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

Bản án số: 75/2019/DS-PT
Ngày 15 tháng 3 năm 2019
Về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Của
Bà Nguyễn Thị Ngọc H

- **Thư ký phiên tòa**: Bà Trần Thị Phượng Tường – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh B.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B:** Ông Đoàn Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
Bà Huỳnh M, sinh năm 1943 (có mặt)
Địa chỉ: số 588B, đại lộ Đ, khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh B.
2. Bị đơn:
Bà Huỳnh Thị Mỹ H, sinh năm 1978 (có mặt)
Địa chỉ: số 136/6, thị trấn T, huyện T, tỉnh B
3. Người kháng cáo: Bà Huỳnh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh M trình bày:

Bà M có cho bà Huỳnh Thị Mỹ H thuê nhà tại số 588B, tổ 9, khu phố 3, phường P, thành phố B, hợp đồng thuê nhà đã được Phòng Công chứng Đ chứng thực vào ngày 03/12/2014. Theo hợp đồng ngày 15/12/2014, bà M giao nhà cho bà H. Vì giá thuê nhà không ổn định và sẽ tăng theo giá thị trường nên trước khi ký kết hợp đồng, giữa bà và bà H có thỏa thuận miệng giá thuê nhà là 8.000.000 đồng/tháng và sẽ làm phụ lục hợp đồng. Sau khi giao nhà thì bà H không thực hiện như thỏa thuận ban đầu, không cho bà ký hợp đồng phụ. Bà H có đóng tiền thuê nhà cho bà đầy đủ từ khi nhận nhà cho đến hết năm 2017.

Đến năm 2018 bà có thông báo miệng cho bà H biết bà sẽ lên giá tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng/tháng nếu bà H đồng ý thì tiếp tục thuê, nếu không thì cứ dọn đi.

Vào tháng 4/2018, bà H trả nhà lại cho bà nhưng đã đập phá toàn bộ phần sửa chữa, xây dựng phục vụ cho việc kinh doanh nên bà không đồng ý việc làm này của bà H.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H phải giao trả lại căn nhà thuê của bà theo như hiện trạng mà bà H đã sửa chữa, xây dựng để kinh doanh phòng răng theo đúng như hợp đồng đã ký kết. Nếu bà H không đồng ý thì bà yêu cầu bà H phải trả tiền phạt theo hợp đồng cùng các khoản tiền bồi thường khác cho các vật dụng trong nhà bà. Tổng số tiền bà yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại gồm tiền thuê nhà và tiền phạt là 5.852.961.820 (Năm tỷ tám trăm năm mươi hai triệu chín trăm sáu mươi mốt nghìn tám trăm hai chục) đồng.

Bà không đồng ý với yêu cầu của bà H về việc yêu cầu bà phải trả lại tiền thế chân là 29.400.000 (Hai mươi chín triệu bốn trăm nghìn) đồng. Vì bà H không trả cho bà 03 tháng tiền thuê nhà vào các tháng 01, 02, 3 năm 2018 nên xem như bà H đã tự ý chấm dứt hợp đồng, hợp đồng thuê nhà giữa bà và bà H đã bị hủy nên bà không có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền thế chân mà bà H đã giao khi hợp đồng thuê nhà.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ H trình bày :

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh M.

Với các lý do: Khi bà thuê nhà của bà M tại số 588B, tổ 9, khu phố 3, phường P, thành phố B thì bà chỉ thuê phần diện tích 36m^2 phía trước mặt tiền để kinh doanh, còn bà M vẫn sinh sống trong căn nhà này nhưng ở phía sau. Bà cũng không đồng ý với yêu cầu của bà M về việc trả tiền phạt hợp đồng là 5.852.961.820 (Năm tỷ tám

trăm năm mươi hai triệu chín trăm sáu mươi mốt nghìn tám trăm hai chục) đồng, vì yêu cầu này không có cơ sở pháp lý và cũng không có thỏa thuận trong hợp đồng. Bà yêu cầu bà Huỳnh M phải trả cho bà số tiền thế chân là 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng, trừ lại 1,5 tháng tiền thuê nhà là 12.600.000 (Mười hai triệu sáu trăm nghìn) đồng, còn lại số tiền phải trả lại cho bà là 29.400.000 (Hai mươi chín triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Trong quá trình thực hiện thuê nhà bà Huỳnh M thường gây khó khăn cho hoạt động kinh doanh của cơ sở bà như đuổi nhân viên của bà, cúp điện, tự ý đóng cửa. Những việc làm cản trở của bà M, bà có ghi hình và nhờ chính quyền địa pH giải quyết. Do đó, ngày 01/5/2018 bà đã dọn qua nơi khác và trả nhà lại cho bà Huỳnh M. Bà chỉ dọn dụng cụ kinh doanh phòng của bà, không gây ảnh hưởng gì đến nhà của bà M khi bà sửa chữa, hiện bà Huỳnh M vẫn sống trong căn nhà này.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố B đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh M về việc buộc bà Huỳnh Thị Mỹ H phải giao trả lại căn nhà thuê theo hợp đồng thuê nhà ngày 03/12/2014 và bồi thường thiệt hại gồm tiền thuê nhà tăng giá và tiền phạt 5.852.961.820 (Năm tỷ tám trăm năm mươi hai triệu chín trăm sáu mươi mốt nghìn tám trăm hai mươi) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị Mỹ H không yêu cầu đòi lại số tiền thế chân thuê nhà còn lại với số tiền 29.400.000 (Hai mươi chín triệu bốn trăm nghìn) đồng đối với bà Huỳnh M.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/12/2018, bà Huỳnh M có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa, bà Huỳnh M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ H không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 123/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của bà Huỳnh M, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 03/12/2014, bà Huỳnh M và bà Huỳnh Thị Mỹ H đã thoả thuận ký kết hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ 588B, đại lộ Đ, khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh B, diện tích nhà cho thuê là 36m^2 với giá thuê theo từng năm, cụ thể: năm 1 giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng; năm 2 giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng; năm 3 giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng; 02 năm còn lại giá thuê sẽ tăng từ 10% đến 20% so với giá thuê ở năm thứ 3; pH thức thanh toán bằng tiền mặt hàng tháng vào ngày 15 dương lịch; mục đích thuê là thành lập phòng khám nha khoa; thời điểm giao nhận nhà là ngày 15/12/2014; thời hạn cho thuê nhà là 05 năm, kể từ ngày 15/12/2014 đến ngày 15/12/2019. Hợp đồng thuê nhà đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ ngày 03/12/2014.

[2] Từ tháng 01 đến tháng 4/2015, mỗi tháng bà H trả cho bà M 5.000.000 đồng tiền thuê nhà như hợp đồng đã thỏa thuận. Các tháng tiếp theo là tháng 5,6,7,8,9,10,11 bà M không đồng ý nhận 5.000.000 đồng/tháng, yêu cầu bà H trả tiền thuê là 8.000.000 đồng/tháng. Mỗi tháng, đến hạn trả tiền thuê nhà bà H đều yêu cầu Ủy ban nhân dân phường P lập biên bản hòa giải. Đến tháng 12/2015, bà M đồng ý nhận tiền thuê nhà các tháng trong năm 2015 với mức 5.000.000 đồng/tháng. Hai bên tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng đã ký.

[3] Đến tháng 01 năm 2018, bà M có thông báo cho bà H biết bà sẽ tăng giá tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng/tháng nếu bà H đồng ý thì tiếp tục thuê, không đồng ý thì dọn đi. Ngày 01/5/2018, bà H chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với bà M và đã giao trả nhà cho bà Huỳnh M. Xét thấy, bà M tăng giá tiền thuê ở năm thứ 4 là 20.000.000/tháng là không có cơ sở vì hợp đồng đã thỏa thuận tiền thuê năm thứ 4 sẽ tăng từ 10% đến 20% so với năm thứ 3, nghĩa là mức tăng giá cao nhất là 8.400.000 đồng/tháng. Do bà M tăng giá thuê nhà không đúng theo hợp đồng đã thỏa thuận nên bà H không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn. Vì vậy, yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà tăng giá và tiền phạt là 5.852.961.820 đồng của bà M là không có cơ sở.

[4] Đối với yêu cầu bà H giao trả căn nhà đã thuê theo hiện trạng đã sửa chữa kinh doanh nhưng những căn cứ bà cung cấp không chứng minh được bà H đã tháo dỡ, đập bỏ phần sửa chữa.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy bà Huỳnh Thị Mỹ H không vi phạm hợp đồng thuê nhà đã ký với bà Huỳnh M, kháng cáo của bà Huỳnh M là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh M.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị Mỹ H không yêu cầu đòi lại số tiền thế chân thuê nhà còn lại là 29.400.000 (Hai mươi chín triệu bốn trăm nghìn) đồng đối với bà Huỳnh M.

[5] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Huỳnh M phải chịu án phí phúc thẩm nhưng do bà M là người cao tuổi nên được miễn.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B. Cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh M về tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở với bà Huỳnh Thị Mỹ H.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị Mỹ H không yêu cầu đòi lại số tiền thế chân thuê nhà còn lại là 29.400.000 (Hai mươi chín triệu bốn trăm nghìn) đồng đối với bà Huỳnh M.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm bà Huỳnh M được miễn.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

Huỳnh Ngọc Dũng