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: 338/2023/DS-PT
Ngày: 22-3-2023
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: Ông Nguyễn Bá Thịnh
Các Thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú
2. Ông Uông Văn Tuấn

- 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: Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 522/2022/DSPT ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 362/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Toà án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 436/2023/QĐ-PT ngày 07/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 2014/2023/QĐ-PT ngày 24/02/2023, QĐ hoãn phiên tòa số 2754/2023/QĐ-PT ngày 07/3/2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 2755/QĐ-PT, ngày 14/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Phương T** - Sinh năm 1981.

Địa chỉ: số 173/34/2 đường A, phường B, quận C

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Nhật H - Sinh năm 1969.

Địa chỉ liên hệ: số 1074 đường A1, Phường B1, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh - Theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2023 lập tại Văn phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Trần Linh O**, sinh năm 1958 (Có mặt).

Địa chỉ liên hệ: số 1074 Đường A1, Phường B1, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Duy N - Sinh năm 1988.

Địa chỉ: số 28A TMT 05, phường B2, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh và số 211M đường A2, tổ 06, khu phố 01, phường B2, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2019 lập tại Văn phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hoàng Nhật H - Sinh năm: 1969;
- Trẻ Hoàng Nhật V - Sinh ngày 01/02/2019; do ông Hoàng Nhật H là cha ruột làm đại diện giám hộ (Có mặt).

Địa chỉ liên hệ: số 1074 Đường A1, Phường B1, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:

Căn nhà số 1074 Đường A1, Phường B1, quận C với diện tích 100m^2 (ngang 10 x dài 10) thuộc sở hữu của bà Trần Linh O theo giấy chứng nhận số 3465/2002 do Uỷ ban nhân dân quận C cấp ngày 25/11/2002. Ngày 17/7/2015 bà Nguyễn Thị Phương T có ký hợp đồng thuê nhà với bà Trần Linh O, nội dung bà T thuê một phần căn nhà nêu trên với diện tích 100m^2 (ngang 10 x dài 10). Hai bên ký hợp đồng bằng giấy tay không có công chứng. Thời hạn hợp đồng là 06 năm kể từ ngày 01/9/2015 đến ngày 01/10/2021, số tiền thuê hàng tháng được hai bên thống nhất điều chỉnh giá thuê theo từng năm. Mục đích thuê để kinh doanh làm phòng tập thể dục thẩm mỹ. Hai bên thỏa thuận trong thời gian thuê bên bà O đồng ý cho bên bà T nâng nóc, cơi nới làm gác thành phòng tập nên ngay sau khi ký hợp đồng, năm 2015 Bà T đã tiến hành sửa chữa cơi nới thành các phòng tập chi phí hết 1.500.000.000 đồng và đặt cọc thuê nhà số tiền 21.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đang trong thời gian thuê vào ngày 03/4/2019 bà O gửi Thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với lý do bà T vi phạm hợp đồng sử dụng nhà không đúng mục đích cho thuê, tự ý làm nhà ở cá nhân xây phòng riêng, tự ý đập phá cơi nới cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê và cho rằng bà T không trả tiền thuê đúng hạn. Sau nhiều lần thương lượng bà O vẫn kiên quyết yêu cầu lấy lại nhà và liên tục gây rối ở phòng tập nên các học viên sợ hãi hủy đăng ký không tập tại trung tâm của bà T gây ảnh hưởng, thiệt hại rất lớn đến việc kinh doanh của phía bên bà T.

Nay bà T đồng ý trả lại một phần căn nhà và đất đã thuê cho phía bà O bị đơn và đồng ý trả tiền thuê nhà cho phía bị đơn với giá 9.000.000 đồng/01 tháng kể từ khi hết hạn hợp đồng với điều kiện phía bà O bị đơn phải bồi thường cho

bà T số tiền chi phí xây dựng là 432.000.000 đồng như kết quả thẩm định. Đồng thời bà O bị đơn phải bồi thường tổn thất về kinh doanh trước và sau khi thông báo chấm dứt với số tiền là 800.000.000 đồng do phòng tập gym không kinh doanh được. Tổng cộng số tiền bà O phải bồi thường cho bà T là 1.232.000.000 đồng

Bị đơn bà Trần Linh O trình bày:

