

Bản án số: 23/2019/DS-PT
Ngày 09-9-2019
“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Cao Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hưng Bính.

Ông La Minh Tường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nga, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa: Ông Lê Xuân Phúc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2019 về "Tranh chấp đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Hùng A và bà Hoàng Thị T; đều trú tại: 06/37 đường V, phường P, thành phố H; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đoàn Hùng A là: Ông Trần Văn T; trú tại: 07/20 đường T, phường L, thành phố H, văn bản ủy quyền ngày 25/02/2019; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hoàng Thị T là: Bà Phạm Thị X; trú tại: 86 đường H, phường T, thành phố H, văn bản ủy quyền ngày 25/02/2019; vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Kim V; trú tại: 215/16 đường Đ, phường V, thị xã T, thành phố H; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Gia H, trú tại: 137 đường L, phường P, thành phố H, văn bản ủy quyền ngày 25/02/2019; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông Nguyễn T, Luật sư của Văn phòng luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: 31 T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Khánh T, trú tại: 215/16 đường Đ, phường V, thị xã T, thành phố H; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Thị Kim V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T trình bày:

Ngôi nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 15 đường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là tài sản chung của Ông Bà. Ngày 24/12/2015, vợ chồng Ông Bà đã ký kết hợp đồng cho thuê nhà đất nói trên với bà Trần Thị Kim V tại Phòng Công Chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế. Mục đích thuê nhà để ở và kinh doanh lưu trú; thời hạn thuê nhà là 05 năm tính từ ngày 24/12/2015 đến hết ngày 24/12/2020, giá cho thuê là 16.000.000 đồng/tháng đối với hai năm đầu tiên, giá thuê các năm tiếp theo tăng 5% so với giá thuê của năm trước đó; phương thức thanh toán theo kỳ là 03 tháng một lần cho 06 tháng đầu tiên, 06 tháng một lần cho thời gian tiếp theo, trả tiền thuê vào đầu tháng mỗi kỳ. Bà V đã đặt cọc tiền thuê nhà cho Ông Bà là 20.000.000 đồng, số tiền này Ông Bà sẽ trả lại cho Bà V khi hợp đồng thuê nhà kết thúc, nhưng nếu Bà V không thực hiện đúng hợp đồng thì sẽ không được trả lại. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà được quy định trong hợp đồng, nên Ông Bà đã nhiều lần yêu cầu Bà V trả tiền thuê nhà nhưng Bà V vẫn không thực hiện. Ngày 30/8/2017, Ông Bà đã gửi thông báo lần 1 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho Bà V. Ngày 30/12/2017, tiếp tục gửi thông báo lần 2 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho Bà V, nhưng Bà V vẫn cố tình không chịu trả nhà. Do đó, Ông Bà khởi kiện tại Tòa án yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc Bà V tháo dỡ các trang thiết bị, máy điều hòa, tủ, giường, rèm, màn, các tranh ảnh trang trí phục vụ mục đích kinh doanh nhà nghỉ để trả lại nhà thuê tại số 15 đường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; buộc Bà V phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà còn nợ của 04 tháng (tháng 9, 10, 11, 12) năm 2017 là 44.000.000 đồng và trả tiền thuê nhà tính từ tháng 01/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (16/4/2019) là 15 tháng 20 ngày (lấy tròn 15 tháng), giá thuê: 16.800.000 đồng/tháng, thành tiền là: 252.000.000 đồng; trả nợ tiền điện mà vợ chồng ông A, bà T đã trả thay cho Bà V là: 1.383.400 đồng. Tổng cộng số tiền thuê nhà và tiền điện mà Bà V phải trả cho nguyên đơn là: 297.383.400 đồng. Về chi phí cải tạo sửa chữa nhà, Ông Bà tự nguyện thanh toán giá trị còn lại theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/7/2018 của Hội đồng định giá tài sản, bao gồm: Thạch cao trang trí tường, trần nhà (32,8 m²) giá trị còn lại: 5.985.000 đồng; Lam gỗ nhựa, thạch cao trang trí phòng lễ tân giá trị còn lại là: 2.511.000 đồng; Cửa kính cường lực giá trị còn lại là: 11.250.000 đồng; 02 bộ La bê bê và

Cier giá trị còn lại là: 4.140.000 đồng; tổng cộng: 23.886.000 đồng. Ông Bà đề nghị khấu trừ số tiền này vào số tiền thuê nhà mà bị đơn còn nợ nguyên đơn. Đối với số tiền đặt cọc thuê nhà là 20.000.000 đồng Ông Bà đã nhận của Bà V khi ký kết hợp đồng, do Bà V vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà gây thiệt hại nên không chấp nhận trả lại số tiền này cho Bà V.

