

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **162/2019/DS-PT**

Ngày: 11/3/2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Út**

Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Thúy Hoa**

Bà **Võ Thị Sang**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà **Trần Đoàn Bích Trâm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 588/DSPT ngày 19 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 439/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 657/2019/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần Minh T**, sinh năm 1984 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trịnh Thị Phương P**, sinh năm 1975; địa chỉ liên lạc: Đường E, phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 034313 ngày 30/11/2017 lập tại Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh). (*có mặt*)

- *Bị đơn:* Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1966 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Đường N, phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Vương Ngọc T**, sinh năm 1965; địa chỉ: Đường M, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 010329 ngày 10/4/2018 lập tại Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh). (*có mặt*)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại In Bao Bì P**

Trụ sở đặt tại: Đường M, Khu phố 8, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trịnh Thị Phương P**, sinh năm 1975; địa chỉ liên lạc: đường E, phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2018 của Giám đốc Công ty – ông Trần Văn A). *(có mặt)*

Án do bị đơn ông Trần Văn D kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, nguyên đơn là ông Trần Minh T có người đại diện theo ủy quyền là bà Trịnh Thị Phương P trình bày:**

Ngày 24/02/2013, ông Trần Minh T có ký Hợp đồng thuê nhà với ông Trần Văn D, diện tích 480m², tại địa chỉ: số 951/60, đường M, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn hợp đồng: 03 năm (từ ngày 10/3/2013 đến 10/3/2016). Giá cho thuê là 21.000.000 đồng/tháng cho năm đầu tiên, năm thứ 2 giá thuê là 22.000.000 đồng/tháng và năm thứ 3 giá thuê là 23.000.000 đồng/tháng. Tiền thuê mỗi tháng ông Trần Minh T sẽ thanh toán cho ông D vào ngày 10 (đương lịch) hàng tháng. Theo hợp đồng, ông Trần Minh T đã đóng tiền thế chân cho ông D số tiền 63.000.000 đồng (Tong đương 03 tháng thuê) ngay khi ký hợp đồng, số tiền này ông D sẽ thanh toán lại cho ông Trần Minh T khi hết hạn hợp đồng và ông Trần Minh T đã thanh toán xong các khoản tiền điện, điện thoại, tiền thuê xưởng và các chi phí khác.

Sau khi hết hạn hợp đồng, ông Trần Minh T yêu cầu ông D ký tiếp hợp đồng nhưng ông D nói không cần ký lại và ông D tiếp tục thu tiền thuê mặt bằng nhà xưởng hàng tháng có ký nhận tiền thuê nhà đầy đủ. Đến ngày 10/7/2017 thì ông Trần Minh T mới trả mặt bằng hai bên có thông báo cho nhau biết trước hơn 01 tháng, ngày 28/6/2017 ông Trần Minh T có điện thoại trực tiếp thông báo cho ông D biết trước là ngày 10/7/2017 ông T sẽ trả mặt bằng thuê, chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa 2 bên. Chiều ngày 10/7/2017 ông T cho nhân viên của mình liên hệ ông D để trả chìa khóa nhà xưởng cho ông D nhưng ông D nói ông không có nhà và yêu cầu bỏ chìa khóa vào kẹt cửa cho ông, khi nào ông về sẽ lấy. Ngày 24/7/2017 ông Trần Minh T yêu cầu ông D thanh lý hợp đồng và trả lại tiền thế chân 63.000.000 đồng nhưng ông D nêu ra nhiều lý do cho rằng ông T có lỗi để cố tình không trả lại số tiền thế chân này cho ông T. Ông T đã gửi thư chuyển phát nhanh cho ông D để yêu cầu trả lại tiền thế chân nhưng ông D không ký nhận và bưu điện trả lại thư cho ông T nên ông T tiến hành làm đơn khởi kiện.

Nay ông Trần Minh T yêu cầu Tòa án buộc ông D trả lại cho ông số tiền 63.0000.000 đồng (Sáu mươi ba triệu đồng) và lãi suất theo ngân hàng nhà nước quy định tính từ ngày 24/7/2017 cho đến ngày tòa án có quyết định xét xử.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Văn D có người đại diện theo ủy quyền là bà Vương Ngọc T trình bày:**

Ông Trần Văn D xác nhận ông D và ông Trần Minh T có ký hợp đồng thuê mặt bằng ngày 24/02/2013 thời hạn thuê là 03 năm, hết thời hạn 03 năm bên thuê là ông T tiếp tục thuê mặt bằng việc thuê sau hai bên có thỏa thuận bằng miệng không lập thành văn bản. Đến tháng 7/2017 phía ông T không muốn thuê nữa nên tự ý dọn đi không báo trước để lại mặt bằng hư hỏng rất nhiều, ông D phải sửa chữa tốn nhiều chi phí, ông đề nghị Tòa tính chi phí sửa chữa mặt bằng để trừ vào tiền thế chân đã nhận.

Ngoài ra theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 24/02/2013 thì người ký tên với T cách bên thuê là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất thương mại in bao bì P (sau đây gọi tắt là Công ty P) do ông Trần Minh T ký tên. Do đó, bên thuê trong hợp đồng này là Công ty P chứ không phải ông T và liệu ông T có được đại diện Công ty P ký hợp đồng hay không.

Mặt khác, khi Công ty P dọn đi thì mặt bằng hư hỏng rất nhiều, ông D đã phải sửa chữa tốn rất nhiều chi phí. Tuy nhiên, đến nay giữa ông D và Công ty P chưa gặp nhau để tất toán những chi phí mà ông D đã sửa chữa. Ông D yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết phần chi phí ông D đã sửa chữa mặt bằng khi trả lại cho bên thuê tiền thế chân đã nhận.

Sau khi nhận quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ thì tại phiên hoà giải, phiên họp công khai chứng cứ ngày 14/9/2018, bà Vương Ngọc T xác nhận không cung cấp chứng cứ chứng minh cho chi phí sửa chữa do nhà xưởng hư hỏng mà ông D đã phải sửa chữa, bà T trình bày việc yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa sẽ do ông D và công ty P giải quyết riêng, không liên quan đến việc tranh chấp với ông Trần Minh T.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Một thành viên SX TM In Bao Bì P có người đại diện theo ủy quyền là bà Trịnh Thị Phương P trình bày:**

Việc kí hợp đồng thuê mặt bằng nhà xưởng giữa ông Trần Minh T với ông Trần Văn D không liên quan gì đến Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại In bao bì P. Ông T là con trai của ông Trần Văn A – đại diện theo pháp luật của Công ty P, do ông T không biết nên tự ý lấy con dấu công ty đóng lên, cá nhân ông T đứng ra chịu trách nhiệm thuê nhà và giao dịch với ông Trần Văn D, chứ công ty không giao dịch với ông D. Ông Trần Minh T cho ông Trần Văn A mượn lại làm trụ sở hoạt động của công ty P, chứ thực tế Công ty P không liên quan đến hợp đồng thuê nhà xưởng trên.

*** Tại phiên Tòa sơ thẩm;**

Đại diện cho ông Trần Minh T yêu cầu Tòa án buộc ông D trả lại cho ông T số tiền 63.0000.000 đồng (Sáu mươi ba triệu đồng) và rút yêu cầu đòi lãi suất. Trong trường hợp ông Trần Văn D đồng ý hòa giải thành tại Tòa thì ông Trần Minh T chỉ đòi 58.000.000 đồng nếu không đồng ý hòa giải thành tại Tòa thì yêu cầu Tòa án buộc ông D trả lại cho ông T số tiền 63.0000.000 đồng đầy đủ.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 439/2018/DS – ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh T.

Ông Trần Văn D có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Minh T số tiền 63.000.000 (sáu mươi ba triệu) đồng (theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 24/02/2013). Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nếu không có thỏa thuận thì thực hiện tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Tổng ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu đòi phần lãi suất từ ngày 12/10/2018 trở về trước do nguyên đơn ông Trần Minh T rút yêu cầu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn D phải nộp án phí là 3.150.000(ba triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng. Hoàn trả cho ông Trần Minh T số tiền 1.575.000(một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010249 ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/10/2018 bị đơn ông Trần Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Trần Văn D ủy quyền cho bà Vương Ngọc T đại diện trình bày: Ông D không đồng ý với bản án sơ thẩm. Ông D chưa từng cho cá nhân ông T thuê nhà đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông T đòi ông D trả tiền thế chân 63.000.000đồng. Vì ông T không có T cách khởi kiện.

- Ông Trần Minh T ủy quyền cho bà Trịnh Thị Phương P trình bày: Án sơ thẩm xử ông T không kháng cáo. Ông T yêu cầu y án sơ thẩm.

- Công ty TNHH Một thành viên SX TM In Bao Bì P do người được ủy quyền bà Trịnh Thị Phương P trình bày: Cá nhân ông T thuê nhà của ông D, công ty không liên quan gì đến việc thuê nhà giữa ông T và ông D.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:**

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Y án sơ thẩm 439/2018/DS – ST ngày: 12-10-2018 của Tòa án nhân dân quận P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Tại phiên tòa phúc thẩm: đại diện bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông T đòi ông D trả tiền thế chân 63.000.000đồng.

Xét; Theo hợp đồng thuê nhà ngày 24/02/2013 giữa ông Trần Minh T với ông Trần Văn D. Tại địa chỉ: số 951/60, đường M, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn hợp đồng: 03 năm (từ ngày 10/3/2013 đến 10/3/2016). Giá cho thuê là 21.000.000 đồng/tháng cho năm đầu tiên, năm thứ 2 giá thuê là 22.000.000 đồng/tháng và năm thứ 3 giá thuê là 23.000.000 đồng/tháng. Tiền thuê mỗi tháng ông T sẽ thanh toán cho ông D vào ngày 10 (dương lịch) hàng tháng. Theo hợp đồng, ông T đã đóng tiền thế chân cho ông D số tiền 63.000.000 đồng (Tong đương 03 tháng thuê) ngay khi ký hợp đồng, số tiền này ông D sẽ thanh toán lại cho ông T khi hết hạn hợp đồng.

Sau khi hết hạn hợp đồng các bên tiếp tục thuê nhưng không ký hợp đồng, Đến ngày 8 tháng năm 2017 ông T có thông báo trả lại nhà thuê và yêu cầu ông D trả lại tiền thế chân 63.000.00đồng.

Tại phiên tòa đại diện của ông D cho rằng ông D ký hợp đồng thuê với Công ty TNHH Một thành viên SX TM In Bao Bì P. Phía đại diện của công ty xác nhận công ty không ký hợp đồng thuê nhà với ông D. Việc ký hợp đồng thuê nhà của ông D là do cá nhân của ông T ký không liên quan gì đến công ty.

Xét; Theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 24/2/2013 thì bên thuê xưởng là cá nhân ông T đứng tên. Tuy nhiên tại phần cuối ông T ký tên nhưng lại đóng dấu của Công ty TNHH Một thành viên SX TM In Bao Bì P. Phía công ty cho rằng ông T tự ý lấy dấu đóng việc thuê nhà là cá nhân ông T thuê không liên quan đến công ty P. Ngoài ra ông D không chứng minh được công ty P thuê nhà của ông. Do đó có đủ cơ sở xác định ông T là người thuê nhà của ông D chứ không phải công ty P thuê. Về nội dung hợp đồng thuê mướn nhà ký ngày 24/02/2013 giữa ông T với ông D đã hết hạn vào ngày 10/3/2016 các bên đã thực hiện xong các nội dung của hợp đồng các bên trả tiền thuê nhà hàng tháng đầy đủ, hai bên không có khiếu nại hay tranh chấp gì về việc thực hiện hợp đồng và các bên cũng đã tiếp tục quan hệ thuê nhà đến tháng 7/2017 thì chấm dứt việc thuê. Căn cứ vào Điều 3 của hợp đồng thuê mặt bằng thì ông D vi phạm nghĩa

vụ hoàn lại (trả lại) tiền thế chân 63.000.000 đồng cho ông T khi hai bên đã hoàn tất hợp đồng. Án sơ thẩm tuyên buộc ông Trần Văn D có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Minh T số tiền 63.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

Do đó Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D.

Đối với những phần quyết định khác của án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng: Điều 122, Điều 124, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng: Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 26/2016/UBTVQH14 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, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

- Áp dụng Điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

- Căn cứ vào Điều 275; Điều 328; Điều 334; Điều 468; Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015 .

- Căn cứ Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 439/2018/DS – ST ngày: 12-10-2018 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn D có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Minh T số tiền 63.000.000 (sáu mươi ba triệu) đồng (theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 24/02/2013). Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nếu không có thỏa thuận thì thực hiện tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu đòi phần lãi suất từ ngày 12/10/2018 trở về trước do nguyên đơn ông Trần Minh T rút yêu cầu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn D phải nộp án phí là 3.150.000 (ba triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng. Hoàn trả cho ông Trần Minh T số tiền 1.575.000 (một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010249 ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Văn D phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được cân trừ theo biên lai thu số 0012030 ngày 29/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TpHCM;
- Tòa án nhân dân quận Tân Phú;
- Cục Thi hành án dân sự TpHCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Phan Thị Út