

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 18/2020/DS-PT

Ngày: 18 - 02 - 2020

“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán:

1. Ông Y Phi Kbuôr

2. Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 233/2019/DSPT ngày 09 tháng 12 năm 2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DSST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 281/2019/QĐ-PT ngày 31/12/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2020/QĐ-PT ngày 16/01/2020 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Tất H - có mặt;

Địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

- Bị đơn: Ông Hoàng Đình Q

Địa chỉ: Thôn T, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn L (có mặt)

Địa chỉ: đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk .

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Nguyễn Văn H (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Ông Nguyễn T, (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29-11-2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18-02-2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Nguyễn Tất H trình bày: Ngày 01-6-2016, anh H và ông Hoàng Đình Q có ký kết một hợp đồng thuê nhà trong đó nội dung hợp đồng và giá cả cho thuê được hai bên thỏa thuận ghi trong văn bản hợp đồng kể cả phần ghi chú trong văn bản hợp đồng. Sau khi hợp đồng đã ký, bên thuê và bên cho thuê đã và đang thực hiện đầy đủ các quy định ghi trong hợp đồng. Vì lý do công việc phải đi vắng nên ngày 01 -6-2018, anh nhờ cha anh là ông Nguyễn T mang 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng) đến nhà ông Hoàng Đình Q để trả, hôm đó ông Q không có ở nhà nên ông T đã gửi tiền cho bà Nguyễn Thị T2 trả hộ. Khi bà T2 mang tiền đến trả thì ông Q không nhận. Sau đó ông Hoàng Đình Q đến nhà anh yêu cầu anh phải dọn đồ đạc trong nhà đi và trả nhà cho ông Q. Lúc bấy giờ anh có trả lời ông Q rằng hợp đồng đã ký, đã có hiệu lực, thời hạn còn dài, chú muốn thanh lý hợp đồng thì hai bên phải ngồi lại bàn bạc thì ông Hoàng Đình Q lại bỏ về. Ông Hoàng Đình Q có đơn khiếu kiện anh đến công an xã Cư Bao. Ngày 25-10-2018, anh và ông Q được công an xã Cư Bao mời đến để giải quyết nhưng không thành. Ngày 28-10-2018, ông Hoàng Đình Q phá khóa nhà và đã đem toàn bộ đồ đạc của anh ra ngoài trời vứt bỏ. Như vậy ông Q vi phạm hợp đồng ngày 01-6-2016 mà hai bên đã ký kết và xâm phạm chỗ ở và tài sản của anh. Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q phải bồi thường tổng số tiền là 394.700.000 đồng bao gồm: Chi phí xây dựng, sửa chữa nhà cửa là 95.000.000 đồng, tiền thiệt hại các vật dụng để kinh doanh nhưng ông Q vứt bỏ ra ngoài làm hư hỏng không sử dụng được là 47.700.000 đồng và thiệt hại do ông Q vi phạm hợp đồng với số tiền là 252.000.000 đồng.

- Quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn ông Hoàng Đình Q trình bày:

Theo hợp đồng thuê nhà ngày 01-6-2016 thì thời gian thuê nhà là 05 năm, đến ngày 01-6-2020 thì hết hạn hợp đồng. Tuy nhiên, anh H thuê nhà được 02 tháng thì đóng cửa. Đến tháng 8-2017, anh H đã cho ông L thuê lại nhà mà không thông qua ý kiến của ông Q. Đến cuối tháng 10-2017 thì ông L bỏ đi, để lại ki ốt bị mối mọt phá hủy kết cấu ki ốt. Do đó, đến tháng 7 năm 2018, anh H nhờ bà Nguyễn Thị T2 mang tiền đưa cho ông nhưng ông không nhận vì lý do ông quyết định không cho anh H thuê ki ốt nữa. Ông đã làm đơn nhờ công an xã Cư Bao giải quyết, lập biên bản làm việc với nội dung hủy hợp đồng thuê nhà, đồng thời ấn định thời gian 03 ngày, bên thuê phải thu dọn đồ đạc và trả lại nhà cho ông. Tuy nhiên, quá thời gian 05 ngày, anh H vẫn không trả ki ốt cho ông, nên ông đã gửi thông báo yêu cầu bên thuê xuống nhận

