với số tiền bồi thường 120.000.000đồng tiền phạt do hợp đồng bị chấm dứt mà nguyên đơn yêu cầu là không được chấp nhận. Vì hợp đồng thuê nhà vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, nên các thỏa thuận trong hợp đồng không có hiệu lực, bao gồm cả thỏa thuận về việc phạt hợp đồng. Mặt khác việc hợp đồng thuê nhà nêu trên chấm dứt là do lỗi của cả hai bên (đều cùng vi phạm những thỏa thuận trong hợp đồng), nên không có quyền yêu cầu bồi thường do hợp đồng bị chấm dứt, vô hiệu.

Đối với số tiền 12.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do tài sản bị hư hỏng mà nguyên đơn yêu cầu tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết nguyên đơn rút yêu cầu nên HĐXX không đề cập giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Văn B về việc yêu cầu nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ánh T phải bồi thường tổng số tiền 143.200.000 đồng do tài sản, trang thiết bị trong nhà bị hư hỏng. Sau khi thụ lý yêu cầu phản

tổ của bị đơn Tòa án đã thông báo cho bị đơn yêu cầu giao nộp bổ xung chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Tuy nhiên anh B chỉ giao nộp cho Tòa một số bảng kê, hóa đơn thanh toán, thay thế, sửa chữa nhà, đồ đạc bị hư hỏng sau khi nhận lại nhà mà không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá trị các tài sản bị hư hại, cũng như việc các tài sản bị hư hỏng là do chị T gây ra. Nên yêu cầu phản tố của bị đơn không được HĐXX chấp nhận.

Ngoài ra trong vụ án này còn có chị Nguyễn Kim P, là người đứng tên trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trên ngôi nhà mà chị T đã ký hợp đồng thuê của anh B. Trong quá trình giải quyết vụ án chị P và chị T đều thừa nhận chị T là người trực tiếp đứng ra ký hợp đồng thuê nhà với anh B còn toàn bộ số tiền để sử dụng vào hoạt động kinh doanh cũng như tiền đặt cọc là tài sản chung của hai người, lợi nhuận trong việc kinh doanh sẽ cùng nhau hưởng lợi (Do có mối quan hệ là chị em nên các bên không có văn bản thỏa thuận góp vốn cũng như định mức chia lợi nhuận). HĐXX xét thấy đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hơn nữa anh B không cung cấp cho tòa căn cứ để chứng minh việc chị T lập hợp đồng giả mạo chữ ký của anh, do vậy sẽ không xem xét và kết luận về tính hợp pháp của Giấy đăng ký và chứng nhận kinh doanh mang tên Nguyễn Kim P trong vụ án này.

Về trách nhiệm thanh toán: Như đã phân tích trên chị Nguyễn Thị Ánh T và chị Nguyễn Kim P đều thừa nhận việc góp vốn thuê căn nhà của anh B để kinh doanh là tài sản chung của hai người, do vậy về quyền lợi và nghĩa vụ khi hợp đồng thuê nhà chấm dứt thì chị T và chị P đều được hưởng như nhau.

Do tài sản cho thuê là tài sản chung của hai vợ chồng anh B Và chị L, vì vậy các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ tài sản này cả hai vợ chồng đều được hưởng cũng như phải liên đới thực hiện nghĩa vụ như nhau.

Từ những phân tích trên xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu của Nguyên đơn đối với số tiền đặt cọc và một phần tiền thuê nhà của tháng 8/2015. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về số tiền phạt 120.000.000đồng do vi phạm hợp đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 143.200.000 đồng

Về án phí : Buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 127 ; 134 ; 137; 492 ; 495 Bộ luật dân sự và khoản 3 – Điều 93 Luật Nhà ở; Điều 131 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị Ánh T vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ánh T, buộc Anh Nguyễn Văn B và chị Trần Thị Tuyết L phải liên đới trả lại cho chị Nguyễn Thị Ánh T và chị Nguyễn Kim P số tiền 125.109.000 đồng (*Một trăm hai mươi*

lăm triệu một trăm linh chín nghìn). Cụ thể anh B phải trả số tiền là 62.554.500 đồng (*Sáu mươi hai triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng*) Chị L phải trả số tiền là 62.554.500 đồng (*Sáu mươi hai triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng*); chị T được hưởng 62.554.500 đồng (*Sáu mươi hai triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng*), chị P được hưởng 62.554.500 đồng (*Sáu mươi hai triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng*)

Bác yêu cầu của chị T đối với số tiền phạt hợp đồng do vi phạm là 120.000.000đồng (*Một trăm hai mươi triệu*).

Bác yêu cầu phản tố của anh B đối với số tiền 143.200.000đồng (*Một trăm bốn ba triệu hai trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu, thì hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi xuất do ngân hàng Nhà nước qui định tương đương với số tiền phải thi hành án.

3.Về án phí: Buộc anh B phải chịu 3.127.000 đồng (*Ba triệu một trăm hai mươi bảy nghìn đồng*) ; chị L phải chịu 3.127.000 đồng (*Ba triệu một trăm hai mươi bảy nghìn đồng*) anh B còn phải chịu 7.115.000 đồng tiền án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận; chị T phải chịu 6.000.000 đồng (*Sáu triệu*) tiền án phí DSST. Xác nhận chị T đã nộp 6.300.000 đồng (*Sáu triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số : 07541 ngày 27/10/2015 của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Sa Pa, được trừ vào tiền án phí, số còn lại trả cho chị T.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“Trong trường hợp bản án, quyết định 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, quyền 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 hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Ánh Tuyết

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh*
- *VKSND (2);*
- *THADS huyện*
- *Các đương sự;*
- *Lưu(3).*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trịnh Thị Ánh Tuyết

Nơi nhận

- TAND tỉnh
- VKSND tỉnh, huyện
- Các đương sự
- Người bảo vệ QL
- THADS
- Lưu

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

