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: 19/2023/DS-PT
Ngày: 11 - 8 - 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và trả lại nhà cho thuê"

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 toạ phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tú.

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hồng Vân.

Ông Lê Vũ Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Như Thuần - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Bảng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, số N đường TĐT, phường PH, thành phố Huế, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và trả lại nhà cho thuê".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 49/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 1935/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 2600/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm: 1994; Địa chỉ: 1/336 PCT, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông QH, Luật sư của Văn phòng Luật sư QH, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế; Địa chỉ: 11 TCV, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Đức H, sinh năm 1984; Địa chỉ: 43 PBC, phường V, thành phố H, tinh Thừa Thiên Huế; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Bùi Tấn K, sinh năm: 1954; Địa chỉ: 29 Kiệt M LQĐ, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; vắng mặt.

+ Anh Trần Văn S, sinh năm: 1987; Địa chỉ: 298 LD, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trần Văn S: Bà Võ Thị Tuệ M, Luật sư của Công ty luật hợp danh AD, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế; Địa chỉ: 24 LVL, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; bà Minh có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn S: Anh Hoàng Phi H, sinh năm 1999; Địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện LT, tỉnh Quảng Bình (theo giấy ủy quyền ngày 14/4/2023 tại Văn phòng công chứng AG, số 44 LVL, phường X, thành phố H); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn S.

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 chị Nguyễn Thị Thanh Th trình bày: Chị là người thuê căn nhà số 09 NH, phường V, thành phố H của ông Bùi Tấn K theo Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 06/01/2021 tại Phòng công chứng số A tỉnh Thừa Thiên Huế. Sau khi thuê nhà của ông K, chị cho anh Nguyễn Đức H thuê lại tầng 4 và tầng 5 của Tòa nhà này với thời hạn thuê kể từ ngày 15/01/2021 đến ngày 14/7/2026 theo Hợp đồng thuê nhà được lập ngày 15/01/2021 giữa chị và anh Nguyễn Đức H.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng, giá cho thuê là 10.700.000 đồng/tháng. Sau mỗi năm tính từ ngày ký Hợp đồng, tiền thuê nhà sẽ được tăng thêm 700.000đồng/tháng, thanh toán 3 tháng/lần vào đầu tháng, nhưng kể từ ngày 15/4/2021 trở đi thì anh H không trả tiền thuê theo Hợp đồng và không chấp hành việc tháo dỡ mái che lấn chiếm không gian do UBND phường V quản lý dẫn đến việc chị và ông Bùi Tấn K bị UBND phường V lập biên bản làm việc vào ngày 01/4/2021. Khi chị tiến hành tháo dỡ thì anh H cản trở.

Do anh H vi phạm Điều 4.1.3, vi phạm Điều 4.3.4 của Hợp đồng là không đảm bảo đúng quy định của pháp luật, sử dụng nhà vi phạm pháp luật, không trả tiền thuê nhà đủ và đúng kỳ hạn, nên chị yêu cầu Tòa án buộc anh H trả tiền thuê mặt bằng trong 06 tháng, từ ngày 15/4/2021 đến 15/10/2021 cho chị là 64.200.000 đồng và chấm dứt Hợp đồng thuê nhà lập ngày 15/01/2021, buộc anh H tháo dỡ, trả lại toàn bộ mặt bằng tầng 4, 5 Tòa nhà số 09 N, phường V, thành phố H và các hạng mục có liên quan.

