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

Bản án số: 04/2019/DS-PT
Ngày:14/03/2019.
"V/v yêu cầu chấm dứt 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 La Minh Tường
Ông Trần Hưng Bính

-***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Tú Loan- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế: Trần Quang Hòa- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2019 Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 30/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2018 về việc yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2019/QĐPT-DS ngày 21tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Lưu T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ dân phố Trạch Th 2, thị trấn Phong Đ, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Duy M, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ dân phố Trạch Th 2, thị trấn Phong Đ,huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.(có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:Ông Nguyễn Hữu Hải, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ dân phố Trạch Th 2, thị trấn Phong Đ, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn - bà Võ Thị Lưu T.(có mặt)

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 - bà Võ Thị Lưu T trình bày: Ngôi nhà và quyền sử đất tại tổ dân phố Trạch Th 2, thị trấn Phong Đ, tỉnh Thừa Thiên Huế là tài sản chung giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Võ Thị Lưu T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp vào ngày 26/9/2014 cho ông Nguyễn Hữu H và bà Võ Thị Lưu T. Vào ngày 01/4/2017, bà T và ông Nguyễn Duy M đã thỏa thuận ký hợp đồng thuê với nội dung cho ông M thuê 2 quán liền kề tại tổ dân phố Trạch Th 2, thị trấn Phong Điền, thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày

01/4/2018; giá thuê nhà một tháng là 2.500.000 đồng không bao gồm chi phí khác (tiền điện, nước, vệ sinh, liên lạc …); thời hạn thanh toán: một tháng một lần vào các ngày đầu kỳ thanh toán; Các chi phí điện nước, vệ sinh và liên lạc… do bên thuê nhà trực tiếp thanh toán với nhà cung cấp dịch vụ cho quán kể từ sau ngày ký hợp đồng; bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên thuê nhà vi phạm các điều khoản ghi trong hợp đồng mà không thống nhất được giữa hai bên. Bà T cũng cho biết việc bà cho ông M thuê nhà thì ông Nguyễn Hữu H biết và đồng ý cho thuê nên chữ viết trong Hợp đồng là do ông H ghi. Tuy nhiên, do sơ suất nên ông H không ký vào hợp đồng nói trên.

Do trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên thuê là ông M vi phạm các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng như không trả tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng; không thực hiện việc mắc đồng hồ điện nước riêng với nhà cung cấp mà ông M đã bắt đấu nối chung sau đồng hồ của gia đình bà T nên bà đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đã ký kết với ông M, yêu cầu bị đơn trả tiền nhà, điện nước từ tháng 5/2018.

Bị đơn- ông Nguyễn Duy M trình bày: Do quen biết và thông qua ông Nguyễn Hữu H, việc ký kết và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng như bà T trình bày là đúng. Tuy nhiên ông không đồng ý yêu cầu chấm dứt hợp thuê đã ký kết với bà T với lý do : Mặc dù trong hợp đồng thỏa thuận hàng tháng ông phải trả tiền thuê cho bà T nhưng giữa ông và bà T đã có thỏa thuận miệng với nhau là cứ 3 tháng ông M trả tiền thuê nhà một lần nên ông M đã thực hiện trả tiền thuê nhà đúng hạn 3 tháng một lần. Ông M còn cho rằng, thực chất là bà T muốn lấy lại nhà để cho người khác thuê chứ không phải vì ông M vi phạm hợp đồng. Vì tiền thuê nhà, tiền điện nước thỏa thuận 3 tháng trả 1 lần và ông M mới trả xong hết tháng 4/2018, thì kỳ tiếp theo là tháng 5/2018 chỉ mới 13 ngày nhưng ngày 14/5/2018 bà T đã nộp đơn kiện đòi lại nhà đã cho thuê và tiền thuê nhà và tiền điện nước tháng 5 năm 2018.

Việc bà T lấy cớ "*không trả tiền thuê nhà, tiền điện nước, không bắc công tơ điện nước trực tiếp với nhà cung cấp dịch vụ*" để đòi lại nhà cho thuê là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo hợp đồng thuê chỉ thể hiện: "*…bên thuê nhà phải trả tiền điện nước trực tiếp cho nhà cung cấp dịch vụ…*" chứ không buộc bên thuê nhà phải ký hợp đồng bắt đồng hồ điện nước riêng với nhà cung cấp dịch vụ. Vì vậy, ông M đã bắt đồng hồ điện, nước riêng sau đồng hồ của bà T và thanh toán tiền điện nước cho bà T theo chỉ số của đồng hồ riêng và giá theo hóa đơn của nhà cung cấp điện, nước của đồng hồ bà T. Ngoài ra, ông M cũng muốn trả tiền trực tiếp với nhà cung cấp điện, nước cho tiện nhưng muốn trả trực tiếp với nhà cung cấp thì phải có hợp đồng bắt đồng hồ điện nước riêng, tuy nhiên khi ông M yêu cầu bà T đưa các giấy tở trên để đi ký hợp đồng với nhà cung cấp để bắt đồng hồ riêng thì bà T không đưa các giấy tờ đó nên không ký hợp đồng được. Với các lý do trên, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Lưu T và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hữu H trình bày: Ngôi nhà và quyền sử dụng đất trên là tài sản của ông với bà T. Việc ông M thuê ngôi nhà trên ông có biết và đồng ý, tuy nhiên ông quên ký vào Hợp đồng thuê.

Đối với việc khởi kiện của bà Trinh, ông cho rằng ông Mi có chậm trả tiền nhà là do gặp khó khăn trong việc kinh doanh, không thể lấy lý do chậm trả tiền để chấm dứt hợp đồng thuê đã ký kết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn trả tiền nhà, điện nước từ tháng 5/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (tháng 11/2018) vì bị đơn đã thanh toán tiền nhà, tiền điện nước đến hết tháng 10/2018.

Tại Bản án sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 12/11/2018, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 428, 472 và khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326 của UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Toàán;

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Võ Thị Lưu T về việc "Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và yêu cầu đòi lại nhà đã cho thuê" theo hợp đồng thuê nhà lập ngày 01 tháng 4 năm 2017 giữa bên cho thuê nhà là bà Võ Thị Lưu T và bên thuê nhà là ông Nguyễn Duy M.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Yêu cầu ông Nguyễn Duy M trả tiền thuê nhà và tiền điện nước từ tháng 5 năm 2018 đến tháng 10 năm 2018 vì nguyên đơn rút yêu cầu.

3. Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, tiền điện nước của tháng 11 năm 2018 cho đến khi bên thuê nhà chuyển đi, Hội đồng xét xử không xem xét vì các bên đều có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà lập ngày 01 tháng 4 năm 2017 giữa bà Võ Thị Lưu T và ông Nguyễn Duy M.

4. Về án phí sơ thẩm: Bà Võ Thị Lưu T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000.đ (ba trăm nghìn đồng). Bà Trinh đã nộp tạm ứng án phí là 450.000.đ theo phiếu thu số 003494 ngày 13/6/2018 nên được khấu trừ và bà Trinh được trả lại số tiền còn thừa là 150.000.đ (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12/11/2018, nguyên đơn - bà Võ Thị Lưu T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà và buộc ông Nguyễn Duy M phải trả lại căn nhà đang thuê cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình và không tự hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra 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:*

Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án đúng quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Người kháng cáo đã tiến hành đầy đủ thủ tục kháng cáo theo quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết tại cấp phúc thẩm.

[2] *Về nội dung:*

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Lưu T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngôi nhà và quyền sử dụng đất tại tổ dân phố Trạch Th 2, thị trấn Phong Đ, tỉnh Thừa Thiên Huế là tài sản chung giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Võ Thị Lưu T, do đó ông bà 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 thuê được ký kết vào ngày 01/4/2017 giữa bà Võ Thị Lưu T với ông Nguyễn Duy M về việc cho thuê ngôi nhà trên. Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đã được lập bằng văn bản, nội dung của Hợp đồng thuê phù hợp với quy định tại Điều 121 Luật nhà ở năm 2014, mặc dù trong hợp đồng không có chữ ký của ông Nguyễn Hữu H nhưng ông có biết và đồng ý cho ông M thuê ngôi nhà trên. Do đó, Hợp đồng thuê nhà có hiệu lực kể từ ngày ký kết theo quy định tại Điều 401 và 472 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Về phía bà T cho rằng quá trình thuê ông M đã không trả tiền thuê nhà và tiền dịch vụ điện, nước đầy đủ theo như thỏa thuận ghi trong hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, bà T nộp đơn khởi kiện ngày 14/5/2018 yêu cầu bị đơn trả lại nhà và yêu cầu trả tiền thuê nhà, tiền điện nước của tháng 5 năm 2018, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thì ông M đã thực hiện đầy đủ việc trả tiền tiền thuê nhà cũng như tiền điện nước vào tháng 4 năm 2018, tại khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự quy định: " *Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu bên cho thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*". Như vậy, tại thời điểm khởi kiện bà T không có chứng cứ nào chứng minh ông M đã vi phạm việc trả tiền thuê trong ba kỳ liên tiếp trước thời điểm bà khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 481 của Bộ luật Dân sự. Mặt khác, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm phía bị đơn ông M vẫn trả đầy đủ các khoản tiền thuê nhà, cùng tiền điện nước từ tháng 5 đến ngày xét xử sơ thẩm và bà T đã đồng ý nhận tiền. Do đó, không có căn cứ để xác định ông M vi phạm hợp đồng về trả tiền thuê nhà và tiền dịch vụ điện, nước làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T để bà T khởi kiện yêu cầu ông M trả lại nhà.

Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Lưu T là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Lưu T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, tỉnh Thừa thiên Huế theo như quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Võ Thị Lưu T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự ; Nghị quyết số 326/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Toà án

Tuyên xử:

1, Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2, Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Lưu T phải chịu 300.000 đồng. nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 003621 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Bà T đã nộp đủ án phí

3, Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng
- VKSND tỉnh T.T.Huế;
- TAND huyện Phong Đ;
- THA huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu TKT.

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

TRƯƠNG CAO SƠN