

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 08/2020/DS-PT

Ngày: 11-02-2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Huồn

2. Ông Trần Duy Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 236/2019/TLPT- DS ngày 09 tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2019/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện EH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc K – sinh năm: 1962

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; (Có mặt)

* Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L – sinh năm: 1974

Địa chỉ: Số 37 Trần Phú, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; (Có mặt)

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông L Duy T – sinh năm: 1968

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; (Có mặt)

- Ông Phạm Văn Q – sinh năm: 1968

Địa chỉ: Số 37 Trần Phú, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; (Vắng mặt)

-Bà Nguyễn Thị Phương S – sinh năm: 1968

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; (Có mặt)

* *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc K trình bày:*

Ngày 23/4/2018 ông Nguyễn Ngọc K có thỏa thuận thuê 01 mảnh đất và 01 ngôi nhà tạm (Bằng khung sắt, mái lợp tôn, nền láng xi măng, có diện tích khoảng 200m²) tại tổ dân phố 12, thị trấn ED huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên lập giấy thuê nhà với thời hạn 13 tháng, kể từ ngày 23/4/2018 đến 23/5/2019, hai bên đã thống nhất giá cả và phương thức thanh toán. Sau khi ông K thanh toán tiền cho bà L số tiền thuê nhà là 70.000.000 đồng, còn nợ lại 2.000.000 đồng, khi thanh lý hoặc gia hạn hợp đồng thì vợ chồng ông K phải thanh toán đầy đủ số nợ trên cho bà L, thì bà L đã giao thửa đất và ngôi nhà cho ông K sử dụng để kinh doanh buôn bán và sinh sống. Tuy nhiên, đến ngày 17/01/2019 ông L Duy T, trú tại: Tổ dân phố 8, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk đã cùng khoảng 08 người tháo dỡ ngôi nhà trên đất mà ông K đã thuê của bà L. Vì ông T cho rằng, ngôi nhà ông K đang thuê của bà L là nhà của ông T bán cho bà L, nhưng bà L Không trả tiền cho ông T.

Tại thời điểm ông K thuê ngôi nhà của bà L, ông K được bà L cho biết căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà L. Việc tranh chấp của bà L và ông T đã làm ảnh hưởng đến cuộc sống và việc kinh doanh buôn bán của gia đình ông K. Khi ông K thuê nhà của bà L thì ông K đã thanh toán tiền thuê nhà theo sự thỏa thuận của hai bên, sau đó ông K đã cải tạo, sửa chữa, sử dụng ổn định để ở và kinh doanh làm ăn.

Sau khi ông T tháo dỡ nhà, vợ chồng ông K có gặp và trao đổi với bà L để giải quyết việc thực hiện hợp đồng, nhưng bà L không hợp tác, để giải quyết cho ông K, khiến việc kinh doanh của ông K bị đình trệ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của ông K. Vì vậy, ông K khởi kiện yêu cầu bà L phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng và các thiệt hại phát sinh bao gồm:

- Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà và xây dựng công trình phụ: 10.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà đã thanh toán: 6.000.000 đồng/tháng x 4 tháng = 24.000.000 đồng (Từ ngày 17/01/2019 đến ngày 17/5/2019), còn lại 6 ngày thì tôi không yêu cầu;
- Bồi thường thiệt hại do việc kinh doanh buôn bán bị ảnh hưởng là: 12.000.000 đồng/tháng x 4 tháng = 48.000.000 đồng (Từ ngày 17/01/2019 đến ngày 17/5/2019).

Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 82.000.000 đồng.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Bà Nguyễn Thị L đã cho ông Nguyễn Ngọc K và bà Nguyễn Thị Phương S thuê nhà tạm bằng khung sắt, mái lợp tôn, nền lán xi măng, có diện tích khoảng 200 m² vào ngày 23/4/2018 với giá 6.000.000 (Sáu triệu) đồng/tháng, thời gian thuê là 12 tháng, bà L cho thêm 1 tháng để sửa sang thêm. Vợ chồng ông K đã trả tiền thuê nhà cho bà L khi ký hợp đồng là 70.000.000 đồng. Còn nợ lại 2.000.000 đồng, khi thanh lý hoặc gia hạn hợp đồng thì vợ chồng ông K phải thanh toán đầy đủ số nợ trên cho bà L.

Đến ngày 17/01/2019 ông L Duy T đến tháo dỡ, phá tài sản và ngôi nhà mà bà L đã cho ông K, bà S thuê. Theo bà L, ngôi nhà này ông T đã thỏa thuận bán cho bà L, trước khi bà L cho ông K và bà S thuê nên ông T đã hết quyền và nghĩa vụ từ đó. Ông T đã bán lại ngôi nhà tạm cho bà L với giá 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng nhưng bà L chưa trả số tiền này cho ông T. Sau khi bà S thuê được khoảng 8-9 tháng thì ông T đòi dỡ nhà. Bà L có nói qua điện thoại và ghi âm lời nói (Tiền thì hẹn trả đầy đủ, nếu chậm tý anh thích tính lời lãi gì em trả chớ đã thỏa thuận bàn giao và bán cho bà L, bà L đã cho thuê rồi thì không được dỡ).