Ngày 18/5/2022, chị Th có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Đức H phải trả cho chị số tiền thuê nhà trong 6 tháng từ ngày 15/4/2021 đến ngày 15/10/2021 là 64.200.000 đồng và khoản tiền thuê mặt bằng đến hạn tiếp theo theo Hợp đồng cho đến khi anh H trả hết số tiền nợ. Cụ thể:

- Tiền thuê nhà anh H còn nợ của chị từ ngày 15/4/2021 đến ngày 15/01/2022 mỗi tháng là 10.700.000 đồng x 9 tháng = 96.300.000 đồng

- Từ ngày 15/01/2022 đến 17/11/2022 là 10 tháng 02 ngày với số tiền thuê nhà là 11.400.000 đồng/tháng. Cụ thể: Từ ngày 15/01/2022 đến ngày

15/11/2022 là 11.400.000 đồng x 10 tháng = 114.000.000 đồng; từ ngày 16/11/2022 đến ngày 17/11/2022 là 02 ngày, tiền thuê nhà mỗi ngày là 380.000 đồng (11.400.000 đồng: 30 ngày = 380.000 đồng/ngày). Tổng cộng 02 ngày x 380.000 đồng = 760.000 đồng.

Tổng cộng tiền thuê nhà từ ngày 15/01/2022 đến 17/11/2022 là 10 tháng 02 ngày gồm 114.760.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền thuê nhà anh H phải thanh toán cho chị Th gồm 96.300.000 đồng + 114.760.000 đồng = 211.060.000 đồng. Tuy nhiên, từ sau khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến nay, anh H có chuyển trả cho chị hai lần với số tiền là 70.000.000đồng, nên anh H còn nợ chị tính đến ngày 17/11/2022 là 141.060.000đồng. Nay chị yêu cầu Tòa án buộc anh H phải trả cho chị số tiền này, chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 15/01/2021, đồng thời buộc anh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn S phải tháo dỡ các thiết bị máy móc tập Gym và trả lại toàn bộ mặt bằng tầng 4, 5 Tòa nhà số 09 N, phường V, thành phố H và các hạng mục có liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn anh Nguyễn Đức H trình bày: Anh xác nhận vào ngày 15/01/2021 giữa anh và chị Th có ký Hợp đồng cho thuê nhà với thời hạn cho thuê là 05 năm 06 tháng, kể từ ngày 15/01/2021 đến hết ngày 14/7/2026, giá thuê là 10.700.000 đồng/tháng. Sau mỗi năm tính từ ngày ký Hợp đồng, tiền thuê nhà sẽ được tăng thêm 700.000 đồng mỗi tháng. Ngay khi ký kết Hợp đồng thì anh đã trả tiền thuê mặt bằng từ 15/01/2021 đến 15/04/2021 với số tiền 32.100.000 đồng. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, anh đã chuyển trả cho chị Th số tiền 70.000.000 đồng. Đối với yêu cầu bổ sung của chị Nguyễn Thị Thanh Th yêu cầu anh trả số tiền 141.060.000 đồng là tiền thuê mặt bằng còn nợ tính đến ngày 17/11/2022 thì anh xác nhận hiện còn nợ chị Th số tiền này. Chị Th đã có thông báo đòi lại nhà và tiền thuê nhà nhưng do anh Trần Văn S là người đang thuê lại nhà của anh chưa trả tiền mặt bằng cho anh, nên anh cũng không có tiền trả lại cho chị Thảo.

Mặc dù trong hợp đồng thuê nhà nói trên không có nội dung chị Th đồng ý cho anh cho người khác thuê lại nhà. Tuy nhiên, trên thực tế thì anh cho anh S thuê lại dựa trên sự đồng ý của chị Th (thỏa thuận miệng) và có anh S là người làm chứng. Đồng thời, vào ngày 10/7/2016, giữa anh và ông Bùi Tấn K có ký kết hợp đồng thuê nhà với thời hạn 10 năm từ 10/7/2016 đến hết ngày 09/7/2026. Sau khi ký hợp đồng với ông K thì anh có ký hợp đồng ngày 28/9/2016 với anh S (trong hợp đồng này có tên anh Trần Đình H nhưng anh H không liên quan gì đến việc anh S thuê nhà và cũng không ký vào hợp đồng). Sau đó, do không có khả năng tiếp tục thuê nhà nên anh đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông K vào cuối năm 2020, đến ngày 15/01/2021 thì anh tiếp tục ký kết hợp đồng thuê nhà mới đối với chị Th. Trong thời gian đã thanh lý hợp đồng đối với ông K, anh vẫn tiếp tục cho anh S thuê lại mà không báo cho anh S biết anh đã thanh lý hợp đồng với ông K, vì anh vẫn là người tiếp tục thuê và đã có sự đồng ý của chị Th nên anh vẫn có quyền cho anh S thuê lại một phần nhà. Do

đó, đối với yêu cầu của chị Th yêu cầu anh và anh S phải trả lại mặt bằng tầng 4, 5 Tòa nhà số 09 N, phường V, thành phố H thì anh không đồng ý vì anh cho rằng anh là người đứng giữa và phải gánh chịu hậu quả do hai bên gây ra là không phù hợp nên anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với chứng cứ anh giao nộp cho Tòa án là hợp đồng lập ngày 08/7/2016 giữa anh và ông Bùi Tấn K thì đây chỉ là hợp đồng anh nhờ ông K ký để thực hiện các giao dịch bên ngoài, không liên quan đến nội dung của vụ án. Ngoài ra, anh H thừa nhận các hợp đồng đã ký kết với ông K đã chấm dứt.

Đối với việc chị Th cho rằng anh không chấp hành việc tháo dỡ mái che lấn chiếm không gian thì anh không đồng ý vì anh không có nghĩa vụ phải biết việc lắp đặt đó và ai là người lắp đặt thì anh cũng không biết nên chị Th cho rằng anh vi phạm là không đúng.

Tại bản tự khai ngày 20/5/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn S đều trình bày: Vào ngày 28/9/2016 giữa anh và anh Nguyễn Đức H có ký Hợp đồng thuê nhà, có thời hạn từ ngày 15/10/2016 đến hết 14/7/2026, trong đó thỏa thuận anh H cho anh thuê tầng 4 và 5, tính cho năm đầu tiên là 9.000.000 đồng/tháng. Từ năm thứ hai đến hết năm thứ 3 là 10.000.000 đồng/tháng, sau năm thứ 3, kể từ năm thứ 4 trở đi, cứ 01 năm đều tăng 7%/năm số tiền thuê nhà của năm thứ 2 và năm thứ 3, cụ thể, tiền thuê nhà của năm thứ 4 là 10.700.000 đồng, năm thứ 5 là 11.400.000 đồng và năm thứ 6 là 12.100.000 đồng/tháng. Mục đích anh thuê nhà để kinh doanh làm phòng tập Gym. Phòng tập Gym thuộc sở hữu của một mình anh và do anh trực tiếp quản lý. Từ khi thuê nhà của anh H cho đến nay anh đều thanh toán đầy đủ cho anh Huy, hiện đã thanh toán đến tháng 3/2022.

Anh đề nghị anh H cùng với chị Nguyễn Thị Thanh Th tìm cách tháo gỡ, giải quyết những vấn đề vướng mắc tại mặt bằng cho thuê, như sự cố hỏng hóc, vận hành thang máy, lối thoát hiểm của tầng cho thuê không đảm bảo, đường ống nước của Tòa nhà bị tắc làm nước trào ngược lên phòng tập Gym, đồng thời mùi dầu mỡ và thức ăn của hệ thống nhà hàng tầng 1 do chị Th quản lý bay lên phòng tập làm anh bị mất khách, ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh của anh. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết để đảm bảo quyền và lợi ích của anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Tấn K đều trình bày:

