TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 571/2019/DS-PT
Ngày: 18 - 6 - 2019
"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*:* Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 18 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/DSPT ngày 07/01/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" do Bản án dân sự sơ thẩm số 601/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2557/2019/QĐXX-PT ngày 07 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Số 417/95/72 đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Hữu G, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số 117I (số mới 646) đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 19/9/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ, nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H trình bày:

Ngày 10/8/2016, bà có ký hợp đồng thuê tầng trệt của căn nhà Số 117I (số mới 646) đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. với Ông Trần Hữu G, thời hạn thuê theo thỏa thuận là 12 tháng (từ ngày 10/8/2016 đến ngày 10/8/2017 nhưng đánh máy nhầm là thời gian thuê từ ngày 10/8/2016 đến ngày 10/10/2017). Bà H xác định giữa bà và ông G chỉ ký duy nhất hợp đồng

thuê nhà này, không ký thêm hay gia hạn bất kỳ hợp đồng nào khác. Và hợp đồng không ghi diện tích thuê cụ thể, mục đích thuê để kinh doanh bán xe đạp điện; giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê nhà vào ngày 10 hàng tháng.

Bà H đã đặt cọc cho ông G số tiền là 30.000.000 đồng và trong hợp đồng thuê nhà có quy định số tiền này sẽ được bên A (Ông Trần Hữu G) thanh toán lại khi thanh lý hợp đồng sau khi bên B (Bà Trần Thị Thanh H) đã sửa chữa xong các hư hỏng đã gây ra trong quá trình thuê.

Trước 01 tháng khi hết thời hạn theo hợp đồng (ngày 10/7/2017), ông G đã thông báo Bà H về việc sẽ tăng giá tiền thuê nhà từ 15.000.000 đồng/tháng lên 20.000.000 đồng/tháng. Nên vào ngày 10/8/2017 Bà H có thương lượng miệng với ông G là sẽ chỉ thuê thêm 01 tháng và tiền thuê nhà thêm (tháng 9/2017) Bà H cũng đã trả cho ông G là 15.000.000 đồng. Như vậy Bà H đã thanh toán đầy đủ 13 tháng tiền thuê nhà cho ông G theo thỏa thuận. Đồng thời vào ngày 12/9/2017, theo yêu cầu của ông G, Bà H có cho nhân viên xuống sửa chữa lại mặt bằng tầng trệt đã thuê của ông G gồm: Trám lại những vết đinh đóng tắt kê, lăn lại sơn tường; cắt đinh, lau chùi, quét dọn lại phần nền nhà. Đến ngày 10/9/2017 thì Bà H đã trả toàn bộ mặt bằng tầng trệt đã thuê cho ông G và ông G đã nhận lại nhà mà không có ý kiến gì.

Nay Bà H đồng ý trả cho ông G phần tiền điện của thời gian thuê nhà thêm từ ngày 17/8/2017 đến ngày 17/9/2017 là 1.260.000 đồng. Và Bà H yêu cầu cá nhân ông G phải trả lại Bà H số tiền đã đặt cọc thuê nhà là 30.000.000 đồng theo hợp đồng, sau khi trừ đi 1.260.000 đồng tiền điện, còn lại là 28.740.000 đồng làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Tại bản tự khai ngày 25/10/2017, bị đơn Ông Trần Hữu G trình bày:

Vào ngày 10/8/2016, Ông Trần Hữu G là chủ sở hữu căn nhà số 117I đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10855 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/6/2001 có ký hợp đồng cho Bà Trần Thị Thanh H thuê tầng trệt của căn nhà nêu trên, thời gian thuê từ ngày 10/8/2016 đến 10/8/2017 (12 tháng nhưng đánh máy nhầm là 10/10/2017). Giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng, ông G có nhận của Bà H 30.000.000 đồng tiền đặt cọc và theo Điều 6 của Hợp đồng thuê thì ông G sẽ thanh toán lại cho Bà H 30.000.000 đồng tiền cọc sau khi thanh lý hợp đồng sau khi Bà H đã sửa chữa xong các hư hỏng đã xảy ra trong quá trình thuê. Đến ngày 02/8/2017 thì hai bên đã thống nhất sẽ ký tiếp hợp đồng thuê tiếp lại với giá 15.000.000 đồng trong vòng 01 năm từ ngày 10/8/2017 đến ngày 10/8/2018, nhưng do bận công tác nên ông G và Bà H chưa ký lập hợp đồng việc thống nhất ghi gia hạn 01