Bị đơn thừa nhận vào ngày 17/7/2015 bà Trần Linh O và bà Nguyễn Thị Phương T có ký hợp đồng thuê nhà với nội dung bà T thuê một phần căn nhà số 1074 Đường A1, Phường B1, quận C với diện tích 100m^2 (ngang 10 x dài 10) thuộc quyền sở hữu của bà Trần Linh O theo giấy chứng nhận số 3465/2002 do Uỷ ban nhân dân quận C cấp ngày 25/11/2002. Hai bên ký hợp đồng bằng giấy tay không có công chứng; thời hạn hợp đồng là 06 năm kể từ ngày 01/9/2015 đến ngày 01/10/2021, số tiền thuê hàng tháng được hai bên thống nhất điều chỉnh giá thuê theo từng năm. Mục đích thuê để kinh doanh làm phòng tập thể dục thẩm mỹ.

Theo thỏa thuận, hai bên thống nhất cho nguyên đơn được nâng nóc, cơi nới làm phòng tập. Tuy nhiên, khi thực hiện bên nguyên đơn thực hiện nhiều hạng mục xây dựng không đúng giấy phép. Cụ thể theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2020 như: Xây dựng vi phạm ranh lộ giới hẻm hướng tây bắc, xây dựng tầng 03 sản gỗ, không chừa mật độ xây dựng theo giấy phép xây dựng về hiện trạng, ngăn phòng nhỏ bằng vách ván ép để làm nơi cư trú.

Hai bên thỏa thuận mục đích cho thuê là để kinh doanh làm phòng tập thể dục thẩm mỹ, nhưng nguyên đơn đã ngăn thêm phòng sử dụng làm chỗ ở cho gia đình là không đúng với thỏa thuận, vi phạm hợp đồng mà hai bên đã ký nên việc nguyên đơn bà Phương T yêu cầu bồi thường giá trị xây dựng và thiệt hại thì bị đơn bà O không đồng ý; đề nghị Tòa bác yêu cầu của nguyên đơn. Và nay Hợp đồng thuê nhà đã hết thời hạn thuê từ ngày 01/10/2021; bị đơn bà O có yêu cầu phản tố: buộc bà T nguyên đơn phải trả lại cho bà O toàn bộ phần nhà đất đã thuê và trả tiền thuê nhà mà bà T đã chiếm giữ bất hợp pháp từ ngày 01/10/2021 đến nay với số tiền là 9.000.000 đồng/01 tháng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nhật H: Thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 362/2022/DSST ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 4 Điều 585 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 122; Điều 131; điều 132 Luật nhà ở năm 2014. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Áp dụng Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 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. Chấm dứt hợp đồng thuê một phần căn nhà 1074 Đường A1, Phường 8, quận C được ký kết ngày 17/7/2015 giữa bà Trần Linh O và bà Nguyễn Thị Phương T do hết thời hạn.

2. Ghi nhận sự tự nguyện bà Trần Linh O có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền đặt cọc là 21.000.000 (Hai mươi mốt triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T về việc yêu cầu bà Trần linh O phải bồi thường thiệt hại số tiền 1.232.000.000 (một tỷ hai trăm ba mươi hai triệu) đồng (bao gồm chi phí xây dưng là 432.000.000 (bốn trăm ba mươi hai triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do ảnh hưởng hoạt động kinh doanh là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Trần Linh O.

4.1. Buộc bà Nguyễn Thị Phương T và những người cư trú gồm ông Hoàng Nhật H, trẻ Hoàng Nhật V phải dọn dẹp đồ đạc và giao trả lại cho bà Trần Linh O một phần căn nhà đã thuê tọa lạc số 1074 Đường A1, Phường B1, quận C theo Hợp đồng thuê nhà lập ngày 07/7/2015 trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.2 Buộc bà Nguyễn Thị Phương T có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Linh O số tiền thuê nhà là 105.900.000đ (Một trăm lẻ năm triệu chín trăm ngàn) đồng. Sau khi cấn trừ số tiền bà T đã đặt cọc cho bà O là 21.000.000 (Hai mươi mốt triệu) đồng. Số tiền còn lại bà T phải thanh toán cho bà O là: 84.900.000 (tám mươi bốn triệu chín trăm ngàn) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm là 53.205.000đ (Năm mươi ba triệu hai trăm lẻ năm ngàn) đồng do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T chịu, được cấn trừ số tiền 28.815.000đ (Hai mươi tám triệu tám trăm mười năm ngàn) đồng mà bà T đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0000763 ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T còn phải nộp thêm số tiền 24.390.000đ (Hai mươi bốn triệu ba trăm chín chục ngàn) đồng. Nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu các chi phí tố tụng bao gồm chi phí thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, đo vẽ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo bản án sơ thẩm của các bên theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 11/10/2022 Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bị đơn bà Trần Linh O phải bồi thường cho bà T tổng cộng số tiền là 1.232.000.000 đồng bao gồm: Chi phí xây dựng còn lại là 432.000.000 đồng và tổn thất về kinh doanh là 800.000.000 đồng. Ngày 28/02/2022 bà T có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để đưa ông Hà C là người đã hợp tác đầu tư sửa chữa với bà T để mở phòng tập thể dục thẩm mỹ với bà T số tiền là (700.000.000 đồng) vào tham gia tố tụng.

Ngày 12/10/2022 Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Linh O, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà O cho đến khi bàn giao trả nhà cho cho bà O.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T do ông Hoàng Nhật H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của bà T không đồng ý việc mở phiên tòa phúc thẩm, do không thay đổi Thẩm phán theo đơn ông H đã yêu cầu. Và trình bày bà O đã vi phạm hợp đồng khi diện tích thực tế ông H, bà T nhận là không không đủ 10m x10m, không đăng ký khai báo quản lý trị an ở địa phương theo cam kết tại hợp đồng, việc bà T chưa trả mặt bằng là do bà O chưa bồi thường thiệt hại đầu tư xây dựng và thu nhập kinh doanh bị giảm cho bà T. Ngoài ra trong việc kinh doanh thể dục thẩm mỹ bà T vợ ông có cho ông Hà C hùn vốn với số tiền 700.000.000 triệu đồng để kinh doanh, do đó bà T và ông H yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để đưa ông Hà C vào tham gia tố tụng.

Bị đơn bà Trần Linh O do ông Vũ Duy N đại diện theo ủy quyền trình bày xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà T bởi ngày 01/7/2019 bà O đã có hồi đáp cho bà T là không chấm dứt và thực hiện tiếp đến hết thời hạn theo hợp đồng và sẽ lấy lại mặt bằng. Nhưng bà T vẫn kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước hạn nên bà O không có lỗi về yêu cầu chấm dứt hợp đồng như bà T nêu. Và bà T vẫn sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh và trả đủ tiền thuê cho đến hết thời hạn theo hợp đồng. Bà O yêu cầu sửa một phần án sơ thẩm, buộc bà T phải trả tiếp tiền thuê nhà cho bà O đến khi

bà T bàn giao trả lại nhà cho bà O. Đối với ông Hà C bà O không biết là ai, không tham gia bàn bạc và ký hợp đồng thuê nhà nên ông Hà C không liên quan gì về tranh chấp giữa bà T và tôi.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không có bổ sung tài liệu, chứng cứ mới tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như bài phát biểu kèm hồ sơ vụ án - nội dung:

Về việc chấp hành pháp luật theo tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 - sửa một phần Bản án sơ thẩm số 322/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân C theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Linh O - buộc bà T phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho bà O kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bà T bàn giao phần nhà đang thuê tại địa chỉ số 1074 Đường A1, Phường B1, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh lại cho bà O.

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 thẩm vấn, tranh luận, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét "Đơn kháng cáo" của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và của bị đơn bà Trần Linh O là trong thời hạn luật định và thủ tục kháng cáo đã thực đầy đủ đúng theo quy định nên được xem xét về nội dung và yêu cầu kháng cáo.