Ngày 12/5/2022, ông có đơn xin rút đơn khởi kiện đối với anh Nguyễn Đức H nên ông không còn là nguyên đơn trong vụ án. Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông trình bày như sau: Ông là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 09 N, phường V, thành phố H. Vào ngày 10/7/2016, ông có ký Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Đức H với thời hạn 10 năm kể từ ngày ký Hợp đồng. Do anh H vi phạm các điều khoản của Hợp đồng nên ông đã thanh lý Hợp đồng với anh H vào cuối năm 2020. Đến ngày 06/01/2021, ông ký Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 2 với chị Nguyễn Thị Thanh Th (có hiệu lực từ ngày 10/01/2021). Trong Hợp đồng này có thỏa thuận về việc chị Th có quyền được cho người khác thuê lại một phần nhà đã thuê của ông. Sau khi thuê nhà, chị Th

có cho anh H thuê lại tầng 4, tầng 5 của Tòa nhà và có thông báo cho ông biết. Ông chỉ biết anh H là người thuê lại nhà từ chị Thảo, còn anh Trần Văn S là ai và có liên quan gì đến việc thuê tầng 4, tầng 5 Tòa nhà hay không thì ông không biết. Ông khẳng định ngoài Hợp đồng đã ký với anh H và Hợp đồng đang ký với chị Th ra, ông không ký kết với ai thêm Hợp đồng thuê nhà nào nữa, hợp đồng ông ký với anh H đã chấm dứt trước khi ông ký lại với chị Thảo. Đối với hợp đồng thuê nhà lập ngày 08/7/2016 giữa anh H và ông do anh H giao nộp cho Tòa án thì đó chỉ là hợp đồng anh H nhờ ông ký để thực hiện các giao dịch bên ngoài, không liên quan đến nội dung của vụ án. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị Th yêu cầu anh H trả tiền thuê mặt bằng và chấm dứt Hợp đồng do anh H vi phạm, yêu cầu anh H và anh S tháo dỡ các thiết bị máy móc tập Gym, trả lại toàn bộ mặt bằng tầng 4, 5 Tòa nhà số 09 N, phường V, thành phố H cho chị Th thì ông không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 428, 472, 481, 482, 483 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 119, 129,131,132 Luật nhà ở;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh Th.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa chị Nguyễn Thị Thanh Th và anh Nguyễn Đức H đối với tầng 4, tầng 5 Tòa nhà số 9 N, phường V, thành phố H.

- Buộc anh Nguyễn Đức H và anh Trần Văn S phải tháo dỡ các thiết bị máy móc tập Gym, trả lại mặt bằng tầng 4, tầng 5 Tòa nhà số 09 N, phường V, thành phố H cho chị Nguyễn Thị Thanh Th.

Chị Nguyễn Thị Thanh Th được tiếp tục thực hiện quyền chiếm hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

- Buộc anh Nguyễn Đức H phải trả cho chị Nguyễn Thị Thanh Th số tiền thuê nhà từ ngày 15/4/2021 đến ngày 17/11/2022 gồm 141.060.000 đồng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/12/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn S có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Huế, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng giữa anh Trần Văn S với anh Nguyễn Đức H là hợp pháp và anh S được quyền tiếp tục thuê mặt bằng tầng 04, tầng 05 Tòa nhà số 09 N, phường V, thành phố H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên ý kiến của mình; người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo;

các bên đương sự không tự hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo (anh Trần Văn S) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của anh Sơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế phát biểu 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, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng trong vụ án đều tuân theo pháp luật tố tụng dân sự, không có vi phạm gì cần phải kiến nghị để khắc phục. Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Huế đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, tuyên không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn S; giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền kháng cáo: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn S được thực hiện trong hạn luật định; đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; có nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 272, 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để xem xét, giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện liên quan đến Hợp đồng thuê nhà, bị đơn có nơi cư trú tại phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Tòa án nhân dân thành phố Huế thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà và trả lại nhà cho thuê" là đúng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn S, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất giữa bên cho thuê ông Bùi Tấn K với bên thuê là chị Nguyễn Thị Thanh Th có nội dung ông K cho chị Th thuê toàn bộ Tòa nhà (5 tầng) và quyền sử dụng đất tại số 9 N, phường V, thành phố H, được Phòng Công chứng số A tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng, có điều kiện, nội dung và hình thức không trái pháp luật, ông K và chị Th đều công nhận Hợp đồng, do đó Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng giữa ông K và chị Th có thể hiện nội dung bên thuê nhà có thể cho thuê lại một phần tòa nhà do không sử dụng hết diện tích. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 119 của Luật Nhà ở. Do đó, chị Th có quyền cho thuê lại một phần diện tích nhà đã thuê.

[2.2] Trên cơ sở đó, chị Nguyễn Thị Thanh Th đã lập Hợp đồng cho anh Nguyễn Đức H thuê lại tầng 4 và tầng 5 Tòa nhà số 9 N, phường V, thành phố H. Hai bên xác nhận thời điểm thực hiện Hợp đồng là ngày 15/01/2021, nên đây là thời điểm Hợp đồng có hiệu lực.

Tại điểm 4.2.2, khoản 4.2 và điểm 4.4.4 khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng có quy định: *"4.2.2. Bên A có quyền lấy lại nhà trước thời hạn không điều kiện trong trường hợp sau: Bên B sử dụng nhà vi phạm pháp luật, kinh doanh những ngành nghề pháp luật nghiêm cấm, hoặc tự ý sử dụng nhà ngoài những điều khoản 2 bên thống nhất...; 4.4.4. Không được chuyển nhượng Hợp đồng cho người khác khi chưa được sự đồng ý của bên A".*

Tuy nhiên, quá trình thực hiện Hợp đồng này, anh H đã tự ý cho anh Trần Văn S thuê lại tầng 4, tầng 5 Tòa nhà khi không được sự cho phép của ông K (chủ sở hữu) và chị Th; anh H chỉ thanh toán tiền thuê nhà đến ngày 15/4/2021, cho đến thời điểm chị Th khởi kiện ngày 07/10/2021 là 06 tháng vẫn không thanh toán tiền thuê nhà, mặc dù chị Th đã có thông báo trả nhà và trả tiền. Như vậy, có căn cứ xác định là anh H đã vi phạm nghiêm trọng các điều khoản đã cam kết theo Hợp đồng, thuộc trường hợp chị Th có quyền chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà đang cho thuê theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định tại khoản 2 Điều 132 của Luật Nhà ở*"2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: ...b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng; c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng;...đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;"*; tại khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự có quy định: *"Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận..."*.

Đối với ý kiến của anh H cho rằng việc anh cho anh S thuê lại nhà là có sự đồng ý bằng miệng của chị Th

, có anh S làm chứng, thấy rằng: Tại khoản 5.3 Điều 5 của Hợp đồng giữa chị Th với anh H có quy định: *"Mọi thay đổi nội dung hợp đồng chỉ có hiệu lực khi có sự thỏa thuận của hai bên bằng văn bản"*, do anh H không cung cấp được văn bản thỏa thuận giữa anh với chị Th đối với nội dung này và chị Th không đồng ý với ý kiến trên nên ý kiến của anh H là không có cơ sở.

[2.3] Xét Hợp đồng thuê nhà ngày 28/9/2016 giữa bên cho thuê anh Nguyễn Đức H với bên thuê anh Trần Văn S thì việc anh H cho anh Trần Văn S thuê lại tầng 4, 5 Tòa nhà khi không được sự cho phép của ông K (chủ sở hữu) và chị Th là chưa đảm bảo điều kiện tham gia giao dịch về nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 119 của Luật Nhà ở. Mặt khác, ông K và anh H đã xác nhận

chấm dứt hợp đồng trước khi ông K cho chị Th thuê lại Tòa nhà số 09 N, nên anh H không có quyền gì đối với nhà đã thuê trước đây. Như vậy, Hợp đồng giữa anh H với anh S là trái pháp luật và không phát sinh hiệu lực, nên việc anh S quản lý và sử dụng tầng 4, 5 Tòa nhà là không có căn cứ pháp luật.

