TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 472/2024/DS-PT
Ngày 02 – 12– 2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 411/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 268/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 308/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Chị Trần Lệ T, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

2 Anh Dương Minh T1, sinh năm 1980 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số C, đường L, khóm A, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Chị Đoàn Thị Mỹ K, sinh năm 1982 (Có mặt);

2. Anh Hồ Chí N, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường L, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau;

Chỗ ở hiện nay: Khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Chị Đoàn Thị Mỹ K, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo anh Dương Minh T1 và chị Trần Lệ T trình bày:*

Ngày 23/7/2018, vợ chồng anh T1 và chị T có cho vợ chồng anh Hồ Chí N và chị Đoàn Thị Mỹ K thuê căn nhà số C, đường L, khóm A, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau; việc cho thuê có lập hợp đồng thuê nhà, được công chứng tại Văn phòng C2; thời hạn thuê 05 năm, kể từ ngày 12/7/2018; giá thuê 6.000.000 đồng/tháng; phương thức thanh toán 06 tháng/lần (từ ngày 10 đến ngày 15 của tháng đầu kỳ). Sau khi ký hợp đồng thuê, anh T1 và chị T đã giao nhà cho vợ chồng anh N và chị K quản lý sử dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, anh N và chị K đã thanh toán tiền thuê đến hết tháng 3/2021; kể từ tháng 4/2021 thì không tiếp tục thanh toán. Đến tháng 7/2021, anh N và chị K trả lại nhà thuê, các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Đến thời điểm trả lại nhà, anh N và chị K còn nợ anh T1 và chị T tiền thuê nhà 03 tháng bằng 18.000.000 đồng; sau đó anh N và chị K có trả được 5.000.000 đồng, còn nợ lại 13.000.000 đồng. Anh Tú và chị T đã nhiều lần yêu cầu anh N và chị Kim thanh T2 số tiền còn nợ, ngày 09/4/2022 anh N và chị Kim H nhưng vẫn không thực hiện trả nợ.

Do đó, anh T1 và chị T khởi kiện yêu cầu anh N và chị K trả số tiền thuê nhà con nợ 13.000.000 đồng. Tại phiên sơ thẩm, anh T1 đồng ý đối trừ số phế liệu của anh N và chị K do anh T1 và chị T bán được số tiền 2.000.000 đồng; còn lại yêu cầu anh N và chị K trả số tiền là 11.000.000 đồng, yêu cầu anh N và chị K trả lãi chậm trả theo quy định pháp luật.

- *Theo chị Đoàn Thị Mỹ K trình bày:*

Chị K thừa nhận có thuê nhà của anh T1 và chị T nhưng không nhớ thời gian cụ thể. Khi chị K trả lại nhà thuê thì còn nợ lại anh T1 và chị T tiền thuê nhà là 13.000.000 đồng. Trong thời gian sử dụng nhà thuê, chị K có đầu tư làm vách tiền chế sử dụng làm nhà bếp ngang 09m, cao 2,5m, chi phí gần 20.000.000 đồng. Khi trả lại nhà, chị K có yêu cầu được tháo dỡ phần vách tiền chế nhưng anh T1 và chị T không đồng ý. Nay chị K yêu cầu anh T1 và chị T trả phần chi phí đầu tư làm vách tiền chế cho chị K, chị K đồng ý trả cho anh T1 và chị T số tiền thuê nhà còn nợ 13.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 268/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Dương Minh T1 và chị Trần Lệ T. Buộc chị Đoàn Thị Mỹ K và anh Hồ Chí N có nghĩa vụ trả cho anh Dương Minh T1 và chị Trần Lệ T số tiền 11.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Dương Minh T1 và chị Trần Lệ T về việc buộc chị Đoàn Thị Mỹ K và anh Hồ Chí N trả số tiền lãi là 4.400.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20/9/2024, chị Đoàn Thị Mỹ K có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Minh T1 và chị Trần

Lệ T về việc buộc chị Đoàn Thị Mỹ K và anh Hồ Chí N trả cho anh T1 và chị T số tiền thuê nhà 13.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Đoàn Thị Mỹ K giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà: Chị K, anh T1 không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Đoàn Thị Mỹ K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của chị Đoàn Thị Mỹ K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 23/7/2018, anh Dương Minh T1 và chị Trần Lệ T có lập hợp đồng cho vợ chồng anh Hồ Chí N và chị Đoàn Thị Mỹ K thuê căn nhà số C, đường L, khóm A, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 12/7/2018, giá thuê 6.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán 06 tháng/lần là có thực tế, được các bên thừa nhận, phù hợp với tài liệu chứng cứ do anh T1 và chị Thủy cung C là Hợp đồng thuê nhà ngày 23/7/2018 được ký kết giữa chị Trần Lệ T và chị Đoàn Thị Mỹ K, được công chứng tại Văn phòng C2.

[2] Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, đến tháng 7/2021 chị K và anh N trả lại nhà thuê cho anh T1 và chị T, các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Khi trả lại nhà, chấm dứt hợp đồng thuê, chị K và anh N còn nợ lại anh T1 và chị T tiền thuê nhà 03 tháng bằng 18.000.000 đồng. Sau đó chị K và anh N có trả cho anh T1 và chị T được 5.000.000 đồng, còn nợ lại 13.000.000 đồng. Lời trình bày này của anh T1 và chị T phù hợp với trình bày của chị K tại bản tự khai ngày 29/7/2024, chị K thừa nhận còn nợ tiền thuê nhà của anh T1 và chị T 13.000.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, anh T1 xác định khi anh N và chị K trả nhà có để lại số phế liệu và giao cho anh T1 và chị T bán để đối trừ vào số tiền thuê nhà còn nợ; anh T1 và chị T bán được 2.000.000 đồng nên chấp nhận đối trừ cho anh N và chị K, còn lại yêu cầu anh N và chị K phải trả số tiền là 11.000.000 đồng. Đối với trình bày của chị K cho rằng trong thời gian thuê nhà, chị K có đầu tư làm vách tiền chế sử dụng làm nhà bếp ngang 09m x cao 2,5m, giá trị đầu tư gần 20.000.000 đồng, nên yêu cầu anh T1 và chị T trả lại vách tiền chế. Phía anh T1 và chị T không thừa nhận, mà chỉ thừa nhận khi các bên thống nhất chấm dứt thuê nhà thì anh N và chị K có để lại số phế liệu và giao cho anh T1 và chị T bán để đối trừ tiền thuê nhà còn nợ, anh T1 và chị T bán được số tiền 2.000.000 đồng. Hơn nữa, căn nhà hiện nay anh T1 và chị T đã sửa chữa lại, không còn hiện trạng như lúc anh N và chị Kim G trả lại cho anh T1 và chị T, nên không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của chị K là có căn cứ. Đồng thời, tại cấp sơ thẩm chị Kim C1 trình bày mà không thực hiện thủ tục yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm không xem xét, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét phần này.

[4] Từ phân tích trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh T1 và chị T, buộc anh N và chị K trả cho anh T1 và chị T số tiền thuê nhà còn

nợ 11.000.000 đồng là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo chị Đoàn Thị Mỹ K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm chị K phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Đoàn Thị Mỹ K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 268/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Dương Minh T1 và chị Trần Lệ T.

Buộc chị Đoàn Thị Mỹ K và anh Hồ Chí N có nghĩa vụ trả cho anh Dương Minh T1 và chị Trần Lệ T số tiền 11.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Dương Minh T1 và chị Trần Lệ T về việc buộc chị Đoàn Thị Mỹ K và anh Hồ Chí N trả số tiền lãi là 4.400.000 đồng.

Kể từ ngày anh T1 và chị T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng chị K và anh N còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Đoàn Thị Mỹ K và anh Hồ Chí N phải chịu 550.000 đồng. Anh Dương Minh T1 và chị Trần Lệ T phải chịu 300.000 đồng. Ngày 11/6/2024, anh T1 và chị T đã dự nộp 325.000 đồng theo biên lai thu số 0008813 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, đối trừ anh T1 và chị T được nhận lại 25.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Đoàn Thị Mỹ K phải chịu là 300.000 đồng. Ngày 23/9/2024, chị K đã dự 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009283 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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, 7a, 7b 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:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập