

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 04/2019/DS-PT

Ngày 22 - 01 - 2019

V/v: “T/c hợp đồng thuê nhà”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Sử

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 128/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DSST ngày 16-10-2018 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2019/QĐPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trọng Th, sinh năm: 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Số 5/32 tổ 8 khu phố 2, phường L, thành phố X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Anh Tu, sinh năm: 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số 122 đường C 8, phường P, thành phố X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Hùng -Thuộc Văn phòng Luật sư Phạm Hùng, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1985 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 5/32 tổ 8 khu phố 2, phường L, thành phố X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1980 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số 122 đường C 8, phường P, thành phố X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng Th trình bày:

Ngày 16/10/2014 Ông và ông Trần Anh Tu ký kết "hợp đồng thuê và cho thuê" (không công chứng, chứng thực). Theo hợp đồng, ông Tu cho Ông thuê phần bên phải của căn nhà số 122 đường C Tám, phường P, thành phố X, diện tích tương đương 100m² để Ông kinh doanh quán ăn. Thời hạn thuê là 60 tháng kể từ ngày 01/11/2014 là ngày nhận bàn giao mặt bằng. Hai bên thỏa thuận giá thuê nhà là 8.000.000 đồng/tháng cho thời gian từ tháng 11/2014 đến hết tháng 10/2016 và 9.000.000 đồng/tháng cho thời gian từ tháng 11/2016 đến hết tháng 10/2019; thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng vào ngày 01 dương lịch. Tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng được giao làm hai lần: Lần 1 là 20.000.000 đồng giao ngay sau khi ký kết hợp đồng và lần 2 là 30.000.000 đồng giao trước khi nhận mặt bằng. Hợp đồng cũng ràng buộc nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên; quy định về các trường hợp được coi là vi phạm hợp đồng và hướng xử lý khi vi phạm; các trường hợp dẫn đến hợp đồng sẽ bị thanh lý.

Ông đã giao cho ông Tu 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và nhận mặt bằng thuê. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên đã thực hiện đúng những nội dung cam kết. Ngoại trừ việc Ông có 01 đến 02 tháng đóng tiền thuê nhà chậm 01, 02 ngày nhưng không nhớ đóng tiền chậm bắt đầu khi nào. Những tháng đóng tiền thuê chậm thì vợ chồng ông Tu vẫn nhận tiền vui vẻ, không hề phàn nàn, nhắc nhở hay thông báo là Ông đã vi phạm hợp đồng và thanh lý hợp đồng thuê nhà.

Cuối tháng 01/2018 thì ông Tu mời Ông sang nhà và cho biết ông Tu đã bán phần nhà đang cho thuê và yêu cầu Ông liên hệ người chủ mới để được tiếp tục thuê. Ông Tu nói sẽ trả cho Ông 50.000.000 đồng tiền đặt cọc sau 10 ngày với điều kiện Ông phải lập văn bản xác định chấm dứt quyền và nghĩa vụ của hai bên liên quan đến hợp đồng thuê và cho thuê nêu trên. Ông không đồng ý mà yêu cầu ông Tu trả lại 50.000.000 đồng đặt cọc vào cuối tháng 01/2018, đồng thời yêu cầu ông Tu trả 50.000.000 đồng phạt cọc do ông Tu vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, hai bên không thống nhất được với nhau.

Ngày 02/02/2018 ông Tu chỉ giao lại cho Ông 45.000.000 đồng tiền đặt cọc (Ông đã viết tờ giấy nhận số tiền này), còn 5.000.000 đồng ông Tu nói để tính lại tiền điện nước.

Từ khi ký hợp đồng với ông Tu cho đến nay thì hai bên không hề lập bất cứ văn bản nào để xác định việc vi phạm hợp đồng, xác định quyền và nghĩa vụ của các bên để chấm dứt hợp đồng thuê và cho thuê nêu trên.

