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: 210/2022/DS-PT
Ngày: 29/4/2022
V/v 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: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thuỷ

Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 29 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 273/2021/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận L, Thành phố Hồ Chí Minh và quyết định sửa chữa bổ sung số 09/2022/QĐ-SCBSBA ngày 20 tháng 01 năm 2022 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 995/2022/QĐPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2022 và quyết định hoãn phiên toà số 3708/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1993

Địa chỉ: 3/16 Đường B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà A:

Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1952 (Có mặt);

Bà Nguyễn Thị Lê G, sinh năm 1962 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: 3/16 Đường B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979 (Có mặt);

Địa chỉ: 143/1 đường I, phường K, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Công M, sinh năm 1997 (Vắng mặt);
2. Ông Hoàng Viết N, sinh năm 1999 (Vắng mặt);
3. Bà Nguyễn Trường Đoan O, sinh năm 2001 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 40/6 Đường P, phường Q, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 19/7/2017, mẹ bà là bà Nguyễn Thị Lê G có ủy quyền cho bà được cho thuê, nhận tiền thuê nhà đối với nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 40/6 đường P (số cũ 26/6 đường R) Phường Q, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 029265, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17/9/2017 tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 21/7/2017, bà có lập hợp đồng thuê nhà ở với bà Nguyễn Thị H, cho bà H thuê toàn bộ căn nhà nêu trên tại Văn phòng công chứng S (Hợp đồng công chứng số 014433, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD) theo đó giá thuê nhà trên hợp đồng là 9.000.000 đồng. Giá thuê nhà thực tế khi bắt đầu ký hợp đồng là 17.000.000 đồng, sau đó tăng dần theo thỏa thuận, đến tháng 4/2021 là 25.400.000 đồng. Lý do cao hơn số tiền thuê nhà đã thỏa thuận trong hợp đồng là do bị đơn yêu cầu. Tiền cọc là 44.000.000 đồng. Trong tháng 5/2021 bà đã nhiều lần yêu cầu bà H thanh toán tiền thuê nhà nhưng vẫn trễ hạn, do bà H đã vi phạm Điều 4 trong hợp đồng cụ thể là cho 3 sinh viên thuê lại nhà. Tháng 7/2021 bà đã gửi tin nhắn qua zalo, gọi điện thoại thông báo cho bà H biết việc bà A đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên bố việc đơn phương chấp dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 21/7/2017 với bà H là đúng pháp luật. Và yêu cầu bà H thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu tháng 5 là 3.000.000 đồng, tháng 6 là 5.000.000 đồng, tiền thuê nhà từ tháng 7 cho đến tháng 12 mỗi tháng 27.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà xác định bà có ký hợp đồng thuê nhà với bà A (Bà A là đại diện theo ủy quyền của bà G, bà G là chủ sở hữu nhà 40/6 đường P).

Do tình hình dịch bệnh khó khăn, từ tháng 1/2020 nhà nước ra chỉ thị đóng cửa nên nhà trẻ không hoạt động. Trong khoảng thời gian từ tháng 1 đến tháng 5 năm 2021 bà không có nguồn thu nhập nhưng vẫn xoay sở để đóng tiền thuê nhà. Đến tháng 5/2021, do tình hình khó khăn nên bà có cho sinh viên vào ở ghép để có nguồn thu trả tiền thuê nhà. Tiền thuê nhà 25.000.000 đồng, chủ nhà giảm 30% còn 18.000.000 đồng nhưng đã cho thuê nhà được 6.000.000 đồng còn lại 12.000.000 đồng bà vẫn đóng đủ cho chủ nhà. Tiền thuê nhà từ tháng 7 cho đến nay chưa thanh toán.

Bà không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của bà A lý do: Bà có hỏi ý kiến con rể của bà G, thì được con rể bà G đồng ý cho người khác thuê nhà, và bà G yêu cầu bà làm việc với con rể của bà G. Bà không đục phá sàn nhà, toilet vì khi thuê thì nhà đã làm nhà trẻ, hiện trạng xuống cấp trầm trọng. Có báo với bà G, thì bà G nói bà sẽ liên hệ với người thuê trước để sửa lại chống thấm, và toilet. Trong thời gian 4 năm sử dụng nhà đương nhiên phải bị hao mòn. Bà mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà với bà A. Nếu bà A muốn lấy nhà lại thì bà mong muốn bà A hỗ trợ cho bà số tiền 100.000.000 đồng vì bà đã đầu tư trang thiết bị vào căn nhà này, cộng với số tiền cọc mà bà đã cọc cho bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2021, bà Nguyễn Trường Đoan O trình bày: Do bà đang là sinh viên, có nhu cầu thuê phòng trọ để ở, bà đi tìm nhà để thuê thì thấy nhà số 40/6 đường P có đề bảng cho thuê phòng kèm theo số điện thoại liên lạc. Bà có gọi vào số máy trên bảng cho thuê phòng trọ thì gặp bà H, bà H nói bà cứ vào trường (40/6 đường P – trường mầm non tư thục T) gặp các cô giáo đang dạy, các cô sẽ dắt lên xem phòng. Giá thuê phòng là 3.000.000 đồng, tiền điện nước là 500.000 đồng. Bắt đầu thuê từ ngày 01/5/2021 cho đến nay. Sau khi ký hợp đồng, bà H có dặn là hàng tuần bà G (mẹ của bà A) có đến thắp nhang bàn thờ phật 1 lần, nếu lỡ gặp thì nói với bà G, bà là giáo viên đang dạy ở trường. Nay bà A khởi kiện bà H, bà mong muốn tiếp tục ở thuê, nếu buộc phải dọn đi để trả lại nhà thì bà chấp hành theo bản án của tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2021, ông Hoàng Viết N trình bày: Ông N có cùng lời khai với bà O.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2021, ông Lê Công M trình bày: Do ông tìm hiểu trên Facebook thấy bà H rao cho thuê nhà 40/6 đường P kèm theo số điện thoại liên lạc. Ông có gọi thì bà H nói cứ đến sẽ có người mở cửa cho vào nhà (Sau này ông mới biết người đó là ông N). Giá thuê phòng là 3.000.000 đồng, tiền điện nước là 500.000 đồng. Bắt đầu thuê từ ngày 25/5/2021 cho đến nay. Sau khi ký hợp đồng, bà H có dặn ông là hàng tuần bà G (mẹ của bà A) có đến thắp nhang bàn thờ phật 1 lần, nếu lỡ gặp thì nói với bà G, ông đang là giáo viên dạy ở trường. Nay bà A khởi kiện bà H, ông mong muốn tiếp tục ở thuê, nếu buộc phải dọn đi để trả lại nhà thì ông chấp hành theo bản án của tòa án.

Bản án sự sơ thẩm số 273/2021/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận L, Thành phố Hồ Chí Minh và quyết định sửa chữa bổ sung số 09/2022/QĐ-SCBSBA ngày 20 tháng 01 năm 2022 đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố việc bà Nguyễn Thị Kim A đơn phương chấp dứt thực hiện hợp đồng cho thuê nhà và đất tại số 40/6 đường P (Số cũ 26/6 đường R) Phường Q, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Nguyễn Thị H là đúng pháp luật.

Bà A được quyền giữ lại số tiền cọc 44.000.000 đồng mà bà H đã cọc.

Buộc bà H, ông Lê Công M, ông Hoàng Viết N, bà Nguyễn Trường Đoan O có nghĩa vụ giao trả nhà, đất tại số 40/6 đường P (số cũ 26/6 đường R) Phường Q, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim A ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà H di dời tài sản đã được kiểm kê, niêm phong nêu trong vi bằng số 854/2021/VB-TPL, ngày 24/11/2021 của Văn phòng thừa phát lại quận L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà H có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu của tháng 5, tháng 6 là 8.000.000 đồng và khoản tiền thuê nhà chưa trả từ tháng 7/2021 cho đến tháng 12/2021 với số tiền là 27.000.000 đồng x 6 = 162.000.000 đồng, tổng cộng là 170.000.000 đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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.

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

Ngày 10/1/2022, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Công M, ông Hoàng Viết N, bà Nguyễn Trường Đoan O vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ nên Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

Nguyên đơn, bị đơn tự nguyện thoả thuận với nhau việc giải quyết vụ án như sau:

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Nguyên đơn đồng ý không lấy toàn bộ tiền nhà còn thiếu của bị đơn và trả lại số tiền đã đặt cọc là 44.000.000 đồng.

Bị đơn đồng ý chuyển các đồ dùng của bị đơn ra khỏi nhà nguyên đơn, và không kiện tranh chấp đối với bất kỳ yêu cầu về việc xây dựng, sửa chữa đầu tư nhà.

Việc giao nhận tiền và chuyển các đồ vật hai bên thực hiện đồng thời vào ngày 05/5/2022.

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho

đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung: Tại phiên toà phúc thẩm xét sự thoả thuận của các đương sự là phù hợp với quy định pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận trên.

Về án phí: Các bên chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến thoả thuận về việc giải quyết vụ án; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Nguyên đơn đồng ý không lấy toàn bộ tiền nhà còn thiếu của bị đơn và trả lại số tiền đã đặt cọc là 44.000.000 đồng.

Bị đơn đồng ý chuyển các đồ dùng của bị đơn ra khỏi nhà nguyên đơn, chấm dứt ngay hợp đồng thuê nhà và không kiện tranh chấp đối với bất kỳ yêu cầu về việc xây dựng, sửa chữa đầu tư nhà.

Việc giao nhận tiền và chuyển các đồ vật hai bên thực hiện đồng thời vào ngày 05/5/2022.

[2] Xét sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Đối với nội dung án sơ thẩm buộc ông M, ông N, bà O phải giao trả nhà 40/6 đường P cho bà A, trường hợp bà H, ông M, ông N, bà O chậm thực hiện nghĩa vụ giao trả nhà mà gây thiệt hại thì bà A có quyền khởi kiện bà H để yêu cầu bồi thường thiệt hại trong một vụ án khác. Xét các ông bà M, N, O không có kháng cáo và vắng mặt không có ý kiến nên Hội đồng xét xử giữ nguyên nội dung đã tuyên của cấp sơ thẩm về nội dung này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các đương sự thoả thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà và không phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bà H chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn lại cho bà A 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 472, Điều 473, Đều 474, Điều 475, Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 24, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 273/2021/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận L, Thành phố Hồ Chí Minh và quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 09/2022/QĐ-SCBSBA ngày 20 tháng 01 năm 2022.

Buộc bà H, ông Lê Công M, ông Hoàng Viết N, bà Nguyễn Trường Đoan O có nghĩa vụ giao trả nhà, đất tại số 40/6 đường (số cũ 26/6 đường R) phường Q, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim A ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A, bị đơn bà Nguyễn Thị H thoả thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 40/6 đường P (Số cũ 26/6 đường R) phường Q, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/7/2017 tại Phòng công chứng S (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 029265, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17/9/2017 tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh).

Phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A tự nguyện hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã đặt cọc là 44.000.000đ (Bốn mươi bốn triệu đồng) và không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền thuê nhà còn thiếu.

Phía bị đơn bà Nguyễn Thị H tự nguyện di dời toàn bộ tài sản đã được kiểm kê, niêm phong theo vi bằng số 854/2021/VB-TPL ngày 24/11/2021.

Việc hoàn trả tiền cọc và di dời tài sản được thực hiện đồng thời vào ngày 5/5/2022 tại địa chỉ số 40/6 đường P (số cũ 26/6 đường R) phường Q, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà bà A đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2021/0046940 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2021/0047640 ngày 26/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận L;
- Tòa án nhân dân Quận L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

2021DSPT27822 1 000107 605213 19.04.2022 11:11
Nguyễn Thị Kim Ngân