năm trên hợp đồng cũ. Nhưng đến ngày 01/9/2017 thì Bà H lại nói không thuê nữa vì không có người làm và ông G có nói với Bà H không thuê nữa thì sẽ mất tiền cọc và phải sửa toàn bộ nhà cho ông G. Và bản tự khai ngày 01/02/2018 ông G yêu cầu Bà H phải trả cho ông chi phí để sửa chữa 80m^2 nền nhà mà Bà H đã làm hư hỏng toàn bộ trong quá trình sử dụng là 43.500.000 đồng và tiền điện sử dụng từ ngày 10/8/2017 đến 10/9/2017 là 1.260.000 đồng theo bản photo hóa đơn tiền điện và dự toán sửa chữa nhà - ông sẽ có đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu trên và Tòa án cũng có biên bản ghi nhận ý kiến đối với các yêu cầu này của ông G.

Quá trình Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, ông G không đến Tòa nhưng lại có gửi văn bản yêu cầu Bà H phải trả cho ông G chi phí sửa nhà là 57.200.000 đồng và tiền điện tháng 8/2017 là 1.200.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 601/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 150, Điều 200, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 472 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 121 Luật nhà ở năm 2014; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H.

Buộc Ông Trần Hữu G có nghĩa vụ trả cho Bà Trần Thị Thanh H số tiền là 28.740.000 đồng (hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng) theo hợp đồng thuê nhà ngày 10/8/2016, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông G chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông G còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Hữu G phải chịu án phí là 1.437.000 đồng (Một triệu bốn trăm ba bảy ngàn đồng).

Bà Trần Thị Thanh H không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu số 0027495 ngày 03/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 11/12/2018 Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được dơn kháng cáo không ghi ngày của bị đơn Ông Trần Hữu G, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do án sơ thẩm không khách quan, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại và ngày 20/12/2018 Tòa án nhân dân quận G nhận được "Đơn xin miễn nộp án phí" ghi ngày 19/12/2018 của Ông Trần Hữu G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H xác định không rút đơn khởi kiện, xác nhận không có kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án giữ y các quyết định bản án sơ thẩm.

Bị đơn Ông Trần Hữu G không rút kháng cáo, ông G xác định yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét buộc nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H phải lát lại nền gạch diện tích Bà H đã thuê và trả lại cho ông G vào ngày 10/9/2017 theo đúng thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng thuê nhà đã ký kết, đồng thời cho ông được miễn án phí vụ án.

Ngoài ra ông G xác định không có yêu cầu và không có tài liệu chứng mới nào khác để nộp cho Tòa án tại cấp phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đảm bảo dầy đủ trình tự tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung và yêu cầu kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Trần Hữu G làm và nộp là đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nặm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét. ông G kháng cáo yêu cầu nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H phải lát lại nền gạch diện tích Bà H đã thuê và trả lại cho ông G vào ngày 10/9/2017 theo đúng thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng thuê nhà đã ký kết; nhưng ông G không nộp đơn yêu cầu phản tố theo hướng dẫn và yêu cầu tại cấp sơ thẩm nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định pháp luật và cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để xem xét. Đối với yêu cầu xin miễn án phí vụ án Giang, xét là có căn cứ chấp nhận do khi xét xử vụ án ông G đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu câu cầu kháng cáo của ông G; Sửa bản án sơ thẩm về án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục kháng cáo:

"Đơn kháng cáo" của bị đơn Ông Trần Hữu G làm và nộp trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo đúng quy định pháp luật - nên được chấp nhận để xem xét.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo:

[1] Xét tại "Hợp đồng thuê nhà" ngày 10/8/2017 với thời hạn 12 tháng, được ký kết giữa bị đơn Ông Trần Hữu G với nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H tại điều 6 có nội dung: *" - Tiền đặt cọc: bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền là: 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Số tiền này sẽ được bên A thanh toán lại khi thanh lý hợp đồng. (sau khi bên B đã sửa chữa xong các hư hỏng đã gây ra trong quá trình thuê)."*(BL66). Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông G, Bà H thừa nhận các bên đã giao trả - nhận lại phần nhà cho nhau thuê từ ngày 10/9/2017. Và ông G - Bà H cũng thừa nhận khi giao nhận nhà để thuê và trả nhà cho nhau các bên đều không có lập văn bản giao nhận ghi rõ hiện trạng nhà lúc giao, lúc nhận.