Việc ông K khởi kiện yêu cầu bà L bồi thường số tiền 82.000.000 đồng là không có cơ sở, bà L không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K, bà S. Vì bà L không vi phạm hợp đồng cho thuê nhà, mà do ông T đã tự tiện phá và tháo dỡ ngôi nhà của bà L. Vì vậy, ông K đòi bồi thường thiệt hại ông T chứ không phải bà L, vì ông T đã vi phạm tội hủy hoại tài sản của người khác.

Ông Phạm Văn Q (Chồng bà L) đồng ý với ý kiến của bà L đã trình bày, không đồng ý với ý kiến của ông K, bà S và ông T trình bày.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông L Duy T trình bày:***

Ngày 19/02/2014 ông T có thuê của ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị L 01 mảnh đất trống tại tổ dân phố 10, thị trấn ED huyện EH, với thời hạn 03 năm (Từ tháng 02/2014 đến hết tháng 02/2017), sau khi thuê đất của bà L, ông T có dựng một ngôi nhà tạm bằng khung sắt, mái lợp tôn, nền lán xi măng, có diện tích khoảng 200 m² trên đất của bà L để kinh doanh buôn bán, hết thời hạn thuê, ông T có gia hạn hợp đồng thêm 01 năm là đến hết tháng 02/2018. Khi hết hợp đồng ông T và bà L đã thỏa thuận, ông T sẽ bán lại ngôi nhà của ông T cho bà L với giá 40.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận việc bán nhà bằng miệng là sau một tháng thì bà L phải trả cho ông T số tiền 40.000.000 đồng, nếu không trả tiền thì ông T cứ dỡ ngôi nhà về. Sau nhiều lần đòi tiền và bà L cũng hứa hẹn trả tiền nhưng bà L vẫn không trả tiền mua nhà cho ông T, ông T đã thông báo cho bà L, nếu bà L không trả tiền thì ông T

sẽ lấy lại nhà. Sau khi đã thông báo cho đã thông báo ông K, bà S, bà L, đến ngày 17/01/2019 ông T đã tiến hành dỡ ngôi nhà tạm của ông T dựng trên đất của bà L, Khi ông T dỡ nhà thì có cho ông K, bà S, bà L và chính quyền địa phương chứng kiến việc ông T dỡ nhà.

Hiện nay, ông K và bà S khởi kiện bà L về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, thì ông T không có ý kiến gì. Việc ông T bán nhà cho bà L nhưng bà L vi phạm thỏa thuận thì ông T lấy lại nhà, không bán nhà cho bà L nữa.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương S trình bày:** Bà S đồng ý với sự trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Ngọc K. Yêu cầu bà L phải có trách nhiệm bồi thường các khoản thiệt hại cho vợ chồng bà S như nội dung đơn khởi kiện mà ông K đã trình bày.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q trình bày:** Ông Q đồng ý với ý kiến của bà L đã trình bày, không đồng ý với ý kiến của ông K, bà S và ông T.

Tại bản án số 46/2019/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện EH, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 477, 478 và khoản 2 Điều 479 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc K.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Ngọc K, bà Nguyễn Thị Phương S số tiền là 74.000.000 đồng (*Bảy mươi tư triệu*) đồng, bao gồm các khoản sau:

- Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà và xây dựng công trình phụ là 4.000.000 đồng.
- Thanh toán lại cho ông K tiền thuê nhà đã thanh toán là 24.000.000 đồng, trừ 2.000.000 đồng tiền thuê nhà mà ông K và bà S còn nợ của bà L 2.000.000 đồng, nên bà L phải trả cho ông K và bà S là 22.000.000 đồng.
- Bồi thường thiệt hại do việc kinh doanh buôn bán bị ảnh hưởng của hai vợ chồng ông K và bà S là 48.000.000 đồng.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ, thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Ông K, bà S có trách nhiệm bàn giao mặt bằng đất đã thuê cho bà L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2019 bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện EH. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Nguyễn Ngọc K giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị L giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án HĐXX, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hậu quả dân đến hợp đồng thuê nhà chấm dứt trước thời hạn là do lỗi của bà L. Bà L đã thực hiện không đúng nghĩa vụ của bên thuê nhà là không đảm bảo quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê nhà theo đúng thời gian thỏa thuận, gây thiệt hại cho bên thuê nhà. Vì vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Đối với tranh chấp mua bán nhà giữa bà L và ông T thì bà L có quyền khởi kiện ra tòa để giải quyết bằng một vụ án khác. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L - giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện EH.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị L Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Ông K, bà S và bà L đều thừa nhận ngày 23/4/2018 các bên thỏa thuận lập hợp đồng thuê nhà với nội dung: Bà L cho vợ chồng ông K, bà S thuê một mảnh đất và một ngôi nhà tạm làm bằng khung sắt lợp tôn, có diện tích khoảng 200 m², tại Tổ dân phố 12, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn thuê 12 tháng, kể từ ngày 23/4/2018 đến 23/4/2019, với giá 6.000.000 đồng/tháng. Do vợ chồng ông K phải đầu tư, mua sắm một số vật dụng trong nhà nên bà L bớt cho vợ chồng ông K số tiền thuê nhà 01 tháng, nên ghi trong hợp đồng thời hạn thuê nhà là 13 tháng. Vợ chồng ông K đã trả tiền thuê nhà cho bà L khi ký hợp đồng là 70.000.000 đồng. Còn nợ lại 2.000.000 đồng, khi thanh lý hoặc gia hạn hợp đồng thì vợ chồng ông K phải thanh toán đầy đủ số nợ trên cho bà L.

Tuy nhiên, trong quá trình ông K bà S thực hiện hợp đồng, vào ngày 17/01/2019 ông L Duy T cho rằng ngôi nhà mà ông K, bà S đã thuê của bà L là thuộc quyền sở hữu của ông T. Vì từ năm 2014 đến 2018 ông T đã thuê đất của bà L để kinh doanh, sau khi thuê ông T có dựng một ngôi nhà tạm bằng khung sắt trên

đất, có diện tích khoảng 200m². Khi hết thời hạn thuê thì ông T và bà L có thỏa thuận là ông T sẽ bán cho bà L ngôi nhà này với giá là 40.000.000 đồng. Sau đó ông T có đòi nhiều lần nhưng bà L không thanh toán. Ngày 17/01/2019 ông T tiến hành dỡ ngôi nhà.

[2] Quá trình tham gia tố tụng bà L cũng thừa nhận quá trình bà cho ông K bà S thuê nhà thì ông T có đòi nợ nhiều lần và nói nếu không thanh toán tiền mua nhà thì ông T sẽ đến dỡ nhà nhưng do chưa có điều kiện nên bà L chưa thanh toán tiền cho ông T, khi ông T đến tháo dỡ nhà bà L có biết và chứng kiến chứ không ngăn cản. Như vậy, việc bà L cho ông K và bà S thuê nhà nhưng tài sản chưa thuộc quyền sở hữu của bà L và không đảm bảo quyền sử dụng tài sản cho bên thuê, dẫn đến việc ông T đến tháo dỡ ngôi nhà gây thiệt hại cho ông K bà S. Lỗi dẫn đến hợp đồng thuê nhà chấm dứt trước thời hạn là do bà L. Cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông K buộc bà L phải trả cho ông K bà S tổng cộng số tiền là 74.000.000 (*Bảy mươi tư triệu*) đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thị L cho rằng bà đã mua nhà của ông T, ông T đã giao nhà cho bà L còn việc bà chưa thanh toán tiền cho ông T thì bà chỉ vi phạm nghĩa vụ chậm trả tiền chứ ông T không có quyền đến dỡ nhà khi bà đã cho ông K thuê. HĐXX xét thấy, đây là quan hệ mua bán tài sản giữa ông T và bà L trường hợp các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện EH.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L – giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện EH.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 477, 478 và khoản 2 Điều 479 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc K.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Ngọc K, bà Nguyễn Thị Phương S số tiền là 74.000.000 (*bảy mươi tư triệu*) đồng, bao gồm các khoản sau:

- Chi phí sửa chữa, cải tạo nhà và xây dựng công trình phụ là 4.000.000 đồng.
- Thanh toán lại cho ông K tiền thuê nhà đã thanh toán là 24.000.000 đồng, trừ 2.000.000 đồng tiền thuê nhà mà ông K và bà S còn nợ của bà L 2.000.000 đồng, nên bà L phải trả cho ông K và bà S là 22.000.000 đồng.
- Bồi thường thiệt hại do việc kinh doanh buôn bán bị ảnh hưởng của hai vợ chồng ông K và bà S là 48.000.000 đồng.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ, thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Ông K, bà S có trách nhiệm bàn giao mặt bằng đất đã thuê cho bà L.

[2] Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Căn cứ khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 3.700.000 (*Ba triệu bảy trăm nghìn*) đồng tiền án phí DSST.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0001100 ngày 01/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện EH;
- Chi cục THADS huyện EH;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Duy Thuần