Tại Điều 185 của Bộ luật Dân sự quy định: *"Trường hợp việc chiếm hữu bị người khác xâm phạm thì người chiếm hữu có quyền yêu cầu người có hành vi xâm phạm phải chấm dứt hành vi, khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại hoặc yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi, khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại"*; tại khoản 1 và khoản 2 Điều 188 của Bộ luật Dân sự quy định: *"1. Khi chủ sở hữu giao tài sản cho người khác thông qua giao dịch dân sự mà nội dung không bao gồm việc chuyển quyền sở hữu thì người được giao tài sản phải thực hiện việc chiếm hữu tài sản đó phù hợp với mục đích, nội dung của giao dịch; 2. Người được giao tài sản có quyền sử dụng tài sản được giao, được chuyển quyền chiếm hữu, sử dụng tài sản đó cho người khác nếu được chủ sở hữu đồng ý*.". Như vậy, căn cứ vào các Hợp đồng giữa ông K với chị Th, Hợp đồng giữa chị Th với anh H và các điều luật đã viện dẫn thì chị Th là người có quyền chiếm hữu có căn cứ pháp luật đối với tầng 4, 5 Tòa nhà đang cho thuê, nên chị Th có quyền đòi lại tài sản thuộc quyền chiếm hữu. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của chị Thảo, buộc anh S phải tháo dỡ các thiết bị máy móc tập Gym, trả lại mặt bằng tầng 4 và tầng 5 Tòa nhà số 09 N, phường V, thành phố H để chị Th tiếp tục thực hiện quyền chiếm hữu theo hợp đồng giữa ông K với chị Thảo.

[3] Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng các quyết định tại Bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn S và người đại diện theo ủy quyền cũng không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình; lý do kháng cáo là không có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn S không được chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh Th tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Đức H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm gồm 7.053.000 đồng, tức là (141.060.000 đồng x 5%) = 7.053.000 đồng.

- Chị Nguyễn Thị Thanh Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho chị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm 802.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000547 ngày 07/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh Trần Văn S không được chấp nhận nên anh S phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền anh Trần Văn S đã nộp tại biên lai thu tiền số:

0005360 ngày 28/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Anh Trần Văn S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn S; giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 428, 472, 481, 482, 483 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 119, 129,131,132 của Luật Nhà ở;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh Th.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa chị Nguyễn Thị Thanh Th và anh Nguyễn Đức H đối với tầng 4, tầng 5 Tòa nhà số 9 N, phường V, thành phố H.

- Buộc anh Nguyễn Đức H và anh Trần Văn S phải tháo dỡ các thiết bị máy móc tập Gym, trả lại mặt bằng tầng 4, tầng 5 Tòa nhà số 09 N, phường V, thành phố H cho chị Nguyễn Thị Thanh Th.

Chị Nguyễn Thị Thanh Th được tiếp tục thực hiện quyền chiếm hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

- Buộc anh Nguyễn Đức H phải trả cho chị Nguyễn Thị Thanh Th số tiền thuê nhà từ ngày 15/4/2021 đến ngày 17/11/2022 gồm 141.060.000 đồng.

Kể từ ngày bản án 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 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh Th tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, Chị Th đã nộp đủ.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Đức H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.053.000 đồng (Bảy triệu không trăm năm mươi ba ngàn đồng).

- Chị Nguyễn Thị Thanh Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho chị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm 802.000 đồng (Tám trăm lẻ hai ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000547 ngày 07/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Văn S phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số: 0005360 ngày 28/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Anh Trần Văn S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014, 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- TAND thành phố H;
- VKSND thành phố H;
- Chi cục THADS thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự; Hành chính - Tư pháp.

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

(đã ký và đóng dấu)

Trần Ngọc Tú