TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2019/DS-PT
Ngày: 21-3-2019.
Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Rết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Khánh Hùng.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Kiều Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân nhân tỉnh Sóc Trăng***: Bà Mã Quế Khanh - Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa.

Ngày 21 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông M (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

2. Người bảo vệ quyền lợi hợp cho nguyên đơn: Ông M1 - Luật sư Văn phòng luật sự M1 thuộc Đoàn luật sư thành phố D (Có mặt).

3. Bị đơn: Ông N (Có mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, Sóc Trăng.

4. Người bảo vệ quyền lợi hợp cho bị đơn: ông N1, Luật sư Văn phòng luật sư N1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà P.

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông M (theo văn bản ủy quyền ngày 12/10/2018 - Có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn N.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông M trình bày:

Từ ngày 02/9/2014 đến ngày 02/11/2015, ông N có thuê địa điểm kinh doanh karaoke của ông M để kinh doanh với giá là 13.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê được 14 tháng với số tiền còn thiếu là 182.000.000 đồng. Khi thuê không có thỏa thuận thời hạn thuê nhưng hai bên có nói miệng là trả tiền thuê hàng tháng. Trong quá trình thuê thì ông N trả cho ông M được 45.000.000 đồng tiền thuê nhà còn hơn 10 tháng ông N không trả đủ tiền cho ông M nên ông M không cho ông N thuê nữa. Ngày 18/11/2015, ông N có ký nhận nợ ông M số tiền là 137.000.000 đồng và đồng ý trả với lãi suất là 2%/tháng nếu quá 02 tháng không trả đủ tiền. Sau khi viết giấy nợ thì ông N có trả cho ông M được 02 lần vào ngày 02/9/2016 trả 10.000.000 đồng và ngày 30/12/2016 trả 5.000.000 đồng. Theo đơn khởi kiện ông M yêu cầu ông N trả tiền thuê nhà còn thiếu 137.000.000 đồng và tiền lãi 02%/tháng tính từ ngày 02/11/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, ông M thay đổi một phần nội dung khởi kiện là yêu cầu ông N trả cho ông M số tiền còn thiếu là 122.000.000 đồng (Trừ đi 15.000.000 đồng ông N đã trả cho ông M) và yêu cầu tính lãi từ ngày 18/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất do pháp luật quy định.

Bị đơn ông N trình bày:

Ông thừa nhận có thiếu tiền thuê nhà của ông M là 137.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý trả theo yêu cầu của ông M vì thực tế trước đây ông và ông M có thỏa thuận hợp đồng miệng với nhau là thuê nhà trong 03 năm, mỗi tháng 13.000.000 đồng nhưng khi kinh doanh thì ông phải đầu tư, sửa chữa, nâng cấp trang thiết bị để phục vụ cho nhu cầu của khách hàng dẫn đến không có khả năng thanh toán tiền nhà cho ông M. Ngày 18/11/2015 ông có lập tờ thỏa thuận là còn thiếu ông M tiền thuê nhà 137.000.000 đồng và hẹn 02 tháng sau sẽ trả số tiền còn thiếu nếu quá 02 tháng không trả đủ thì phải chịu lãi suất là 2%/tháng với điều kiện là ông M tiếp tục cho ông kinh doanh trong hai tháng này nhưng sau ngày lập biên bản thỏa thuận (ngày 18/11/2015) thì vào khoảng ngày 22/11/2015, ông M cho người đòi lại nhà là không thực hiện theo cam kết. Nay ông M yêu cầu ông trả số tiền trên thì ông không đồng ý. Vì ông M không thực hiện theo thỏa thuận giữa 02 bên, đã lấy lại nhà trước thời hạn làm ông không thể kinh doanh trong 02 tháng gần tết gây thiệt hại cho ông nên ông không đồng ý trả trả số tiền gốc và lãi như ông M yêu cầu.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số: 57/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 đã quyết định Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 305; Điều 480; khoản 2 Điều 489; khoản 4 Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của 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:

Buộc ông N có trách nhiệm trả cho ông M số tiền thuê nhà còn thiếu 122.000.000 đồng và tiền lãi 30.988.000 đồng. Tổng cộng vốn, lãi số tiền 152.988.000 đồng (*Một trăm năm mươi hai triệu, chín trăm tám mươi tám ngàn đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh Duy có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông N còn phải trả lãi theo mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/11/2018 bị đơn ông N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông có trách nhiệm trả cho ông M số tiền thuê nhà còn thiếu 122.000.000 đồng và tiền lãi 30.988.000 đồng. Tổng cộng vốn, lãi số tiền 152.988.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng thuê nhà là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ một số vấn đề sau đây: Về thời hạn thuê nhà như nguyên đơn ông M thừa nhận giao nhà ngày 02/9/2014, giấy nhận nợ ngày 18/11/2015, qua cung cấp của cửa hàng có xác nhận ông N có mua thiết bị lắp đặt và sửa chữa nên đây là hợp đồng thuê nhà có thời hạn; cấp sơ thẩm chưa làm rõ kỳ hạn trả tiền; các thiết bị lắp đặt và chi phí sửa chữa thì cấp sơ thẩm chưa giải thích để ông N yêu cầu phản tố; áp dụng pháp luật nội dung chưa đúng. Do đó, đề nghị Tòa xem xét bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Trong quá trình tham gia tố tụng ông N xác nhận thuê nhà và ký nhận nợ thì đây không phải chứng minh và các đương sự không yêu cầu xem xét về hình thức hợp đồng và theo thỏa thuận thì đây là thuê tài sản và cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật nội dung về thuê tài sản là đúng pháp luật. Tại phiên tòa, ông N thừa nhận kinh doanh không tốt nên không trả tiền thuê nhà được. Đối với chi phí đầu tư thì theo lời khai của ông N tại bút lục 64, 67 thì ông N không yêu cầu, tức là Tòa án đã giải thích cho ông N biết về quyền phản tố. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Kiểm

sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn đồng thời căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 28/11/2018 của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông N thì thấy vào ngày 02/9/2014, ông M có thỏa thuận miệng với ông N về việc ông M cho ông N thuê nhà tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng để kinh doanh karaoke, giá thuê mỗi tháng 13.000.000đ, trả tiền thuê nhà được thực hiện hàng tháng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông N đã thanh toán tiền thuê nhà là 45.000.000đ, còn hơn 10 tháng thuê thì ông N chưa thanh toán nên ngày 18/11/2015 ông N ký nhận nợ tiền thuê nhà là 137.000.000đ và ông N đồng ý chịu lãi suất 2%/tháng nếu quá 02 tháng không trả đủ tiền, hai bên chưa thanh lý hợp đồng. Ngày 02/9/2016 ông N trả 10.000.000đ và ngày 30/12/2016 trả 5.000.000đ, hiện còn thiếu 122.000.000đ. Đây là sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự vì các đương sự đều thừa nhận.

[3] Tuy nhiên, giữa ông M và ông N không thống nhất về thời hạn cho thuê nhà, ông M cho rằng thuê nhà theo tháng, còn ông N cho rằng thuê nhà với thời hạn 03 năm nhưng các đương sự không có chứng cứ để chứng minh lời trình bày của mình nên xác định đây là trường hợp không xác định thời hạn thuê nhà.

Khi ông N không thực hiện trả tiền thuê nhà, ông M đã lấy lại nhà, tức là ông M có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo Điểm a Khoản 1 Điều 498 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*...1. Bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà khi bên thuê có một trong các hành vi sau đây: a. không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng...*". Do đó, ông M có quyền đòi lại tiền thuê nhà còn thiếu là 122.000.000đ và tiền lãi suất như án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp Khoản 1 Điều 494 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Về áp dụng pháp luật nội dung thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 480, Khoản 2 Điều 489, Khoản 4 Điều 490 Bộ luật Dân sự năm 2005 về thuê tài sản là không chính xác nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông N, sửa án sơ thẩm về áp dụng pháp luật nội dung đối với thuê nhà cho phù hợp vì bản chất mà hai bên tranh chấp là hợp đồng thuê nhà.

[5] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông N có yêu cầu nguyên đơn ông M trả tài sản mà ông N đã lắp đặt, chi phí sữa chữa và bồi thường do vi phạm thời gian báo trước, đồng thời ông N có cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm các tài liệu kèm theo thì

thấy trong giai doạn ở cấp sơ thẩm ông N không có đơn yêu cầu phản tố, chưa được Tòa án sơ thẩm giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét vì mất quyền kháng cáo của các đương sự. Do đó, yêu cầu trên của ông N được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định chung của pháp luật tố tụng dân sự khi có yêu cầu.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông N và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm.

[7] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông N không phải chịu vì kháng cáo được chấp nhận một phần.

[9] Chi phí thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm: Việc thẩm định tại chỗ là theo yêu cầu của bị đơn ông N để chứng minh bị gây thiệt hại nhưng qua thẩm định không chứng minh được nên ông N phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông N.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 494; điểm a Khoản 1 Điều 498; khoản 3 Điều 498 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của 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/ Buộc ông N có trách nhiệm trả cho ông M số tiền thuê nhà còn thiếu 122.000.000 đồng và tiền lãi 30.988.000 đồng. Tổng cộng vốn, lãi số tiền 152.988.000 đồng (*Một trăm năm mươi hai triệu, chín trăm tám mươi tám ngàn đồng*).

Khi nguyên đơn ông M có đơn yêu cầu Thi hành án mà ông N không thực hiện trả tiền hoặc trả không đầy đủ thì ông N còn phải chịu thêm tiền lãi với mức lãi suất theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông N phải chịu số tiền 7.649.400 đồng (*Bảy triệu, sáy trăm bốn mươi chín ngàn, bốn trăm đồng*). Ông M không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.425.000đồng (*Ba triệu, bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001537, ngày 13/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông N không phải chịu, hoàn trả cho ông N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0005085 ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Về chi phí thẩm định tại chỗ ở gia đoạn phúc thẩm: Ông N phải chịu số tiền là 990.000đ và ông N đã thực hiện xong.

5/ Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và Điều 9 của 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng(1);
- TAND huyện A(1);
- Chi cục THA huyện A(1);
- Các đương sự(4);
- Lưu HS (1).

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

Thái Rết