[1.2] Xét ngày 24/02/2023 Tòa án cấp phúc thẩm hoãn phiên tòa phúc thẩm theo Quyết định hoãn phiên tòa số 2014/QĐ-PT - do bị đơn bà Trần Linh O có đơn xin hoãn. Và ngày 28/02/2022 Tòa án có nhận "Đơn kháng cáo bổ sung" của nguyên đơn bà Phương T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để đưa ông Hà C là người mà theo bà T là đã có hùn vốn kinh doanh phòng tập thẩm mỹ cùng bà T tại mặt bằng thuê; nộp kèm "Đơn xin yêu cầu" tên ông Hà C và "Giấy thỏa thuận" có chữ ký tên bà T, ông H và ông Hà C - tất cả đều viết tay và không có công chứng, chứng thực.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/3/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nhật H (không có kháng cáo bản án sơ thẩm) xuất trình biên nhận về việc đã có "Đơn xin thay đổi Thẩm phán" ngày 02 tháng 3 năm 2023, là trước ngày mở phiên tòa. Do đó Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa theo Quyết định hoãn số 2754/2023/QĐ-PT ngày 07/3/2023 để chờ kết quả giải quyết đơn xin thay đổi Thẩm phán của ông H theo quy định tại Điều 56 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đến ngày 13 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định 144/2023/QĐ-GQKN không chấp nhận yêu cầu thay đổi thẩm phán Nguyễn Bá Thịnh theo đơn của ông H. Quyết định này đã được Hội đồng xét xử công bố ngay sau khi khai mạc phiên Tòa. Do đó việc ông H không đồng ý mở phiên tòa và đơn "Đơn xin thay đổi Thẩm phán" của ông H gởi Tòa án ngày 14/3/2023 và trình bày tại phiên tòa với cùng lý do và nội dung tại "Đơn xin thay đổi Thẩm phán" ngày 02 tháng 3 năm 2023 là không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ Điều 233; Điều 240; Điều 241 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên Tòa ông H nộp điện thoại cá nhân yêu cầu Hội đồng xét xử chiếu các hình ảnh, video mà ông H cho rằng để chứng minh đã có hành vi giật lấy bản hợp đồng thuê nhà từ tay bà T và la lối. Tuy nhiên xét điện thoại di động là của cá nhân người sử dụng có thể lưu giữ nhiều thông tin, hình ảnh cá nhân khác và tại hồ sơ vụ án ông H cũng đã có trích lượt đoạn ghi âm do bà T, ông H nộp với nội dung chứng minh như ông H trình bày. Do đó ông H được quyền trích in các hình ảnh hay đoạn video riêng biệt để nộp cho Tòa án xem xét theo quy định.

[2] Xét theo các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Tại "Hợp đồng thuê nhà" (không có công chứng, chứng thực) ngày 17/7/2015 giữa bà Trần Linh O và bà Nguyễn Thị Phương T thể hiện nội dung: Bà O đồng ý cho bà T thuê một phần căn nhà số 1074 Đường A1, Phường B1, quận C với diện tích 100m^2 (ngang 10 x dài 10), với thời hạn thuê là 06 năm (từ ngày 01/9/2015 đến ngày 01/10/2021); mục đích thuê là để kinh doanh làm phòng tập thể dục thẩm mỹ (gym) (BL57-59). Ngoài ra tại hợp đồng còn quy định về giá thuê, trách nhiệm của các bên. Ngay sau khi ký hợp đồng bà T có đặt cọc cho bà O số tiền là 21.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà T và bị đơn bà O thừa nhận các nội dung và điều khoản tại hợp đồng; các bên cùng thừa nhận đã thanh toán hết tiền thuê nhà cho nhau đến ngày 01/10/2021- là ngày hết hạn thuê nhà theo hợp đồng. Và hai bên cùng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà; bà O đồng ý trả lại cho bà T số tiền cọc 21.000.000 đồng đã nhận.

[2.2] Tại "Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà" ngày 03/4/2019 của bà O gửi bà T nội dung bà O cho rằng bà T đã sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận tại hợp đồng như: sử dụng nơi kinh doanh xây phòng riêng làm nhà ở cá nhân - Tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà đang thuê - Trả tiền thuê nhà không đúng thời gian quy định trên 03 tháng (BL95-97).

[2.3] Tại "Hồi đáp (Về việc thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn)" ngày 25/4/2019 của bà T gửi trả lời cho bà O với nội dung: do việc thuê kinh doanh là 24/24 giờ nên cần thiết phải có chỗ để vệ sinh và sinh hoạt nghỉ ngơi và trông coi tài sản - tất cả đều có trao đổi miệng báo cho bà O biết. Do đó bà T không vi phạm hợp đồng, nên bà T trả lại mặt bằng thuê trước hạn theo thông báo của bà O thì bà O phải trả lại toàn bộ chi phí sửa chữa nâng cấp mặt bằng thuê và bồi thường thiệt hại 03 năm còn lại theo hợp đồng cho bà T (BL90-91).

[2.4] Tại "Thông báo hồi đáp - Câu trả lời về điều kiện trả nhà trước hạn" ngày 01/7/2019 của bà O gửi lại cho bà T với nội dung: Bà O không chấm dứt trước hạn Hợp đồng thuê nhà, mà đồng ý để bà T tiếp tục thuê nhà đến hết thời hạn hợp đồng và sẽ chấm dứt hợp đồng vào ngày 01/10/2021 và thông báo về việc thay đổi giá thuê nhà (BL92-94).

Như vậy mặc dù ngày 03/4/2019, bà O đã có Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn với bà T, nhưng sau khi nhận ý kiến "Hồi đáp (Về việc thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn)" ngày 25/4/2019 của bà T gởi, thì ngày ngày 01/7/2019 bà O đã có "Thông báo hồi đáp - Câu trả lời về điều kiện trả nhà trước hạn" gửi lại cho bà T với nội dung không đồng ý bồi thường mà để cho bà T tiếp tục thuê nhà đến hết thời hạn theo hợp đồng các bên đã ký, nhưng sẽ chấm dứt hợp đồng thuê vào ngày 01/10/2021 theo hợp đồng. Và sau khi nhận được nội dung phản hồi này của bà O thì bà T đã không có ý kiến nào phản hồi lại, mà vẫn tiếp tục sử dụng nhà thuê và vẫn tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ hàng tháng cho bà O cho đến ngày hết hạn thuê nhà theo hợp đồng là ngày 01/10/2021. Vì vậy bà T khởi kiện và kháng cáo cho rằng do bà O đã vi phạm hợp đồng khi đòi mặt bằng thuê trước thời hạn, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T là không đúng thực tế. Bà T cũng không có tài liệu, chứng cứ hợp lệ theo quy định nào để chứng minh việc bà O đã sang quấy rối, dẫn đến hoạt động kinh doanh của bà T bị thiệt hại nên bà T yêu cầu Tòa án buộc bà O phải bồi thường. Mặc khác theo "Điều 4: Trách nhiệm của đôi bên (A và B)" tại hợp đồng thuê nhà đôi bên ký kết thể hiện các bên đã giao kết: "Giao trả đúng hiện trạng khi thanh lý hợp đồng" - không có tài liệu thỏa thuận về việc thanh toán giá trị còn lại hay tháo dỡ phần đã đầu tư sửa chữa như bà T yêu cầu nhưng bà O không đồng ý. Hơn nữa, theo "Bản vẽ hiện trạng nhà" do Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận C lập ngày 29/8/2019 và "Biên

bản xem xét thẩm định tại chỗ" lập ngày 07/01/2020 (BL296-298) thể hiện phần thực tế mà phía bà T xây dựng sửa chữa là không đúng hiện trạng như giấy phép đã được cơ quan nhà nước cấp, cụ thể: "xây dựng vi phạm ranh lộ giới, xây dựng tầng 3 sàn gỗ, không chừa mật độ xây dựng ... Trên tầng 01 có căn phòng nhỏ bằng ván ép hiện có bà Nguyễn Thị Phương T, ông Hoàng Nhật H và trẻ Hoàng Nhật V đang cư trú"; trong khi hợp đồng thuê nhà hai bên ký kết tại "Điều 4: Trách nhiệm của đôi bên (A và B)" thể hiện: "Bên B: (người thuê) là bên "Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tiến độ thi công sửa chữa theo đúng giấy phép đã cấp... ". Như vậy bà O không có lỗi trong việc sửa chữa xây dựng không đúng theo giấy phép. Do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà T.

[3] Xét đối với ông Hà C, là người bà T cho rằng đã có hợp tác đầu tư (700.000.000 đồng) với bà T để mở phòng tập thẩm mỹ, thì đây là mối quan hệ riêng giữa ông C với bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T, ông Hà C cũng trình bày rằng ông C không có mặt, tham gia ký kết hợp đồng thuê nhà với bà O, không biết bà O. "Hợp đồng thuê nhà" được ký kết chỉ giữa bà Trần Linh O với bà Nguyễn Thị Phương T và tại giai đoạn sơ thẩm bà T cũng không có trình bày hay đưa ra yêu cầu nào liên quan đến ông Hà C đề nghị tòa án giải quyết. Do đó Hội đồng xét xử xác định ông C không phải là người được và phải tham gia tố tụng tại vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà T với bà O. Nên không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm để đưa ông C vào tham gia tố tụng theo yêu cầu bà T tại giai đoạn xét xử phúc thẩm và theo đơn ngày 28 tháng 02 năm 2023 do ông H nộp mang tên ông Hà C.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Linh O:

[4.1] Tại "Hợp đồng thuê nhà" ngày 17/7/2015 giữa bà Trần Linh O và bà Nguyễn Thị Phương T thể hiện các bên đã thỏa thuận thời hạn cho thuê nhà sẽ chấm dứt, hết hạn vào ngày 01/10/2021.