Bị đơn bà Bà Trần Thị Kim V; Người đại diện hợp pháp của bị đơn và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn trình bày:

Bà đồng ý với phần trình bày của vợ chồng ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T về toàn bộ nội dung của Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông A, bà T với Bà V tại Phòng Công Chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế vào ngày 24/12/2015. Tuy nhiên, do vợ chồng ông A, bà T và Bà có quen biết với nhau từ trước, việc thuê nhà để kinh doanh lưu trú trong thời gian đầu gặp nhiều khó khăn nên các bên có thỏa thuận về việc trả tiền thuê nhà với nhau bằng lời nói là có tiền bao nhiêu thì trả bấy nhiêu. Đến cuối năm 2017, phía Ngân hàng muốn thuê nhà với giá cao hơn nên vợ chồng ông A, bà T đã đưa ra lý do là Bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà để đơn phương chấm dứt hợp đồng và từ chối nhận tiền thuê nhà của Bà từ đầu năm 2018 đến nay. Việc vợ chồng ông A, bà T đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, tự ý cắt điện, nước không cho Bà tiếp tục hoạt động kinh doanh đã gây thiệt hại lớn cho doanh nghiệp của Bà, đặt biệt là kỳ lễ hội Festival vừa qua. Do vậy, Bà đề nghị không chấp nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì Bà không vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê theo hợp đồng. Hiện tại, Bà còn nợ tiền thuê nhà 04 tháng của năm 2017 là 44.000.000 đồng. Tuy nhiên, Bà V có đặt cọc tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng nên thực tế là Bà chỉ còn nợ tiền thuê nhà là 24.000.000 đồng. Hợp đồng thuê nhà từ tháng 01/2018 đến nay vẫn đang thực hiện nhưng từ tháng 02/2018, vợ chồng ông A, bà T đã khởi kiện tại Tòa án và tự ý cắt điện, nước gây cản trở cho việc kinh doanh nên Bà không chấp nhận trả tiền thuê nhà từ tháng 02/2018 cho đến nay như yêu cầu của vợ chồng ông A, bà T. Về các tài sản, trang thiết bị mà Bà đã đầu tư, mua sắm, sửa chữa và thay mới bao gồm: Các hạng mục theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/7/2018 của Hội đồng định giá tài sản, có giá trị 23.886.000 đồng; số tiền đầu tư mua sắm tài sản trang thiết bị: 297.335.000 đồng; số tiền bị thất thu do ngừng hoạt động kinh doanh là: 183.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản là: 504.221.000 đồng. Nếu vợ chồng ông A, bà T đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì phải thanh toán cho Bà toàn bộ số tiền này, khi đó Bà mới đồng ý việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông A, bà T. Về tiền điện là 1.383.400 đồng mà vợ chồng ông A, bà T đã trả thay, Bà đồng ý sẽ thanh toán lại. Về số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng thuê nhà, do Bà không vi phạm hợp đồng nên đề nghị Tòa án trừ vào số tiền nợ thuê nhà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Khánh T trình bày: Bà là em ruột của Bà V, sau khi Bà V ký hợp đồng thuê nhà thì Bà cùng Bà V bỏ tiền ra đầu tư kinh doanh dịch vụ lưu trú. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn. Bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 16/4/2019, Tòa án nhân dân thành phố Huế quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 220, khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, khoản 2 và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016 của UBTVQH;

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 129, khoản 2 Điều 131, điểm b khoản 2 và khoản 4 Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuyên xử:

- Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà được xác lập và ký kết vào ngày 24/12/2015 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế, giữa bên cho thuê là ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T và bên thuê nhà là bà Trần Thị Kim V.

- Buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Khánh T phải chịu trách nhiệm tháo dỡ các trang thiết bị lắp đặt thêm, máy điều hòa đã lắp đặt thêm, tủ giường, rèm màn, các tranh ảnh trang trí phục vụ kinh doanh nhà nghỉ để trả lại nhà đất tọa lạc tại số 15 đường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho nguyên đơn là ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T. Hiện trạng nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số BL808809 được cấp vào ngày 24/11/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thời hạn lưu cư, giao trả lại nhà đất là 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Trần Thị Kim V phải chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà, tiền điện kinh doanh còn nợ là 297.383.400 đồng cho Nguyên đơn là ông bà Đoàn Hùng A, Hoàng Thị T nhưng được trừ vào số tiền đặt cọc khi ký hợp đồng thuê nhà là 20.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại về chi phí đầu tư sửa chữa một số hạng mục gắn liền công trình nhà ở mà nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 23.886.000 đồng, tổng cộng là 43.886.000 đồng. Số tiền còn lại bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 253.497.400 đồng. Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Về chi phí đầu tư sửa chữa một số hạng mục sau khi nhận nhà thuê: Giao cho nguyên đơn được sở hữu vật liệu, thiết bị vệ sinh gồm: tường, trần nhà trang trí bằng thạch cao, lam gỗ, nhựa trang trí phòng lễ tân, cửa kính cường lực mặt trước của ngôi nhà, hai bộ Labôbô, Cier phòng tắm, vệ sinh. Buộc nguyên đơn là ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T phải chịu trách nhiệm thanh toán theo giá trị còn lại là 43.866.000 đồng cho bị đơn là bà Trần Thị Kim V nhưng được khấu trừ vào số tiền thuê nhà, tiền điện kinh doanh mà bị đơn còn nợ của nguyên đơn như trên.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26/4/2019 bà Trần Thị Kim V có đơn kháng cáo với nội dung : Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Huế về cả nội dung và thủ tục tố tụng. Đề nghị Tòa án

cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không tự hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn đề nghị: Sau khi thống nhất với Bà V thì thấy rằng việc nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là hợp lý, nên không đề nghị xem xét về vấn đề này. Tuy nhiên, trong quá trình thuê nhà Bà V đã dùng tiền của mình để mua sắm một số trang thiết bị, do đó nếu trả lại nhà thì đề nghị xem xét cho Bà V những thiệt hại này. Từ tháng 02/2018, ông A đã tự ý yêu cầu Công ty cấp nước tỉnh Thừa Thiên Huế ngừng cung cấp nước tại nhà mà Bà V thuê, làm ảnh hưởng đến việc thuê nhà của Bà V, do đó không chấp nhận trả tiền thuê nhà từ tháng 02/2018 cho nay vì lỗi là do ông A.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có ý kiến: Về kiểm sát tuân theo pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng trong vụ án đều tuân theo pháp luật tố tụng dân sự không vi phạm gì cần phải kiến nghị để khắc phục. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về số tiền thuê nhà mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; xét kháng cáo của Bị đơn; kết quả tranh tụng và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án dân sự và xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp về đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà*" là không chính xác. Đây là tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về quyền kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Kim V được thực hiện trong hạn luật định; đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; có nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 272; Điều 273; Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của Bị đơn bà Trần Thị Kim V đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng ông Đoàn

Hùng A, bà Hoàng Thị T với bà Trần Thị Kim V được xác lập và ký kết vào ngày 24/12/2015, do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 để áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Nhà ở năm 2014 trong quá trình giải quyết vụ án là có cơ sở.

[2.2] Xét Hợp đồng thuê nhà: Ngôi nhà và quyền sử dụng đất tại số 15 đường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được Ủy ban nhân dân thành phố Huế cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số BL808809 vào ngày 24/11/2012 cho vợ chồng ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T. Do đó ông A, bà T có quyền cho thuê ngôi nhà trên theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014. Xét Hợp đồng cho thuê nhà giữa vợ chồng ông A, bà T và Bà V được xác lập và ký kết tại Phòng Công Chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế vào 24/12/2015 là trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 121; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 492, 493, 494, 495 và Điều 496 của Bộ luật Dân sự 2005. Do đó, Hợp đồng thuê nhà có hiệu lực kể từ ngày ký kết là ngày 24/12/2015.

Tại Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà, hai bên đã thỏa thuận về phương thức thanh toán tiền thuê nhà là *"Bên thuê nhà phải trả tiền đầy đủ cho bên cho thuê nhà theo kỳ hạn như sau:...03 tháng một lần cho 06 tháng đầu tiên, 06 tháng một lần cho thời gian tiếp theo, trả tiền thuê vào đầu tháng mỗi kỳ..."*. Theo thỏa thuận trên, lẽ ra Bà V phải trả đầy đủ tiền thuê nhà của 06 tháng tiếp theo (Kỳ II) của năm 2017 vào tháng 6 năm 2017 nhưng Bà V chỉ mới thanh toán được 2 tháng (tháng 7,8) là 32.000.000 đồng, còn nợ 4 tháng còn lại (tháng 9,10,11,12) chưa thanh toán là 64.000.000 đồng. Đồng thời Bà V phải trả tiền thuê nhà cho 06 tháng đầu năm 2018 vào tháng 01 năm 2018 nhưng bà vẫn không trả đủ. Như vậy, Bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà tại Điều 5 và khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà.