Ông xác định, trước khi ông Tu bán phần nhà Ông thuê vào cuối tháng 01/2018 thì ông Tu có nói là sẽ bán nhà chứ không nói là chắc chắn hoặc đã bán được nhà. Ông Tu bán nhà Ông đang thuê cho người khác khi hợp đồng thuê nhà giữa hai bên vẫn đang còn thời hạn, nên ông Tu là người đã vi phạm hợp đồng.

Nay Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt “Hợp đồng thuê và cho thuê” được ký kết ngày 16/10/2014. Buộc ông Tu phải trả lại cho Ông 5.000.000 đồng tiền đặt cọc ông Tu còn nợ lại và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc do ông Tu vi phạm hợp đồng. Không yêu cầu bà N (vợ ông Tu) phải cùng có nghĩa vụ trả số tiền trên.

- Bị đơn ông Trần Anh Tu trình bày:

Ông xác định lời trình bày của ông Th về thời gian, đối tượng, mục đích ký kết hợp đồng; các nội dung Ông và ông Th thỏa thuận ký kết, ràng buộc trong hợp đồng thuê và cho thuê ngày 16/10/2014 là đúng.

Sau khi ký hợp đồng, ông Th đã đặt cọc cho Ông số tiền 50.000.000 đồng và Ông đã giao mặt bằng cho ông Th. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đầy đủ ngoại trừ việc ông Th đóng tiền thuê nhà chậm từ tháng 9/2016 mấy tháng liên tiếp.

Mặc dù ông Th đóng tiền thuê nhà chậm, nhưng vì tình cảm, hơn nữa vợ chồng ông Th không có bất cứ khoản thu nhập nào khác từ kinh doanh quán ăn này nên Ông không xử lý vi phạm hợp đồng, thanh lý hợp đồng mà vẫn tiếp tục cho thuê và đóng tiền đúng như thỏa thuận trong hợp đồng cho đến hết tháng 01/2018 (Đến khi Ông bán phần nhà này cho người khác). Việc bán nhà thì Ông có báo bằng miệng cho ông Th biết cách 05- 06 tháng rồi mới bán. Khi bán nhà xong, Ông gọi ông Th sang và nói Ông đã bán nhà và kể từ tháng 02/2018, ông Th sẽ thực hiện việc thuê nhà của chủ mới mà Ông đã thỏa thuận với chủ mới rồi.

Về số tiền đặt cọc: Ông cho rằng ông Th đã vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền đặt cọc. Tuy nhiên, Ông sẽ cho lại ông Th 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, nhưng ông Th không đồng ý.

Ông xác định, từ khi ông Th đóng tiền thuê chậm vào tháng 9/2016 và mấy tháng liên tiếp thì hợp đồng thuê và cho thuê ngày 16/10/2014 đã bị thanh lý, chấm dứt theo Điều 7 của hợp đồng. Do vậy không hề lập văn bản gì về việc xác định vi phạm nghĩa vụ khi đóng tiền thuê chậm, xử lý vi phạm và thanh lý hợp đồng.

Nay ông Th khởi kiện thì Ông không đồng ý, vì Ông không vi phạm hợp đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà và ông Tu chung sống như vợ chồng từ năm 2006, không đăng ký kết hôn. Tài sản mà ông Tu cho ông Th thuê theo “hợp đồng thuê và cho thuê” ngày 16/10/2014 giữa ông Th và ông Tu là tài sản của bà và ông Tu. Bà biết ông Tu có cho ông Th thuê nhà đất theo hợp đồng thuê nêu trên, còn cụ thể thế nào bà không biết, không tham gia và không liên quan vì Bà đồng ý giao cho ông Tu toàn quyền quyết định và được hưởng mọi quyền lợi đối với việc cho thuê. Ông Tu cũng phải tự chịu trách nhiệm và nghĩa vụ (nếu có) cũng như trách nhiệm khi có tranh chấp xảy ra.