[4.2] Tại "Điều 4: Trách nhiệm của đôi bên (A và B)" hợp đồng thuê nhà do đôi bên ký kết, các bên cũng không có giao kết gì về trách nhiệm khi chậm trả nhà dẫn đến phải tranh chấp, khởi kiện và bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê. Trong khi tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự 2015 về "Trả lại tài sản thuê" quy định: "Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận.". Ngoài ra, xét tại "Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải" ngày 17/8/2022, bị đơn do ông Vũ Duy N đại diện theo ủy quyền cũng chỉ: "Yêu cầu phía nguyên đơn phải trả lại nhà và trả tiền thuê nhà từ khi hết hạn hợp đồng đến khi xét xử vụ án với giá thuê là 9.000.000 đồng/01 tháng"

(BL425-429). Do đó án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà O về việc buộc bà Phương T phải trả tiếp tiền thuê nhà cho bà O kể từ sau ngày hết hạn theo hợp đồng là ngày 01/10/2021 nhưng đã "chậm trả" cho đến ngày tranh chấp được Tòa án xét xử sơ thẩm là hoàn toàn đúng căn cứ quy định tại Điều 482 Bộ luật dân sự 2015 như đã phân tích. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà O về buộc bà T phải tiếp tục trả tiền thuê nhà kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bà T bàn giao trả lại căn nhà cho bà O - cũng như đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà O của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa. Bà O có quyền yêu cầu giải quyết khi bà T chậm trả tài sản (nhà thuê) theo bản án, dẫn đến bà O bị thiệt hại.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và của bị đơn bà Trần Linh O. Cần giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm như đã phân tích trên. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và bị đơn bà Trần Linh O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo quy định.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và của bị đơn bà Trần Linh O. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 362/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 4 Điều 585 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 122; Điều 131; điều 132 Luật nhà ở năm 2014. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Áp dụng Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 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. Chấm dứt hợp đồng thuê một phần căn nhà tại địa chỉ số 1074 Đường A1, Phường 8, quận C được ký kết ngày 17/7/2015 giữa bà Trần Linh O và bà Nguyễn Thị Phương T do hết thời hạn.

2. Ghi nhận sự tự nguyện bà Trần Linh O có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền đặt cọc là 21.000.000 (hai mươi mốt triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T về việc yêu cầu bà Trần linh O phải bồi thường thiệt hại số tiền 1.232.000.000 (một tỷ hai trăm ba mươi hai triệu) đồng (bao gồm chi phí xây dưng là 432.000.000 (bốn trăm ba mươi hai triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do ảnh hưởng hoạt động kinh doanh là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Linh O.

4.1 Buộc bà Nguyễn Thị Phương T và những người cư trú gồm ông Hoàng Nhật H, trẻ Hoàng Nhật V phải dọn dẹp đồ đạc và giao trả lại cho bà Trần Linh O một phần căn nhà đã thuê tọa lạc tại địa chỉ số 1074 Đường A1, Phường B1, quận C theo Hợp đồng thuê nhà lập ngày 07/7/2015 trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.2 Buộc bà Nguyễn Thị Phương T có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Linh O số tiền thuê nhà là 105.900.000 (Một trăm lẻ năm triệu chín trăm ngàn) đồng. Sau khi cấn trừ số tiền bà T đã đặt cọc cho bà O là 21.000.000 (hai mươi mốt triệu) đồng. Số tiền còn lại bà T phải thanh toán cho bà O là: 84.900.000 (tám mươi bốn triệu chín trăm ngàn) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm là 53.205.000 (năm mươi ba triệu hai trăm lẻ năm ngàn) đồng do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T chịu được cấn trừ số tiền 28.815.000 (hai mươi tám triệu tám trăm mười năm ngàn) đồng mà bà T đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0000763 ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T còn phải nộp thêm số tiền 24.390.000 (hai mươi bốn triệu ba trăm chín chục ngàn) đồng. Nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu các chi phí tố tụng bao gồmchi phí thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, đo vẽ theo quy định của pháp luật.

7. Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được cấn trừ số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0011786 ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà O là người trên 60 tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên không phải nộp án phí theo quy định.

Trường hợp Bản án 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM **CÁC THẨM PHÁN**	**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Lại Huỳnh Tú	**Uông Văn Tuấn**
	Nguyễn Bá Thịnh

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

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

Nguyễn Bá Thịnh