[2.3] Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà: Tại phiên tòa hôm nay, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn (Bà V) thừa nhận nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là hợp lý. Hội đồng xét xử xét thấy quá trình thuê nhà Bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 498 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, Tòa án cấp sơ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà được xác lập và ký kết vào ngày 24/12/2015 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế, giữa bên cho thuê là ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T với bên thuê nhà bà Trần Thị Kim V là có căn cứ.

[2.4] Về yêu cầu trả tiền thuê nhà và các chi phí điện, nước: Nguyên đơn yêu cầu Bà V trả tiền thuê nhà 04 tháng của năm 2017 là 64.000.000 đồng, vào ngày 14/02/2018 Bà V đã viết giấy trả tiền cho ông A, bà T 20.000.000 đồng còn nợ lại 44.000.000 đồng; cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà từ tháng 01 năm 2018 cho đến ngày xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu này của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về việc chấm dứt

Hợp đồng thuê nhà vào ngày 30/8/2017 và 30/12/2017 nhưng bị đơn không đồng ý trả nhà đã thuê cho nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (16/4/2019) là có căn cứ. Tuy nhiên, tại văn bản số 441/2019/CV-XNH ngày 12/8/2019 của Công ty Cổ phần Cấp nước Thừa Thiên Huế thì: *“Công ty Cổ phần Cấp nước Thừa Thiên Huế đang tạm ngừng cấp nước ở số nhà 15 Đ, thành phố H. Việc tạm ngừng cấp nước được thực hiện theo yêu cầu của bên sử dụng nước (ông Đoàn Hùng A)... vào ngày 09/02/2018. Hiện tại HueWACO vẫn chưa nhận được yêu cầu cấp nước trở lại cho khách hàng sử dụng nước tại địa chỉ này.”*. Theo mục 1.2 Điều 1 của Hợp đồng thuê nhà thì mục đích thuê nhà để ở và kinh doanh lưu trú, việc ông A yêu cầu tạm ngừng cấp nước là lỗi của ông làm cho người thuê nhà không thực hiện được đầy đủ mục đích thuê nhà của mình từ tháng 02/2018. Do đó, nguyên đơn phải chịu thiệt hại về phần lỗi của mình tương ứng với 20% khoản tiền thuê nhà từ tháng 02/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự để chấp nhận một phần kháng cáo của Bà V sửa bản án sơ thẩm và buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà tháng 01 năm 2018 theo hợp đồng là $[(16.000.000 \text{ đồng} + (16.000.000 \text{ đồng} \times 5\%))] = 16.800.000 \text{ đồng}$ và khoản tiền thuê nhà từ tháng 02/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (làm tròn 14 tháng) tương đương với số tiền là $[(16.800.000 \text{ đồng} \times 14 \text{ tháng}) \times 80\%] = 188.160.000 \text{ đồng}$. Đối với số tiền điện mà nguyên đơn đã trả thay cho bị đơn là 1.383.400 đồng, cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

Tổng cộng số tiền thuê nhà, tiền điện mà Bà V phải trả cho ông A, bà T là: $(44.000.000 \text{ đồng} + 16.800.000 \text{ đồng} + 188.160.000 \text{ đồng} + 1.383.400 \text{ đồng}) = 250.343.400 \text{ đồng}$.

[2.5] Xét yêu cầu của Bà V đề nghị vợ chồng ông A, bà T phải thanh toán cho Bà V toàn bộ số tiền mà Bà V đã bỏ ra để đầu tư, mua sắm, sửa chữa và thay mới các tài sản, trang thiết bị và bồi thường thiệt hại. Xét thấy: Theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/7/2018 của Hội đồng định giá tài sản tại cấp sơ thẩm kết luận: *“Thạch cao trang trí tường, trần nhà ($32,8 \text{ m}^2$) giá trị còn lại: 5.985.000 đồng; Lam gỗ nhựa, thạch cao trang trí phòng lễ tân giá trị còn lại là: 2.511.000 đồng; Cửa kính cường lực giá trị còn lại là: 11.250.000 đồng; 02 bộ La bô và Cier giá trị còn lại là: 4.140.000 đồng; tổng cộng: 23.886.000 đồng. Đối với các tài sản khác Bà V tự kê khai nên không có căn cứ định giá; đối với các vật dụng như: Rèm, màn, giường, tủ Hội đồng không định giá”*. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại cấp sơ thẩm, và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn tự nguyện nhận sở hữu các tài sản đã được định giá với giá trị là 23.886.000 đồng và thanh toán lại cho bị đơn số tiền trên nhưng được khấu trừ vào số tiền thuê nhà mà Bà V còn nợ là $(250.343.400 \text{ đồng} - 23.886.000 \text{ đồng}) = 226.457.400 \text{ đồng}$. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Đối với các yêu cầu khác, xét thấy trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Bà V có yêu cầu phản tố về bồi thường thiệt hại chi phí đầu tư kinh doanh và thiệt hại không kinh doanh được do nguyên đơn đơn phương

chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Những yêu cầu này, Bà V yêu cầu sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu bà nộp dự phí phản tố, nhưng bà không nộp. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm Bà V thừa nhận là bà không nộp dự phí phản tố. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của Bà V là đúng quy định của pháp luật nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[2.6] Về số tiền đặt cọc tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng mà ông A, bà T đã nhận của Bà V khi ký kết hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông A, bà T phải trả lại cho Bà V. Sau khi xét xử sơ thẩm: Không có ai kháng cáo về phần này, do đó khoản tiền này được trừ vào số tiền thuê nhà mà Bà V phải trả cho ông A bà Tơ là (226.457.400 đồng – 20.000.000 đồng)= 206.457.400 đồng.

[3] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà V phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền Bà V phải trả cho ông A bà Tơ là không chính xác. Đây là tranh chấp Hợp đồng thuê nhà, nên Bà V phải chịu một loại án phí có giá ngạch đối với số tiền mà Bà V phải trả cho nguyên đơn. Do đó, cần sửa lại phần án phí này cho phù hợp như sau: Buộc bà Trần Thị Kim V phải chịu [(250.343.400 đồng – 23.886.000 đồng – 20.000.000 đồng) x 5%] = 10.322.870 đồng.

Ông Đoàn Hùng A và bà Hoàng Thị T không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho Ông Bà số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Người kháng cáo không phải chịu.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 3, khoản 2 và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016 của UBTVQH;

Áp dụng Điều 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 129, khoản 2 Điều 131, điểm b khoản 2 và khoản 4 Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Kim V; Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Huế.

- Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà được xác lập và ký kết vào ngày 24/12/2015 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế, giữa bên cho thuê là ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T và bên thuê nhà là bà Trần Thị Kim V.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Kim V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Khánh T phải chịu trách nhiệm tháo dỡ các trang thiết bị lắp đặt thêm, máy điều hòa đã lắp đặt thêm, tủ giường, rèm màn, các tranh ảnh trang trí phục vụ kinh doanh nhà nghỉ để trả lại nhà đất tọa lạc tại số 15 đường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho nguyên đơn là ông Đoàn Hùng A, bà Hoàng Thị T. Hiện trạng nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số BL808809 được cấp vào ngày 24/11/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thời hạn lưu cư, giao trả lại nhà đất là 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Trần Thị Kim V phải trả cho ông Đoàn Hùng A và Hoàng Thị T số tiền (250.343.400 đồng - 23.886.000 đồng - 20.000.000 đồng) = 206.457.400 đồng (Hai trăm lẻ sáu triệu bốn trăm năm mươi bảy ngàn bốn trăm đồng).

- Ông Đoàn Hùng A và bà Hoàng Thị T được sở hữu vật liệu, thiết bị vệ sinh gồm: Thạch cao trang trí tường, trần nhà (32,8 m²), lam gỗ, nhựa trang trí phòng lễ tân, cửa kính cường lực mặt trước của ngôi nhà, hai bộ Labôbô, Cier phòng tắm, vệ sinh.

2. Án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Trần Thị Kim V phải chịu 10.322.870 đồng (Mười triệu ba trăm hai mươi hai ngàn tám trăm bảy mươi đồng).

Hoàn trả lại cho ông Đoàn Hùng A và bà Hoàng Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai số 004740 ngày 05/4/2018 và Biên lai số 004741 ngày 05/4/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Huế.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Trần Thị Kim V không phải chịu; Hoàn trả lại cho Bà V 300.000 đồng là số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 008042 ngày 24/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

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**

Nơi nhận:

- TAND CC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Huế;
- VKSND thành phố Huế;
- VKSND tỉnh TT Huế;
- Chi cục THA thành phố Huế;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, HCTP; HS.

(Đã ký)

Trương Cao Sơn

