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

Bản án số: 151/2017/DS – PT
Ngày: 29/6/2017
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thủy Tiên– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre*:** Ông Đoàn Văn Sơn– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 6 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2017/TLPT- DS ngày 02 tháng 6 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS – ST ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2017/QĐ – PT ngày 06 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn**:** Bà Nguyễn Thị V**,** sinh năm: 1941;

Địa chỉ: khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Anh K**,** sinh năm: 1971; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 02 năm 2016); *(có mặt)*

Địa chỉ: khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn**:** Bà Lê Thị T**,** sinh năm: 1958;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm: 1962; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 11 năm 2015); *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: khu phố 5, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**:** Bà Nguyễn Lê Thanh T, sinh năm: 1982; *(vắng mặt)*

Địa chỉ: khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: bị đơn là bà Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án và tại phiên Tòa sơ thẩm nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Mai Anh K trình bày:

Vào ngày 19/5/2010 bà V có ký hợp đồng cho công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất và thương mại D (sau đây gọi tắt là công ty D) thuê một căn nhà tại địa chỉ khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Theo thỏa thuận bà V cho Công ty D thuê đất và căn nhà trên đất là 10 năm kể từ ngày 01/7/2010 đến ngày 01/7/2020. Giá thuê mỗi tháng của 05 năm đầu là 800.000 đồng/tháng, trong 05 năm sau giá thuê là 1.000.000 đồng/ tháng.

Công ty D đã thực hiện hợp đồng thuê nhà cho đến ngày 23/12/2013 thì công ty không còn hoạt động do bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Bà V có yêu cầu bà T trả nhà, bà T vẫn tiếp tục ở và vẫn đóng tiền thuê hàng tháng 1.000.000 đồng, giữa hai bên không làm hợp đồng thuê nhà. Ngày 10/9/2015 khi bà V đến lấy tiền thuê nhà bà T không đóng vì bà T cho rằng bà đã lợp thêm 4 mét phía sau do bẻ dừa bị dột. Khi bà T lợp nhà không có thông báo cho bà V, nên bà T phải tự chịu trách nhiệm.

Hợp đồng thuê nhà giữa bà V và công ty D do bà T là người đại diện theo pháp luật ký đã hết hiệu lực pháp luật. Bà T với tư cách cá nhân vẫn tiếp tục ở không thực hiện việc trả nhà là không đúng. Bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T trả lại căn nhà địa chỉ khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Đồng thời yêu cầu bà T trả tiền thuê nhà từ tháng 9 năm 2015 cho đến khi bà T thực hiện việc trả nhà.

Tại phiên Tòa đại diện theo ủy quyền của bà V là ông Mai Anh K đồng ý nhận, sử dụng công trình xây dựng thêm vào căn nhà và đồng ý bồi thường chi phí bà T đã đầu tư công trình trên đất là 20.000.000 đồng.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên Tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Đệ N trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng thuê nhà giữa bà V và công ty D, về thời gian công ty D bị thu hồi giấy chứng nhận

đăng ký kinh doanh. Ông Đệ N cho rằng sau khi công ty D bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, bà T có thỏa thuận với bà V sẽ tiếp tục kinh doanh ngành nghề khác, bà T vẫn tiếp tục ở căn nhà này và tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê với tư cách cá nhân. Tháng 9/2015 bà T có đóng tiền thuê đất nhưng phía nguyên đơn không đồng ý nhận. Đối với yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng thuê nhà buộc bà T trả nhà, bà T không đồng ý, vì hợp đồng thuê nhà giữa bà V và bà T vẫn có hiệu lực, thực chất giữa bà V và bà T vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 19/5/2010. Nếu Tòa án buộc phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc bà T phải trả nhà thì bà T yêu cầu bà V phải hoàn trả chi phí đã đầu tư xây thêm vào căn nhà trên đất là 50.000.000 đồng. Số tiền 50.000.000 đồng là chi phí bà T đã đầu tư vào căn nhà này gồm: lưới rào quanh nhà, đất nâng nền nhà, nền sân xi măng, nền gạch men, la phông thạch cao, mái nhà, vách nhà, cửa nhôm, cửa kính, gương, bạt, tranh trang trí, phòng ngủ, nhà bếp, nhà vệ sinh, hệ thống điện nước sinh hoạt (đèn, dây diện, phụ kiện nước).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lê Thanh T trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo hòa giải theo đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà T đều vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến hay yêu cầu của bà T đồng thời cũng không thể tiến hành hòa giải được.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

- Căn cứ Điều 157, 158 Luật Doanh nghiệp 2005.

- Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T.

Cụ thể tuyên:

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà và đất thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre giữa bà Nguyễn Thị V và bà Lê Thị T là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Lê Thanh T phải di dời các tài sản trang trí trong căn nhà như: tranh, bạt, gương trang trí; trả lại căn nhà và đất tại khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố B cho bà Nguyễn Thị V.

Buộc bà Lê Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) là tiền thuê nhà từ tháng 9 năm 2015 đến tháng 3 năm 2017. Bà Lê Thị T còn phải tiếp tục trả mỗi tháng 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị V kể từ tháng 4 năm 2017 cho đến khi thực hiện xong việc trả nhà.

Buộc bà Nguyễn Thị V phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị T số tiền 21.517.700 đồng (Hai mươi mốt triệu năm trăm mười bảy ngàn bảy trăm đồng) là giá trị phần tài sản do bà T đầu tư xây thêm vào căn nhà và 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền kê chân.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/04/2017 bị đơn là bà Lê Thị T kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn Đệ N tại phiên tòa phúc thẩm: bà T không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Mai Anh K trình bày: yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Lê Thị T giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2017/DSST ngày 15/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của bà Lê Thị T và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/5/2010 giữa bên cho thuê là bà Nguyễn Thị V với bên thuê là công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất và thương mại D do bà Lê Thị T làm đại diện. Theo đó, bà V cho công ty D thuê nhà và đất tại thửa số 4, tờ bản đồ số 48 địa chỉ số khu phố 6, phường P, thị xã B (nay là Thành phố B) với giá thuê từ ngày 01/7/2010 đến ngày 01/7/2015 giá 800.000 đồng/ tháng và từ ngày 01/8/2015 đến khi hết hợp đồng (5

năm) là 1.000.000 đồng/ tháng. Thực hiện hợp đồng thì công ty D bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo Quyết định số 96/QĐ-ĐKKD ngày 23/12/2013 của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Sự việc này bà T cũng thừa nhận. Bà V không đồng ý cho bà T thuê tiếp. Do đó bản án sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng thuê là có căn cứ nên kháng cáo phần này của bà T không được chấp nhận.

[2] Sau khi thu hồi giấy Đăng ký kinh doanh theo trình bày của bà T thì bà tiếp tục thỏa thuận với bà V thuê nhà và đất để bà và con bà làm phòng tập yoga. Nhưng sự việc này bà V phủ nhận, không có việc thuê nhà tiếp, bà T không có chứng cứ chứng minh nên xác định không có việc cho thuê giữa bà V và bà T.

[3] Về công sức cải tạo đầu tư: theo biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2017, biên bản định giá ngày 02/3/2017 thì tài sản được định giá là mái che, nền xi măng, khu phòng tập yoga, khu phòng ngủ, nhà bếp, nhà vệ sinh, rào lưới B40. Giá được định là 43.035.455 đồng. Phần không định giá được là tranh, bạc, gương trang trí. Xét về lỗi, việc bà T đầu tư mới không có ý kiến của bà V và bà V cũng không có ngăn cản khi bà T xây dựng nên bản án sơ thẩm đã xác định cả hai bên cùng có lỗi để chia đều tỷ lệ thiệt hại cho mỗi bên là phù hợp. Riêng những tài sản như tranh, bạc, gương trang trí là những tài sản di dời được, đồng thời Hội đồng định giá cũng không thể định giá được, bà V cũng không có nhu cầu sử dụng nên buộc bà T phải tự di dời.

[4] Bản án sơ thẩm đã tính thời gian bà T sử dụng nhà để buộc bà T trả tiền thuê là 18.000.000 đồng và phải tiếp tục trả tiền thuê mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi thực hiện xong việc trả nhà cũng như đã giải quyết bà V trả cho bà T 3.000.000 đồng tiền kê chân là phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự.

Do đó toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị T không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS – ST ngày 15 tháng 03 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 157, 158 Luật Doanh nghiệp 2005; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T.

Cụ thể tuyên:

1. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà và đất thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre giữa bà Nguyễn Thị V và bà Lê Thị T là vô hiệu.

2. Buộc bà Lê Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Lê Thanh T phải di dời các tài sản trang trí trong căn nhà như: tranh, bạt, gương trang trí; trả lại căn nhà và đất tại khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố B cho bà Nguyễn Thị V.

3. Buộc bà Lê Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) là tiền thuê nhà từ tháng 9 năm 2015 đến tháng 3 năm 2017. Bà Lê Thị T còn phải tiếp tục trả mỗi tháng 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị V kể từ tháng 4 năm 2017 cho đến khi thực hiện xong việc trả nhà.

4. Buộc bà Nguyễn Thị V phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị T số tiền 21.517.700 đồng (Hai mươi mốt triệu năm trăm mười bảy ngàn bảy trăm đồng) là giá trị phần tài sản do bà T đầu tư xây thêm vào căn nhà và 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền kê chân.

5. Chi phí đo đạc, định giá là 650.000 đồng (Sáu trăm năm mươi ngàn đồng) bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 325.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng nên buộc bà Nguyễn Thị V hoàn lại số tiền chi phí đo đạc định giá cho bà Lê Thị T là 325.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.324.100 đồng (Hai triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn một trăm đồng) đối với số tiền thuê nhà và số tiền không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0012371 ngày 06/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Bà Lê Thị T còn phải nộp tiếp 1.274.100 đồng (Một triệu hai trăm bản mươi tư ngàn một trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.225.800 đồng (Một triệu hai trăm mười lăm ngàn tám trăm đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0011165 ngày 07/10/2015, 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0011164 ngày 07/10/2015 và 125.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0011970 ngày 01/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Bà V còn phải nộp tiếp số tiền 700.800 đồng (Bảy trăm ngàn tám trăm đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lê Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010465 ngày 07/04/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Huỳnh Ngọc Dũng