

Bản án số: 716/2022/DSPT
Ngày: 30/11/2022
Về việc Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà; Yêu cầu bồi thường
thiệt hại về tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
370/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà; Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2747/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án
nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5321/2022/QĐPT-DS ngày 25 tháng
10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14721/2022/QĐH ngày 14 tháng
11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm: 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường T, phường M, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số B1, đường P, phường T1, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Trần Lê An N1, sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: Số B2, đường C, phường H, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh (theo
giấy ủy quyền ngày 23/7/2019);

- Ông Trần Đình T3, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: Số C1, đường C2, phường L, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo giấy ủy quyền ngày 23/3/2021).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Ngô Nhật T4, sinh năm 1995 (xin vắng mặt);

2/ Ông Lê Văn T5, sinh năm 1992 (xin vắng mặt);

3/ Bà Nguyễn Tường Q, sinh năm 1993 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 14/4B đường Bình Phú, phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ngân hàng B(Vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số H1, đường K, phường T6, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D xác định:

Ngày 16/4/2018, ông và bà N có ký Hợp đồng song phương thuê toàn bộ căn nhà tại số Số B3, đường P1, phường P2, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng tay, không qua công chứng, nhưng trong hợp đồng ghi địa chỉ nhà thuê tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức). Về pháp lý, bà N cam kết căn nhà có hồ sơ chủ quyền đầy đủ, bà N nói rõ là bên nguyên đơn chỉ là bên thuê nhà nên không cần tiếp cận giấy tờ nhà đất của bà N. Đồng thời bà N cam kết bảo đảm giấy tờ nhà hợp pháp, bảo đảm quyền thuê nhà độc lập, riêng rẽ và không ảnh hưởng vấn đề gì. Hai bên thỏa thuận thời gian thuê nhà là 03 năm tính từ ngày 01/5/2018 đến hết ngày 01/5/2021, bên thuê không phải trả tiền thuê nhà hàng tháng, thay vào đó ông phải giao số tiền cọc 300.000.000 đồng cho bà N và bà N được sử dụng và hưởng lợi từ việc sử dụng số tiền này để kinh doanh, khi nào hết thời hạn thuê thì ông nhận lại số tiền nói trên và bàn giao lại nhà. Căn nhà thuê có hiện trạng đúng theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quận Thủ Đức lập ngày 24/7/2019.

Thực hiện hợp đồng ông D đã nhận nhà và đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho bà N cùng ngày. Sau khi nhận nhà, ông D và 03 người cháu ở tại địa chỉ căn nhà thuê bao gồm: Nguyễn Tường Q, sinh năm 1993, Lê Văn T5, sinh năm 1992 và Ngô Nhật T4, sinh năm 1995. Quá trình thuê, cả 04 người chưa đăng ký tạm trú tại địa chỉ nêu trên, mặc dù đã liên hệ công an nhiều lần nhưng vì chưa có giấy tờ hợp lệ). Ngày 08/6/2018, ông yêu cầu bà N cung cấp giấy tờ nhà thì bà N cung cấp cho ông bản sao y chứng minh nhân dân của bà N và 02 loại giấy tờ là Giấy phép xây dựng nhà số 1077/GPXD cấp ngày 12/6/2012 và Giấy chứng nhận cấp số nhà số 901/UBND-CN ngày 18/10/2012 của căn nhà số Số B3, đường P1, phường P2, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên hai giấy tờ nói trên không liên quan đến căn nhà cho thuê theo Hợp đồng tại địa chỉ số B3 B đường P1, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức nên không thực hiện được

việc đăng ký, chuyển giấy phép Văn phòng luật sư, khai báo thuế, đăng ký lại dấu mộc nên không hoạt động được. Sau đó ông có liên hệ bà N trực tiếp mang theo bản chính giấy tờ để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu nhưng không được giải quyết, nên xảy ra tranh chấp là do bà N cố tình vi phạm hợp đồng, không cung cấp được giấy tờ hợp pháp của căn nhà cho thuê để ông thực hiện thủ tục đăng ký tạm trú, tạm vắng, đăng ký sử dụng điện (nhà lúc thuê chưa có đồng hồ điện mà câu nhò), đăng ký hạn mức nước (mặc dù đã có đồng hồ nước trước đó), quan trọng nhất là không đăng ký được hoạt động của văn phòng luật sư theo quy định, không khai báo được thuế, không thay đổi được con dấu.

Ngoài ra, do bà N vi phạm hợp đồng nên các thiết bị, máy móc và vật tư mà ông chuyển về và phần lớn để ngoài trời dẫn đến hư hỏng, thất lạc với tổng thiệt hại là 132.000.000 đồng (đã giảm 50/% giá trị thực tế). Danh mục chi tiết các thiết bị máy móc và vật tư đã được liệt kê và cung cấp cho Tòa theo đơn xin bổ sung ngày 16/8/2019, và được thống kê theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/11/2020 (Hóa đơn chứng từ không có do nhiều lần dọn nhà và quá lâu ngày đã thất lạc nên không thể cung cấp cho Tòa các chứng từ có liên quan).

Do bị đơn vi phạm hợp đồng, không cung cấp đúng các giấy tờ để bên thuê thực hiện việc đăng ký việc tạm trú tạm vắng, gắn điện kế, đồng hồ định mức sử dụng điện nước, đăng ký chuyển hoạt động văn phòng luật sư, đổi con dấu, đăng ký khai thuế nên ông đã gửi Thông báo hủy bỏ hợp đồng thuê qua bưu điện cho bà N vào ngày 10/12/2018 và có đơn yêu cầu khởi kiện về việc hủy bỏ hợp đồng. Hiện căn nhà đang đóng cửa bỏ không sau khi ông có đơn yêu cầu khởi kiện cho đến nay.

Do vậy, ông vẫn giữ nguyên các yêu cầu theo đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung bao gồm:

- + Yêu cầu bà N trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng;
- + Yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng 600.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- + Yêu cầu bồi thường tiền hư hỏng thiết bị là 107.273.000 đồng theo kết quả chứng thư thẩm định giá ngày 18/11/2019.

Tổng số tiền yêu cầu là 1.007.273.000 đồng, yêu cầu thanh toán một lần Ny sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông xác định:
 - + Không đồng ý xác định hợp đồng thuê nhà vô hiệu;
 - + Đồng ý nhận lại số tiền cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng 600.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng; Tiền bồi thường tiền hư hỏng thiết bị là 107.273.000 đồng theo kết quả chứng thư thẩm định giá ngày 18/11/2019.
 - + Đồng ý trả nhà cho bà N Ny sau khi đã nhận đủ số tiền 1.007.273.000

đồng, bao gồm tiền cọc, tiền vi phạm hợp đồng và tiền bồi thường trang thiết bị;

+ Không đồng ý trả tiền sử dụng nhà cho bà N vì trong thời gian chờ Tòa xét xử có bản án.

Do vậy đề nghị bác yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc định giá tài sản và bổ sung thêm tài liệu chứng cứ: Ông đã nhận được Thông báo về việc nộp tiền tạm ứng số 3419/TB-TA ngày 29/6/2021 và đã nhận Quyết định bác khiếu nại của ông đối với thông báo này. Tuy nhiên, ông cũng không đồng ý định giá lại, không có bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác, ngoài ra ông có đơn đề nghị đưa vụ án ra xét xử ngày 12/01/2022.

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền xác định: Bà N và ông D có ký hợp đồng thuê nhà ở ngày 16/4/2018 là đúng như ông D trình bày, tuy nhiên bản chất là hợp đồng “*thực*” nhà chứ không phải thuê nhà như tên Hợp đồng hai bên xác lập, theo đó đối tượng là giao sử dụng hoặc cho “*mượn*” một phần nhà đất tại địa chỉ số 14/1B (được bà N đặt 14/4B) đường Bình Phú, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (không phải phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức như trong Hợp đồng do ông D soạn thảo). Theo thỏa thuận của hợp đồng, khi nhận nhà bên ông D không trả tiền hàng tháng cho bà N mà ông D chỉ giao khoản tiền cọc 300.000.000 đồng để bà được sử dụng vào mục đích kinh doanh, số tiền này bà N sẽ trả lại cho ông D sau khi hết thời gian hợp đồng và ông D trả nhà cho bà N.

Thực hiện hợp đồng, bà N đã bàn giao nhà cho ông D và bà N đã nhận đủ 300.000.000 đồng trong ngày 16/4/2018. Khi bàn giao nhà, tình trạng nhà đã có điện, nước, căn nhà thuộc quyền sở hữu của cá nhân bà N, không liên quan ai khác. Khi nhận nhà ông D đã kiểm tra hiện trạng và không thắc mắc gì, đồng ý nhận nhà và giao tiền. Trước khi ký hợp đồng, bà N đã đưa cho ông D giấy tờ hợp pháp cho ông D xem, và ông D là người soạn thảo và cùng đồng ý ký hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông D có yêu cầu bà N cung cấp bản chính toàn bộ giấy tờ nhà đất của bà cho ông D, nhưng bà N không đồng ý cung cấp bản chính (trong hợp đồng hai bên không thỏa thuận bà phải giao bản chính giấy tờ nhà đất cho ông D), nên bà N chỉ cung cấp bản sao y cho ông D là Giấy phép xây dựng nhà số 1077/GPXD cấp ngày 12/6/2012 và Giấy chứng nhận cấp số nhà số 901/UBND-CN ngày 18/10/2012 (chính là giấy tờ căn nhà cho thuê). Sau đó, ông D sử dụng các bản sao đó như thế nào thì bà N không biết.

Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N xác định: Bà N không vi phạm hợp đồng nên:

+ Chỉ đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 đồng khi ông D bàn giao nhà;

+ Không đồng ý trả tiền phạt vi phạm hợp đồng;

+ Không đồng ý bồi thường thiệt hại tài sản cũng như chứng thư thẩm định giá do nguyên đơn cung cấp. Bị đơn cũng không có yêu cầu định giá đối với những

tài sản này.

- Ngược lại, bà N xác định giữ nguyên yêu cầu phản tố ngày 22/8/2019 và yêu cầu phản tố bổ sung ngày 05/7/2021 như sau:

+ Yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu;

+ Yêu cầu ông D trả lại nhà thuê;

+ Đối với yêu cầu ông D trả tiền sử dụng nhà thuê từ ngày hết thời gian thuê 01/5/2021 cho đến khi có bản án, quyết định. Bà xin rút lại yêu cầu này tại phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông T4, ông T5, ông Q cùng xác định thống nhất với nội dung nguyên đơn trình bày, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng B xác định không có tranh chấp, yêu cầu gì. Ngân hàng yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2747/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân D về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” và “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” đối với bà Vũ Thị N;

- Buộc bà Vũ Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Xuân D số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân D phạt hợp đồng đối với bà Vũ Thị N số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng;

- Không chấp nhận yêu cầu Nguyễn Xuân D về việc buộc bà Vũ Thị N bồi thường tiền hư hỏng tài sản, thiệt bị số tiền 107.273.000 (Một trăm lẻ bảy triệu, hai trăm bảy mươi ba nghìn) đồng;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị N về việc buộc ông D trả lại căn nhà cho thuê có hiện trạng theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quận Thủ Đức lập ngày 24/7/2019;

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị N về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu;

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Vũ Thị N về việc buộc ông Nguyễn Xuân D trả tiền sử dụng nhà thuê từ ngày hết thời gian thuê 01/5/2021 cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức

lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25 tháng 7 năm 2022, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn trả số tiền cọc 300.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc 600.000.000 đồng, bồi thường tài sản bị thiệt hại là 107.273.000 đồng.

Bị đơn bà Vũ Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Lê An N1 và ông Trần Đình T3 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Ông D kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không xem xét tài liệu chứng cứ của vụ án khách quan, toàn diện, nên nội dung án tuyên không phù hợp, thấy rằng:

Thứ nhất: Ông D cho rằng bà N cố tình không cung cấp giấy tờ hợp pháp của căn nhà để ông làm thủ tục hành chính, nhà bà N cho thuê không đúng địa chỉ như hợp đồng thuê giữa hai bên ký kết, nên yêu cầu phạt cọc đối với bà N 600.000.000 đồng.

Căn cứ vào chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định ngày 16/4/2018 giữa nguyên đơn ông D và bị đơn bà N ký hợp đồng thuê nhà, theo đó bà N giao cho ông D căn nhà số B3, đường P1, phường P2, quận Thủ Đức để quản lý, sử dụng và bà N nhận 300.000.000 đồng từ ông D, thời hạn 02 bên thỏa thuận việc cho thuê (thực nhà) là từ 01/5/2018 đến 01/5/2021. Hai bên đã giao tiền và nhận nhà xong trong cùng ngày 16/4/2018, ông D nhận nhà và không có thắc mắc khiếu nại gì.

Tại giấy đặt cọc thể hiện bà N đồng thời cung cấp các giấy tờ liên quan đến căn nhà cho thuê cho ông D gồm có giấy chứng nhận số nhà số 901/UBND-CN ngày 18/10/2012 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp, và Giấy phép xây dựng nhà số 1077/GPXD do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 12/6/201, và thực tế ông D cũng đã nhận đúng căn nhà này để quản lý sử dụng từ ngày 16/4/2018. Việc ông D cho rằng bà N không cung cấp các giấy tờ liên quan đến căn nhà để ông đi đăng ký thủ tục hành chính tại địa phương cũng như đăng ký kinh doanh là không có cơ sở bởi lẽ, khi phát hiện ra địa chỉ nhà tại hợp đồng thuê ngày 16/4/2018 có sai sót thì có thể liên hệ với bà N để điều chỉnh cho phù hợp.

Nguyên đơn là người cung cấp Giấy đặt cọc thuê nhà ngày 12/4/2018 thể hiện địa chỉ nhà cho thuê là tại số 14/1B đường Bình Phú, khu phố 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, như vậy chúng tôi nguyên đơn biết rõ giữa hợp đồng thuê nhà và giấy đặt cọc thuê nhà có sự sai khác về địa chỉ nhà thuê nhưng nguyên đơn cũng không có ý kiến hay thắc mắc gì với bà N. Bà N bên cho thuê đã không kiểm tra về thông tin trên hợp đồng dẫn đến có sự sai sót về địa chỉ nhà cho thuê.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 557459 ngày 10/9/2007, được cập nhật ngày 28/01/2011 và Công văn số 4581/CNTĐ của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, chi nhánh Thủ Đức ngày 30/10/2020 và các giấy tờ Pháp lý khác được thể hiện trong hợp đồng có cơ sở xác định nhà cho thuê thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thị N.

Từ các nội dung phân tích trên, thấy rằng cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong quá trình ký kết hợp đồng cho thuê nhà ngày 16/4/2018, nên không có cơ sở phạt bị đơn vi phạm hợp đồng như yêu cầu của nguyên đơn về số tiền phạt 600.000.000đồng đối với bà N.

Hợp đồng thuê nhà ở ngày 16/4/2018 đã hết hiệu lực vào ngày 01/5/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng đã phát sinh tranh chấp, cho đến thời điểm kết thúc hợp đồng và tại thời điểm giải tòa án giải quyết vụ án nguyên đơn vẫn đang quản lý và sử dụng nhà thuê, bị đơn vẫn đang giữ số tiền 300.000.000 đồng của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N có trách nhiệm trả lại cho ông D số tiền 300.000.000 đồng và ông D giao trả nhà cho bà N là có cơ sở.

Thứ hai: đối với yêu cầu bồi thường hư hỏng thiết bị 107.273.000đồng, xét:

- Nguyên đơn không cung cấp được các chứng từ tài liệu đối với tài sản bị hư hỏng mất mát;

- Căn cứ nội dung hợp đồng cho thuê nhà ngày 16/4/2018: ... trách nhiệm giữ gìn bảo quản tài sản nhà thuê ...thuộc về phía nguyên đơn.

Do vậy, tài sản của nguyên đơn hư hỏng mất mát không thuộc trách nhiệm của bị đơn nên yêu cầu bồi thường của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông D.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Xuân D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ở và (đính kèm) Biên bản bàn giao nhà cho thuê được lập cùng ngày 16/4/2018, thể hiện việc ông D và bà N thỏa thuận về việc thuê và cho thuê toàn bộ căn nhà số: “Số B3, đường P1, phường P2, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh” và là: “Một phần của căn nhà số 14/1B Bình Phú”, trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên,

trên hợp đồng thuê lại ghi địa chỉ căn nhà ở phường Hiệp Bình Chánh là không đúng với thực tế và các giấy tờ pháp lý của căn nhà, bao gồm: “- Giấy chứng nhận cấp số nhà số: 901/UBND-CN do Phòng Quản lý đô thị quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/10/2012; Giấy phép xây dựng nhà số 1077/GPXD do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/06/2012 (kèm Điều chỉnh Giấy phép số: 342/GPXDDC ngày 03/8/2012 và Giấy xác nhận Điều chỉnh nội dung có số: 2159/UBND-QLĐT ngày 01/10/2012 của Phòng Quản lý đô thị quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh”.

Mục đích thuê để ở và tổ chức các hoạt động kinh doanh, dịch vụ mà pháp luật không cấm, thời hạn thuê 03 năm từ ngày 01/5/2018 đến hết ngày 01/5/2021. Tiền thuê nhà bên thuê không phải trả nhưng bên thuê phải giao cho bên cho thuê số tiền 300.000.000 đồng được gọi là tiền cọc, số tiền này sẽ được trả lại cho bên thuê khi kết thúc hợp đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Thực hiện hợp đồng, ông D đã nhận nhà để sử dụng và đã giao đủ cho bà N giữ số tiền 300.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi ký hợp đồng, ông D nhận và sử dụng nhà ở phường Tam Phú, quận Thủ Đức mặc dù địa chỉ trong hợp đồng ghi ở phường Hiệp Bình Chánh là không chính xác, nhưng không ảnh hưởng đến việc ông D sử dụng nhà. Ông D cho rằng sau khi thuê nhà do bà N đưa giấy tờ nhà không đúng, nên ông không đi đăng ký tạm trú cũng như không đi làm giấy tờ đăng ký Văn phòng luật sư được, ảnh hưởng đến việc làm ăn của ông là không có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng ghi sai địa chỉ ông có thể liên hệ với bà N để điều chỉnh lại địa chỉ cho đúng, theo các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ, bà N đã giao cho ông D các giấy tờ liên quan đến căn nhà cho thuê, tất cả đều thể hiện căn nhà tọa lạc tại phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D cho rằng khi đi thuê nhà ông chỉ cảm nhận thấy vị trí thuê phù hợp với việc kinh doanh, làm văn phòng, ngoài ra ông không quan tâm đến căn nhà mình thuê là số mấy? nằm ở đường nào? phường nào? Do đó, khi ông lên Công an phường đăng ký tạm trú mới biết trong hợp đồng ghi sai địa chỉ, và ông đã liên hệ với bà N để chỉnh sửa, nhưng bà N không đồng ý. Còn bà N phủ nhận tất cả những gì ông D vừa trình bày, bà cho rằng hợp đồng là do ông D soạn, khi T5 hành làm hợp đồng bà đã đưa cho ông D các giấy tờ liên quan đến căn nhà cho thuê, bà tin tưởng ông D soạn hợp đồng vì ông D là luật sư, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà không nhận bất cứ phản hồi nào từ ông D về việc sai địa chỉ, ông D yêu cầu bà phải bồi thường và phạt cọc bà không đồng ý.

Xét, Hợp đồng thuê nhà ở ngày 16/4/2018 các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ, và Hợp đồng cũng đã hết hiệu lực vào ngày 01/5/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng đã phát sinh tranh chấp, hiện tại ông D vẫn đang quản lý và sử dụng nhà thuê, bà N vẫn đang giữ số tiền 300.000.000 đồng và đồng ý trả lại số tiền cọc này cho ông D. Việc ông D cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử không khách quan, yêu cầu công nhận hợp đồng thuê nhà và buộc bị đơn trả tiền cọc, phạt hợp đồng gấp đôi số tiền cọc là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, xét thấy khi bàn giao nhà cho ông D, giữa hai bên thuê và cho thuê không có biên bản bàn giao nhà, phía ông D cũng không liệt kê những vật dụng sẽ đem vào nhà sử dụng cho phía bà N và bà N cũng có quyền không được biết vì không liên quan đến bà. Mặt khác, theo nội dung hợp đồng cho thuê nhà ngày 16/4/2018 thì trách nhiệm giữ gìn bảo quản tài sản nhà thuê ...thuộc về phía nguyên đơn. Do vậy, tài sản của nguyên đơn hư hỏng mất mát không thuộc trách nhiệm của bị đơn, nên yêu cầu bồi thường của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Xét, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn phải chịu. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân D.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều Điều 468; 472; 473; 474; 476; 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 121; Điều 122; Điều 129; Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân D về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” và “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” đối với bà Vũ Thị N;

- Buộc bà Vũ Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Xuân D số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân D phạt hợp đồng với đối với bà Vũ Thị N số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng;

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân D về việc buộc bà Vũ Thị N bồi thường tiền hư hỏng tài sản, thiết bị số tiền 107.273.000 (Một trăm lẻ bảy triệu, hai trăm bảy mươi ba nghìn) đồng;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị N về việc buộc ông D trả lại căn nhà cho thuê có hiện trạng theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quận Thủ Đức lập ngày 24/7/2019;

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị N về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu;

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Vũ Thị N về việc buộc ông Nguyễn Xuân D trả tiền sử dụng nhà thuê từ ngày hết thời gian thuê 01/5/2021 cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Xuân D được miễn nộp.

Bà Vũ Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 15.000.000 đồng án phí có giá ngạch được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: AA/2019/0003747 ngày 29/8/2019 và 332.500 (Ba trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm) đồng theo biên lai số: AA/2019/0059295 ngày 02/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Vũ Thị N còn phải nộp thêm 14.667.500 (Mười bốn triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn, năm trăm) đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Xuân D được miễn nộp.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND huyện Tp Thủ Đức;
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Chi cục THADS Tp Thủ Đức;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

Phạm Thị Thảo