đồ để bàn giao ki ốt. Nhưng bên thuê không đến nên ông đã tiến hành dọn dẹp đồ đạc của anh H đưa ra ngoài để lấy lại ki ốt. Nay anh H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông phải bồi thường cho anh H với số tiền là 394.700.000 đồng thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Hạnh có văn bản trình bày: Anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất có diện tích 280m² (7 m X 40 m) của ông Hoàng Đình Q vào tháng 11-2018 với giá tiền chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật và hiện thửa đất đang mang tên anh. Đối với tranh chấp giữa anh Nguyễn Tất H và ông Hoàng Đình Q thì anh không biết và không có liên quan gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T trình bày: Tiền thuê nhà hàng tháng bản thân ông trực tiếp đóng đầy đủ cho ông Q, thời gian đóng là 16 tháng. Tổng số tiền đóng là 11.200.000 đồng. Ngày 06-7-2018 ông đến nhà ông Q đóng tiền nhưng ông Q không mở cổng nên ông gửi cho bà T2 bên cạnh nhà để gửi cho ông Q nhưng ông Q không nhận nên bà T2 đã trả lại tiền cho tôi. Nguyên nhân vi phạm hợp đồng là do ông Q bán nhà cho người khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DSST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào Điều 498, Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 131; khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Tất H.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 01-6-2016, giữa anh Nguyễn Tất H và ông Hoàng Đình Q;

Buộc ông Hoàng Đình Q phải bồi thường cho anh Nguyễn Tất H số tiền là 47.700.000 đồng;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Tất H về việc yêu cầu ông Hoàng Đình Q phải hoàn trả lại số tiền 95.000.000 đồng anh H đã dùng để xây dựng, sửa chữa lại nhà và bồi thường thiệt hại với thời gian là 07 năm 02 tháng còn lại trong hợp đồng, với số tiền 252.000.000 đồng;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2019 bị đơn ông Hoàng Đình Q nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận việc bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 47.700.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền bị đơn trình bày ý kiến tranh luận và cho rằng trong quá trình anh H thuê ki ốt để kinh doanh quán nhậu thì anh H chỉ sử dụng được thời gian ngắn, rồi tự ý cho người khác thuê lại không được sự đồng ý của ông Q. Sau đó đóng cửa bỏ không ki ốt một thời gian dài làm cho căn nhà bị xuống cấp, hư hỏng, đồng thời anh H không trả tiền thuê nhà nhiều tháng liền, nên ông Q mới báo chính quyền địa phương can thiệp mời anh Q lên làm việc và thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà với anh H. Tuy nhiên anh H cố tình không đến nhận lại các tài sản dùng để phục vụ quán ăn nhậu như các vật dụng ghế nhựa, chén bát, bếp gas...mà bỏ mặc để đòi bồi thường. Vì vậy, lỗi là do anh H chứ ông Q không có lỗi, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo để sửa bản án sơ thẩm và bác yêu cầu của anh H đòi bồi thường số tiền 47.700.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa đổi chất làm rõ lời khai mâu thuẫn về việc kê khai tài sản bị thiệt hại giữa nguyên đơn và bị đơn; chưa xác minh để xác định nguồn gốc, xuất xứ, chủng loại của tài sản mà nguyên đơn mua sắm, tại thời điểm thẩm định, định giá thì còn những tài sản nào còn sử dụng được, tài sản nào đã hư hỏng, để làm căn cứ định giá tài sản bị thiệt hại tại thời điểm giải quyết vụ án. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá lỗi gây thiệt hại trong trường hợp này là giải quyết chưa khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự; việc bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện ngoài ra còn xác định thiếu quan hệ tranh chấp về “Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”; xác định không đúng án phí đối với trường hợp ông Q sinh năm 1964 là người cao tuổi. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn bà ông Hoàng Đình Q về việc bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 47.700.000 đồng, thấy rằng:

Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 47.700.000 đồng về thiệt hại tài sản là các vật dụng (ban ghế nhựa, nôi, chén bát....) mà bị đơn đã mua sắm để kinh doanh quán ăn nhậu là chưa đủ cơ sở. Bởi lẽ, nếu đối chiếu lời khai của anh H về các tài sản mà anh H đã mua sắm với tài sản tại thời điểm Tòa án thẩm định, thì có sự mâu thuẫn và chênh lệch lớn cả về số lượng và giá trị tài sản được quy thành tiền, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đối chất để làm rõ là thiếu sót. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác minh hoặc yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ để chứng minh nguồn gốc, chủng loại, giá trị tài sản tại thời điểm nguyên đơn mua sắm (mua tài sản mới hay tài sản cũ) để làm căn cứ cho việc định giá tại thời điểm tài sản bị thiệt hại. Mặt khác tại biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện các tài sản gồm các đồ vật, trong đó có cả tài sản bị hư hỏng, có tài sản không bị hư hỏng, có tài sản có tem nhãn, có tài sản không tem nhãn, nhưng chưa được xác minh làm rõ. Nên Hội đồng định giá tài sản không có căn cứ để định giá tài sản và theo đó Tòa án không có cơ sở để xác định được giá trị tài sản thiệt hại để giải quyết vụ án.

Ngoài ra, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Tất H đòi ông Hoàng Đình Q bồi thường thiệt hại về hành vi tự ý bỏ hết đồ đạc, dụng cụ mà anh H đã mua sắm phục vụ kinh doanh số tiền 47.700.000 đồng là yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng nhưng bản án sơ thẩm đã không xác định quan hệ tranh chấp này theo khoản 6 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự để đề cập giải quyết, là thiếu sót.

Từ phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định thiệt hại về tài sản chưa đầy đủ, nhưng lại chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản trên cơ sở lời khai của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ, chưa khách quan toàn diện; xác định thiếu quan hệ tranh chấp, làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của đương sự, mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, hủy một phần bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn anh Nguyễn Tất H đã có đơn xin miễn giảm án phí và cung cấp được các tài liệu chứng cứ, để chứng minh để chứng minh nguyên đơn có hoàn cảnh điều kiện kinh tế khó khăn, năm 2011 đến năm 2014 gia đình thuộc hộ nghèo, năm 2016 đến năm 2018 gia đình thuộc hộ cận nghèo. Vì vậy Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận, để giảm án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn với mức 50% là phù hợp.

Đối với một phần bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí dân sự sơ thẩm đối với phần bị hủy sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Hoàng Đình Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Đình Q.

Hủy và sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DSST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Tất H

1.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 01-6-2016, giữa anh Nguyễn Tất H và ông Hoàng Đình Q;

1.2. Hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung: “Buộc ông Hoàng Đình Q phải bồi thường cho anh Nguyễn Tất H số tiền là 47.700.000 đồng;”. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án đối với yêu cầu này theo thủ tục sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Tất H về việc yêu cầu ông Hoàng Đình Q phải hoàn trả lại số tiền 95.000.000 đồng anh H đã dùng để xây dựng, sửa chữa lại nhà và bồi thường thiệt hại với thời gian là 07 năm 02 tháng còn lại trong hợp đồng, với số tiền 252.000.000 đồng.

2. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn anh Nguyễn Tất H phải chịu 17.350.000 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Anh H được miễn 50% số tiền án phí phải nộp, nên anh H còn phải chịu 8.675.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh H đã nộp hai lần là 10.167.500 đồng theo biên lai thu 0011261 ngày 04/12/2018 và biên lai thu 0011374 ngày 21/02/2019 của Chi cục thi hành án thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Anh H được nhận lại số tiền 1.492.500 đồng.

Đối với phần bản án sơ thẩm bị hủy thì án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bị đơn ông Hoàng Đình Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bị đơn ông Hoàng Đình Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/000463, ngày 08/10/2019, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TX. Buôn Hồ;
- Chi cục THADS TX. B;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh