TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 109/2018/DS-PT
Ngày 09 - 11 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp đòi tiền thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hà Quang T, sinh năm 1947; cư trú tại đường Đ, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; tạm trú đường D, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị H, sinh năm 1975; cư trú tại đường Đ, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hà Quang T trình bày: Năm 2012 ông có cho bà Trần Thị H thuê căn nhà đường Đ, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, trong quá trình thuê nhà giữa ông và bà H phát sinh tranh chấp, bà H là người yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê nhà giữa ông và bà H. Tại bản án sơ thẩm số 46/2014/DS-ST ngày 28/11/2014, Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử hợp đồng thuê nhà giữa ông và bà H vô hiệu, buộc bà H phải giao trả nhà đường Đ, Khóm X,

Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông cùng với số tiền thuê nhà còn nợ là 20.725.000 đồng, nhưng bà H không giao trả nhà cho ông, cũng không trả tiền thuê nhà mà tiếp tục ở lại căn nhà trên đồng thời kháng cáo đối với bản án nêu trên.

Tại bản án phúc thẩm số 158/2015/DS-PT ngày 24/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh B giải quyết buộc bà H phải giao trả nhà cho ông và ông phải trả cho bà H 703.334.000 đồng.

Mặc dù, bản án có hiệu lực pháp luật, bà H không còn liên quan gì đến căn nhà trên nhưng vẫn cố tình chiếm giữ và thách thức, đe dọa nếu ông vào nhà có mất mát tài sản ông T sẽ phải chịu trách nhiệm, bà H chỉ đồng ý giao nhà cho ông khi ông giao trả tiền cho bà. Do không đồng ý bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu ông đã có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên. Ngày 28/3/2017, tại Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy toàn bộ bản án phúc thẩm số 158/2015/DS-PT ngày 24/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm lại vụ án. Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu triệu tập bà H xét xử, do bà H vắng mặt 02 lần không có lý do nên ngày 28/8/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đình chỉ xét xử phúc thẩm. Do vậy, bản án sơ thẩm số 46/2014/DS-ST ngày 28/11/2014 của Tòa án nhân dân thành phố B có hiệu lực pháp luật. Trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết từ khi bản án sơ thẩm ngày 28/11/2014 đã buộc bà H giao trả nhà nhưng bà H không chấp hành và ngang nhiên ở lại căn nhà của ông bất chấp pháp luật dẫn đến ông bị thiệt hại do không thể sử dụng cũng như cho thuê lại căn nhà nêu trên.

Tại đơn khởi kiện ngày 19/10/2017 ông T yêu cầu bà Trần Thị H trả cho ông số tiền bị mất doanh thu từ việc cho thuê nhà và đất từ ngày 28/11/2014 là ngày xét xử sơ thẩm bản án số 46/2014/DS-ST đối với tranh chấp "hợp đồng thuê nhà" giữa bà Trần Thị H và ông cho đến ngày ông nhận được nhà. Số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại từ tiền thuê nhà được tính theo giá thị trường, cụ thể: Từ tháng 12/2014 đến tháng 12/2015 là 2.000.000 đồng/tháng x 13 tháng = 26.000.000 đồng; từ tháng 01/2016 đến tháng 12/2016 là 2.500.000 đồng/tháng x 13 tháng = 30.000.000 đồng; từ tháng 01/2017 đến tháng 10/2017 là 3.000.000 đồng/tháng x 8 tháng = 30.000.000 đồng. Tạm tính đến tháng 10/2017 tổng cộng số tiền yêu cầu là: 86.000.000 đồng và ông yêu cầu bà H phải trả cho ông mỗi tháng về sau cho đến khi nhận được nhà số tiền 3.000.000 đồng/tháng và tiền lãi suất do chậm trả tiền thuê nhà.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 08/5/2018 ông T xác định ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông chỉ yêu cầu bà H phải trả cho ông số tiền cho thuê nhà và đất từ ngày 28/11/2014 đến khoảng giữa tháng 02/2018, tổng cộng 37,5 tháng, ông yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà theo giá thị trường là 2.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T yêu cầu bà H phải trả cho ông là 75.000.000 đồng và yêu cầu bà H phải trả lãi suất chậm trả cho ông ở giai đoạn thi hành án.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T chỉ yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà cho ông tính từ đầu tháng 12/2014 đến ngày 02/02/2018 mỗi tháng 2.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi đối với số tiền bà H nợ tiền thuê nhà, nhưng yêu cầu được tính lãi suất

chậm trả trong đoạn thi hành án.

Bị đơn bà Trần Thị H trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông T đối với việc tranh chấp giữa bà với ông T từ năm 2012 và các lần giải quyết tại Tòa án các cấp. Tuy nhiên, việc bà không giao trả nhà cho ông T sau khi xét xử sơ thẩm ngày 28/11/2014 do bà không đồng ý với quyết định của bản án nên đã kháng cáo, do bản án chưa có hiệu lực pháp luật nên bà không giao nhà cho ông T; đến khi Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã giải quyết bằng bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, bà đã nộp đơn yêu cầu thi hành án buộc ông T trả tiền cho bà thì bà sẽ giao trả nhà cho ông T, nhưng ông T không hợp tác với Chi cục Thi hành án thành phố B. Sau đó, bà nhận được quyết định hủy bản án phúc thẩm và nhận được thông báo của Chi cục Thi hành án tạm ngưng thi hành án chờ kết quả xét xử phúc thẩm lại vụ án, nhưng do bà vắng mặt 02 lần không có lý do nên Tòa án tỉnh Bạc Liêu đình chỉ xét xử phúc thẩm; bản án sơ thẩm ngày 28/11/2014 có hiệu lực pháp luật. Khi Chi Cục thi hành án dân sự yêu cầu bà giao trả nhà, bà đã chấp hành đúng quy định và đã giao trả nhà cho ông T. Do đó, việc chậm giao trả nhà cho ông T bà hoàn toàn không có lỗi. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Quang T đòi tiền thuê nhà với bà Trần Thị H. Buộc bà Trần Thị H phải trả cho ông Hà Quang T tổng số tiền thuê nhà là 72.327.000 đồng (Bảy mươi hai triệu, ba trăm hai mươi bảy ngàn đồng).

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Quang T đòi bà Trần Thị H trả tiền thuê nhà với số tiền 3.806.000 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà với số tiền 22.067.000 đồng và tiền lãi phát sinh của số tiền cho thuê nhà tính từ tháng 12/2014 đến ngày 02/02/2018.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; án phí; điều luật thi hành án; áp dụng lãi suất và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 7 năm 2018, bà Trần Thị H kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; không đồng ý trả cho ông T tiền thuê nhà 72.327.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện Kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng: Ngày 25 tháng 7 năm 2018, bà Trần Thị H nộp đơn kháng cáo, đơn kháng cáo của bà Trần Thị H được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bà Trần Thị H yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; không đồng ý trả cho ông Hà Quang T số tiền thuê nhà 72.327.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, năm 2012, ông Hà Quang T cho bà Trần Thị H thuê căn nhà đường Đ, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Do quá trình thực hiện hợp đồng các bên phát sinh tranh chấp, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết *"tranh chấp hợp đồng thuê nhà"* giữa bà và ông T; ông T cũng có yêu cầu phản tố đòi bà H bồi thường thiệt hại số tiền 20.725.000 đồng.

[4] Tại bản án số 46/2014/DS-ST ngày 28/11/2014 của Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, tuyên bố "*hợp đồng thuê nhà* " giữa bà H và ông T vô hiệu, buộc bà H phải trả cho ông T căn nhà đã thuê, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T buộc bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 20.725.000 đồng. Không đồng ý với bản án nêu trên bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 24/12/2015 Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm; bản án số 158/2015/DS-PT sửa 01 phần bản án sơ thẩm đối với số tiền các bên phải trả cho nhau, đối với hợp đồng thuê nhà giữa các bên vẫn tuyên bố vô hiệu và buộc bà H phải giao trả nhà cho ông T. Sau đó, do ông T không đồng ý với quyết định của bản án phúc thẩm, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao xem xét lại bản án theo trình tự giám đốc thẩm, đến ngày 28/3/2017 Tòa án nhân dân cấp cao đã hủy toàn bộ bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm lại vụ án. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm lại vụ án bà H là người kháng cáo, được triệu tập hợp lệ lần thứ 02 không có mặt nên được xem từ bỏ việc kháng cáo. Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm, bản án số 46/2014/DS-ST ngày 28/11/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu có hiệu lực pháp luật.

[5] Xét thấy, việc bà Trần Thị H chưa giao nhà cho ông Hà Quang T là đợi kết quả giải quyết vụ án. Qua kết quả giải quyết của Tòa án các cấp thì bản án sơ thẩm số 46/2014/DS-ST ngày 28/11/2014 của Tòa án nhân dân thành phố B có hiệu lực pháp luật. Sau khi, đình chỉ xét xử phúc thẩm ngày 28/8/2017 của Tòa án

nhân dân tỉnh Bạc Liêu thì bà H giao trả nhà cho ông T, thể hiện rõ tại biên bản giao nhận tài sản thi hành án ngày 02/02/2018 có sự chứng kiến của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố B và đại diện chính quyền địa phương. Đồng thời, bà H và ông T đều thống nhất thừa nhận ngày bà H giao trả căn nhà nêu trên cho ông T là ngày 02/02/2018.

[6] Sở dĩ bà Trần Thị H kéo dài thời gian giao nhà cho ông Hà Quang T là chờ kết quả giải quyết của Tòa án, việc bà H ở lại căn nhà không xuất phát từ hợp đồng thuê. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà từ tháng 12/2014 đến ngày 02/02/2018 là 38 tháng 02 ngày, mỗi tháng 2.000.000 đồng = 76.133.000 đồng là phù hợp.

[7] Từ những cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H. Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm; không có căn cứ chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Quang T, nên ông T phải chịu 250.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng số tiền 250.000 đồng đã chi hết nên không được hoàn lại.

[9] Về án phí: Ông Hà Quang T phải chịu 5% đối với số tiền 76.133.000 đồng là 3.806.650 đồng, nhưng do ông T là người có công với cách mạng và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 ông T được miễn toàn bộ án phí. Bà Trần Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm cũng như phúc thẩm.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 472 và khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Quang T đòi tiền thuê nhà đối với bà Trần Thị H với số tiền 76.133.000 (bảy mươi sáu triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Quang T yêu cầu bà

Trần Thị H trả tiền thuê nhà với số tiền 22.067.000 đồng (hai mươi hai triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) và tiền lãi phát sinh của số tiền cho thuê nhà tính từ tháng 12/2014 đến ngày 02/02/2018.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Hà Quang T phải chịu 250.000 đồng (hai trăm năm chục nghìn đồng). Ông T đã nộp tạm ứng số tiền 250.000 đồng đã chi hết không được hoàn lại.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Quang T được miễn toàn bộ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H không phải chịu. Bà H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008488 ngày 13/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

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

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

(đã ký)

Nguyễn Lệ Kiều

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND TP B;
- CCTHADS TP B;
- Các đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.