2. Bà Nguyễn Thanh H trình bày: Bà là vợ của ông Th. Bà đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Th. Bà đồng ý giao mọi quyền lợi liên quan đến hợp đồng thuê và cho thuê ngày 16/10/2014 (bao gồm số tiền ông Th đang tranh chấp với ông Tu trong vụ án này) cho ông Th được quyền nhận hưởng. Bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DSST ngày 16-10-2018 của Tòa án nhân dân thành phố X đã tuyên xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Th về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. “Chấm dứt hợp đồng thuê và cho thuê” giữa ông Tu và ông Th đề ngày 16/10/2014.

Buộc ông Tu phải trả lại cho ông Th số tiền 55.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về lãi suất trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/10/2018, bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 45/2018/DSST ngày 16-10-2018 của Tòa án nhân dân thành phố X, với nội dung: Không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

+ Chấm dứt “Hợp đồng thuê và cho thuê” nhà giữa ông Tu và ông Th đề ngày 16/10/2014.

+ Ông Tu đồng ý hỗ trợ cho ông Th số tiền 20.000.000 đồng ngay sau khi tuyên án phúc thẩm.

+ Số tiền 5.000.000 đồng đặt cọc còn lại hai bên sẽ tự đối chiếu về tiền điện, nước ông Th sử dụng trong thời gian thuê nhà, nên không tranh chấp.

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tu tự nguyện chịu toàn bộ.

Ngoài ra không yêu cầu Tòa án giải quyết bất kỳ một nội dung nào khác.

* Luật sư của bị đơn có ý kiến cho rằng:

Vì nguyên đơn và bị đơn đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo quy định của Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

* *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Các đương sự và người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt bà Hiếu và bà N.

+ Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét thấy, sự thỏa thuận này là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa án sơ thẩm số 45/2018/DSST ngày 16-10-2018 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt "hợp đồng thuê và cho thuê" nhà ngày 16/10/2014; buộc ông Tu phải trả lại cho ông Th số tiền đặt cọc còn lại và tiền phạt do vi phạm hợp đồng nên xác định quan hệ tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng thuê nhà". Nguyên, bị đơn có nơi cư trú tại thành phố X, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của TAND thành phố X theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án cụ thể:

+ Chấm dứt "Hợp đồng thuê và cho thuê" nhà giữa ông Tu và ông Th đề ngày 16/10/2014.

+ Ông Tu đồng ý hỗ trợ cho ông Th số tiền 20.000.000 đồng ngay sau khi tuyên án phúc thẩm.

+ Số tiền 5.000.000 đồng đặt cọc còn lại hai bên sẽ tự đối chiếu về tiền điện, nước ông Th sử dụng trong thời gian thuê nhà, nên không tranh chấp.

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tu tự nguyện chịu toàn bộ 1.000.000 đồng.

Xét thấy, sự thỏa thuận này là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội nên cần ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa án sơ thẩm.

[3] Về án phí sơ thẩm: Ông Th không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Th số tiền đã nộp tạm ứng.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Tu phải chịu toàn bộ theo quy định.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án sơ thẩm số 45/2018/DSST ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố X như sau:

+ Chấm dứt “Hợp đồng thuê và cho thuê” nhà ngày 16/10/2014 giữa ông Trần Anh Tu và ông Nguyễn Trọng Th.

+ Ông Trần Anh Tu đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Trọng Th số tiền 20.000.000 đ (hai mươi triệu) đồng ngay sau khi tuyên án phúc thẩm.

+ Án phí dân sự sơ thẩm: 1.000.000 đ (một triệu) đồng, ông Tu có nghĩa vụ đóng toàn bộ cho Nhà nước.

+ Ông Nguyễn Trọng Th không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Th số tiền 1.375.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0001307 ngày 03-4-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Anh Tu phải chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn) đồng. Cấn trừ số tiền đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0005523 ngày 09/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X. Như vậy ông Tu đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án

theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7, 7a, 7b, 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 22/01/2019).

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đoàn Ngọc Thiện