[2] Tại cấp sơ thẩm bị đơn Ông Trần Hữu G có yêu cầu nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H phải trả cho ông G tiền chi phí để sửa chữa 80m^2 nền nhà (do hư hỏng toàn bộ trong quá trình sử dụng) với số tiền là 43.500.000 đồng (BL67). Sau đó Tòa án cấp sơ thẩm đã có giải thích, hướng dẫn cho ông G về việc phải làm đơn phản tố xác định yêu cầu và nộp tài liệu, chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình theo quy định pháp luật (BL85-86) và tống đạt, niêm yết Thông báo số 01/TB-TA ngày 11/6/2018 (BL21-24,93); nhưng ông G đã không thực hiện. Do đó cấp sơ thẩm căn cứ Điều 5, Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không xem xét, giải quyết yêu cầu của ông G - là có căn cứ, đúng qui định pháp luật.

Mặt khác, tại kết quả trả lời xác minh của Công An Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/12/2017 thể hiện: *"Tại tầng trệt nhà số 646 đường P, Phường A, quận G Ông Trần Hữu G có cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ V&A thuê ký hợp đồng 24 tháng từ ngày 15/9/2017 đến 15/9/2019"* - Như vậy, chỉ sau 05 ngày kể từ ngày nguyên đơn Bà H bàn giao nhà, bị đơn ông G nhận nhà và đã cho Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ V&A thuê nhà lại cho đến nay. Do đó, nay Ông Trần Hữu G kháng cáo yêu cầu Bà H phải lát lại phần nền nhà đã thuê và đã giao trả lại cho ông G từ ngày 10/9/2017,

nhưng không có chứng nào chứng minh Bà H đã có làm hư hỏng nền nhà; Trong khi Bà H không đồng ý vì cho rằng bà không làm hư nền nhà ông G trong quá trình thuê và trước khi trả nhà đã thuê cho ông G Bà H đã sửa chữa khắc phục tường nhà trở lại nguyên trạng, nên ông G đã nhận lại nhà và cho thuê lại cho đến nay. Vì vậy án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H, buộc Ông Trần Hữu G phải trả lại Bà H số tiền cọc là 30.000.000 đồng, sau khi trừ đi 1.260.000 đồng tiền điện sử dụng từ ngày 10/8/2017 đến 10/9/2017 - còn lại 28.740.000 đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng quy định pháp luật và cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để xem xét yêu cầu kháng cáo này của ông G như đã phân tích.

Xét kháng cáo về án phí vụ án, Ông Trần Hữu G sinh năm 1957 - tại thời điểm thụ lý xét xử vụ án 03/10/2017 ông G đã trên 60 tuổi. Do đó căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi và Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án - yêu cầu xin miễn chịu án phí dân sự vụ án của ông G là có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Trần Hữu G về xin miễn chịu án phí vụ án; Sửa một phần bản án sơ thẩm và giữ nguyên các quyết định khác bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Do kháng cáo được chấp nhận nên án phí dân sự phúc thẩm Ông Trần Hữu G cũng không phải chịu.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị - Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xét.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 - Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định hướng dẫn về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ông Trần Hữu G.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 601/2018/DS-ST ngày 27-11-2018 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị Thanh H.

Buộc Ông Trần Hữu G có nghĩa vụ trả cho Bà Trần Thị Thanh H số tiền là 28.740.000 đồng *(Hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng)* theo hợp đồng thuê nhà ngày 10/8/2016, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông G chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông G còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Hữu G phải chịu nhưng dược miễn nộp.

Bà Trần Thị Thanh H không phải chịu, Bà H được nhận lại số tiền đã nộp là 750.000 (Bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0027495 ngày 03/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm Ông Trần Hữu G không phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền được thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu khởi kiện thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS quận G;
- TAND quận G;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh