

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 15A/2018/DS-PT

Ngày: 25-01-2018

V/v T/c hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Ông Võ Đình Thắng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa phúc thẩm, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2017/TLPT – DS ngày 03 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2017/QĐ-PT ngày 11/12/2017 giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 53/34/113 B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Phước Thanh T, sinh năm 1997; Địa chỉ: K99/4 T, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng (Vắng mặt).

- ***Bị đơn:*** Ông Lê Anh V, sinh năm 1986;

Địa chỉ: 39 M, tổ 130 phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng (Vắng mặt).

- ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*** Ông Lê Văn T, sinh năm 1963 và bà Hồ Thị Diệu H, sinh năm 1964; Địa chỉ: 39 Mai Xuân T, tổ 130 phường Hòa Khê, quận T, thành phố Đà Nẵng (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Bà Nguyễn Phước Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Bà Nguyễn Phước Thanh T trình bày như sau:

Ngày 10/01/2017, ông Nguyễn Phước T đã ký hợp đồng thuê nhà 39 Mai Xuân T, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng do ông Lê Anh V đại diện với nội dung thỏa thuận bằng văn bản như sau:

- Giá trị thuê nhà 7.500.000đ/tháng.
- Thời gian thuê bắt đầu từ ngày 10/02/2017
- Đóng tiền thuê theo quý, 03 tháng đóng 01 lần. Giai đoạn đầu đóng 02 tháng tiền nhà: 15.000.000đ, giai đoạn 02 (từ ngày 10/4/2017 trở đi) đóng 3 tháng 01 lần.
- Chủ nhà đã nhận tiền với số tiền 15.000.000đ.

Thỏa thuận ngoài hợp đồng:

Mục đích bên thuê là để các con và cháu bên thuê ở để học đại học;

Đồng ý cho bên thuê sử dụng từ ngày 10/01/2017 đến 20/01/2017 (tức là ngày 23 tháng chạp năm Bính Thân). Sau đó bên thuê vào Sài Gòn ăn Tết và sẽ chính thức nhận nhà từ ngày 10/02/2017.

Giai đoạn từ ngày 10/01/2017 đến 20/01/2017, bên cho thuê không nhận tiền thuê nhà trong thời gian đầu.

Được sự đồng ý của chủ nhà, các con cháu ông T đã chuyển đồ đạc và tài sản vào nhà số 39 Mai Xuân T để ở, học tập và sinh hoạt từ ngày 10/01/2017. Tuy nhiên, đến tối ngày 14/01/2017, gia đình đã trục xuất con cháu ông T ra khỏi nhà vô điều kiện, không thông báo cho ông T biết lý do và thông tin.

Sau đó ông T nhận thông tin nhưng không thể liên lạc với chủ nhà được, ông T yêu cầu con cháu ở lại chờ ông ra Đà Nẵng để giải quyết sớm và dứt điểm trong 24 tiếng đồng hồ. Nhưng chủ nhà đã mời tổ trưởng tổ dân phố và công an phường đến chứng kiến và tác động để trục xuất con cháu ông T ra khỏi nhà.

Ngày 15/01/2017, ông T ra Đà Nẵng nhưng chủ nhà không tiếp.

Ngày 10/02/2017, ông T đến tiếp quản nhà như hợp đồng thuê nhà đã được ký trước đó tuy nhiên chủ nhà không tiếp, không giao nhà cho ông, không bồi thường hợp đồng.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

Bị đơn trả lại cho ông 15.000.000đ tiền nhà đã giao cho chủ nhà;

Đền bù lại tiền tổn thất khi chủ nhà trục xuất con cháu ông ra khỏi nhà; gồm tổn thất về kinh tế: tiền ở khách sạn, tiền 02 lần ông bay ra vào Đà Nẵng – Sài Gòn, tổn hại tinh thần và xáo trộn cuộc sống: 15.000.000đ;

Theo nguyên tắc giao dịch thì bên thuê nhà không chịu thuê mất tiền cọc hoặc tiền thuê nhà đã giao thì khi bên cho thuê không cho thuê nữa phải đền bù gấp đôi, nên bị đơn phải chịu bị phạt 15.000.000đ.

Như vậy tổng số tiền ông Nguyễn Phước T yêu cầu ông Lê Anh V phải trả cho ông T là 45.000.000đ.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như Tòa án cấp phúc thẩm, mặc dù Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bị đơn Lê Anh V cũng như người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T và bà Hồ Thị Diệu H tuy nhiên những người này đều vắng mặt không có lý do.

Quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 63, 147, 180, 227, 235 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 131 và Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 119 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước T đối với ông Lê Anh V về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

1. Buộc ông Lê Anh V phải trả cho ông Nguyễn Phước T số tiền là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước T đối với ông Lê Anh V về yêu cầu tổn thất về kinh tế và tinh thần 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng); yêu cầu tiền phạt cọc 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

3. Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Anh V phải chịu là 750.000đ (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Phước T phải chịu là 1.500.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.125.000đ đã nộp theo biên lai thu số 3134 ngày 07 tháng 3

năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng. ông T còn phải nộp 375.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

- Chi phí thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng: 3.300.000đ ông Nguyễn Phước T phải chịu, đã nộp đủ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Kháng cáo:

Ngày 12 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn – ông Nguyễn Phước T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông.

Đại diện VKSND TP Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Nguyễn Phước T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về vụ án, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn – ông Lê Anh V cũng như người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T và bà Hồ Thị Diệu H mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 02 nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy HĐXX vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Phước T yêu cầu được tham gia phiên tòa vì bà Nguyễn Phước Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của ông vắng mặt không thể tham gia tố tụng tại phiên tòa. Vì vậy HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 10/01/2017, ông Nguyễn Phước T ký hợp đồng thuê nhà số 39 Mai Xuân T, quận T, thành phố Đà Nẵng với ông Lê Anh V. Ông V đã nhận của ông T số tiền 15.000.000đ. Ngày 10/01/2017 con cháu ông T dọn vào nhà để ở thì đến ngày 14/01/2017 gia đình Ông V đã trục xuất con cháu ông T ra khỏi nhà không có lý do và không thông báo cho ông T biết. Ngày 15/01/2017 ông T có mặt ở Đà Nẵng để giải quyết nhưng chủ nhà không gặp. Ngày 10/02/2017 ông T đến tiếp quản nhà như hợp đồng thuê nhà nhưng chủ nhà không tiếp và không giao nhà cho ông. Do vậy ông T khởi kiện và yêu cầu ông Lê Anh V phải bồi thường cho ông tổng số tiền là 45.000.000đ, trong đó có 15.000.000đ tiền thuê nhà

đưa trước của 02 tháng; 15.000.000đ tiền bồi thường số tiền tổn thất tinh thần và kinh tế; 15.000.000đ tiền đền bù gấp đôi do không cho thuê. Cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước T, buộc ông Lê Anh V phải bồi thường cho ông T số tiền là 15.000.000đ tiền thuê nhà đã đưa trước. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường số tiền tổn thất tinh thần và kinh tế 15.000.000đ và tiền đền bù gấp đôi do không cho thuê là 15.000.000đ. Sau khi xét xử sơ thẩm, do không đồng ý với bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Phước T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền lợi của ông.

[4] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn – ông Nguyễn Phước T về yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Anh V bồi thường số tiền tổng cộng là 45.000.000đ, trong đó có 15.000.000đ tiền thuê nhà đưa trước của 02 tháng; 15.000.000đ tiền bồi thường số tiền tổn thất tinh thần và kinh tế; 15.000.000đ tiền đền bù gấp đôi do không cho thuê. HĐXX thấy rằng: Theo hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông Nguyễn Phước T và ông Lê Anh V thì đối tượng của hợp đồng là căn nhà số 39 Mai Xuân T, quận T, thành phố Đà Nẵng, thời hạn thuê là 36 tháng, tiền thuê nhà mỗi tháng 7.500.000đ, ông T đã đóng trước cho Ông V 02 tháng tiền nhà là 15.000.000đ. Tuy nhiên, căn nhà nói trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 081682 mà UBND quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/10/2006 thì chủ sở hữu nhà là ông Lê Văn T và bà Hồ Thị Diệu H. Bản thân ông Lê Anh V không phải là chủ sở hữu nhà và trong hợp đồng thuê nhà không thể hiện việc Ông V là người được ông Ty, bà Hương ủy quyền ký kết hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông T và Ông V là không đúng chủ thể theo quy định của pháp luật nên đây là giao dịch dân sự vô hiệu. Đồng thời, cấp sơ thẩm cũng xác định ông T có lỗi khi không tìm hiểu kỹ về chủ sở hữu nhà dẫn đến ký hợp đồng không đúng chủ thể. Theo đó cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên buộc ông Lê Anh V phải trả lại cho ông T số tiền 15.000.000đ đưa trước của 02 tháng thuê nhà và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Lê Anh V phải bồi thường số tiền tổn thất tinh thần và kinh tế 15.000.000đ và tiền đền bù gấp đôi do không cho thuê là 15.000.000đ là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cũng thừa nhận mình có lỗi trong việc không kiểm tra giấy tờ nhà và nếu biết Ông V không phải là chủ sở hữu, không có ủy quyền của chủ sở hữu nhà thì ông T cũng sẽ không ký hợp đồng thuê nhà và thiệt hại sẽ không xảy ra. Vì vậy, HĐXX thấy kháng cáo của ông Nguyễn Phước T là không có cơ sở.

[5] Từ những nhận định trên, HĐXX thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phước T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phước T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị này phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[7] Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Phước T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng: Điều 116, 117, 122, 131 và Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 119 Luật nhà ở năm 2014;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phước T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước T đối với ông Lê Anh V.

1. Buộc ông Lê Anh V phải trả cho ông Nguyễn Phước T số tiền là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước T đối với ông Lê Anh V về yêu cầu tổn thất kinh tế và tinh thần 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) và yêu cầu tiền phạt cọc 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

3. Án phí và chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Anh V phải chịu là 750.000đ (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Ông Nguyễn Phước T phải chịu là 1.500.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.125.000đ đã nộp theo biên lai thu số 3134 ngày 07 tháng 3 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng. Ông T còn phải nộp 375.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

+ Chi phí thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng: 3.300.000đ ông Nguyễn Phước T phải chịu, đã nộp đủ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Phước T phải chịu là 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 7627 ngày 23 tháng 10 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án và được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND quận T;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Cục thi hành án Dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Tấn Anh