

Số: **191/2017/DS-PT**

Ngày: 21/8/2017

V/v: “*Tranh chấp hợp
đồng thuê nhà*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Tư

Cùng các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thuý

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Yến – Thư ký
Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng –
Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2017/TLPT-DS ngày 07/7/2017 về
“*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án
nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2017/QĐ-PT ngày
25/7/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre

2. Bị đơn:

2.1 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965

2.2 Ông Trần Văn R, sinh năm 1967

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre

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

3.1 Bà NLQ1, sinh năm 1968

Địa chỉ: ấp G, xã A, huyện P, tỉnh Bến Tre

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện ngày 14/02/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/02/2015; bản tự khai, biên bản hoà giải, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên Tòa bà Trần Thị P trình bày:

Vào ngày 30/6/2013 (âm lịch) bà và vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn R có ký hợp đồng thuê nhà của bà T để mở quán kinh doanh ăn uống, thời gian thuê là 05 năm tính từ ngày 30/6/2013 (âm lịch). Theo hợp đồng bà T, ông R cho bà thuê một nhà ba căn toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện P để mở quán. Giá thuê là 3.000.000 đồng/năm, riêng năm đầu (từ ngày 30/6/2013 đến ngày 30/6/2014) không tính tiền thuê nhà.

Sau khi thuê nhà bà và bà NLQ1 góp tiền tiến hành sửa chữa, xây cất thêm để kinh doanh. Tổng số tiền sửa chữa là 52.900.000 đồng, trong đó bà NLQ1 bỏ vốn góp là 11.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà mới kinh doanh được một thời gian ngắn thì ngày 26/11/2013 bà T lấy cớ mất cái lồng gài mèo, đến quán lấy lại các vật dụng trong nhà như bàn ghế, giường tủ, đóng cửa nhà vệ sinh, bể gây cây nước không cho bà sử dụng. Bà T còn chửi bới nói xấu bà, gây ô nhiễm quán làm cho bà không mua bán được, hậu quả là những ngày sau đó quán không có khách, không mua bán được phải đóng cửa cho đến nay. Bà có báo cho chính quyền xã T hoà giải nhưng không thành.

Trong các lần hoà giải ở xã bà T cho rằng trong hợp đồng thuê nhà không có nhà vệ sinh, cây nước sinh hoạt nên bà T không cho bà sử dụng. Điều này vô lý vì bà thuê nhà của bà T, ông R để mở quán ăn, uống nếu không có nhà vệ sinh và cây nước sinh hoạt làm sao bà mua bán được. Nhà vệ sinh và đường nước sinh hoạt nằm chung trong cấu trúc căn nhà bà đã thuê thì đương nhiên bà được sử dụng hai công trình này. Bà T, ông R đã ký hợp đồng cho bà thuê nhà để kinh doanh nhưng sau đó tìm mọi cách để cản trở, gây khó khăn cho bà trong việc mua bán như không cho bà sử dụng nhà vệ sinh, đường nước sinh hoạt, gây ô nhiễm quán như vậy đã vi phạm nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà vì vậy bà khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà với bà T, ông R do bà T, ông R vi phạm hợp đồng đã thoả thuận.

- Buộc bà T, ông R phải liên đới bồi thường cho bà những thiệt hại do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra, cụ thể:

- + Bồi thường chi phí sửa chữa và xây dựng nhà là 52.900.000 đồng;

+ Từ ngày 30/6/2013 đến ngày 10/7/2013 bà đã đóng cửa không mua bán được do hành vi cản trở của bà T, ông R là 40 ngày, mỗi ngày 200.000 đồng là 8.000.000 đồng;

+ Tiền thuê hai người làm phụ quán trong tháng 7/2013 do quán bị đóng cửa là 4.000.000 đồng;

+ Do bà T, ông R có hành vi đập phá làm hư hỏng quán nên bà không thể để tài sản trong quán được bà đã thuê xe bốc vác chở vật dụng cần thiết cho việc mua bán của bà với 09 chuyến xe là 1.800.000 đồng, 04 người bốc vác là 800.000 đồng.

Tổng cộng các khoản bà yêu cầu bà T, ông R có nghĩa vụ liên đới trả cho bà là 67.500.000 đồng.

Bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản không có ý kiến gì khác.

Riêng đối với yêu cầu độc lập của bà NLQ1 yêu cầu bà trả số tiền 18.000.000 đồng tiền góp vốn là không đúng, khi hợp đồng thuê nhà với bà T thì bà với bà NLQ1 thoả thuận góp vốn mở quán, lúc đó ba Nga chỉ góp có 11.000.000 đồng, bà chỉ đồng ý trả cho bà NLQ1 số tiền 11.000.000 đồng.

Theo bản tự khai, biên bản hoà giải, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên Tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn R trình bày:

Ông, bà thừa nhận ngày 30/6/2013 (âm lịch) có ký kết cho bà Trần Thị P thuê nhà. Thời gian thuê là 05 năm, mỗi năm là 3.000.000 đồng, năm đầu từ ngày 30/6/2013 đến ngày 30/6/2014 không tính tiền thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà là do bà P soạn sẵn ông, bà có đọc lại đồng ý và ký tên. Trong hợp đồng ông, bà chỉ cho bà P sử dụng căn nhà, vật dụng trong nhà bao gồm: 03 cái giường, 02 cái tủ, 04 cái lu xi măng, 04 cái lon, 02 cái bàn không có nhà vệ sinh và cây nước. Ngày 26/11/2013 ông, bà có đến đóng cửa nhà vệ sinh và cây nước là không vi phạm hợp đồng thuê nhà với bà P. Ông, bà không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì từ khi thuê nhà đến nay bà P chưa trả tiền thuê nhà. Ông, bà không yêu cầu bà P trả tiền thuê nhà trong vụ án này, không đồng ý bồi thường các khoản theo yêu cầu của bà P.

Ông, bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản không có ý kiến gì khác.

Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, biên bản hoà giải, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên Tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1 trình bày:

Vào ngày 28/5/2013 bà có cùng bà P bỏ vốn sửa chữa quán kinh doanh ăn uống, bà đã góp vốn cho bà P 03 lần cụ thể: lần đầu ngày 30/5/2013 số tiền 6.000.000 đồng; lần hai ngày 30/6/2013 số tiền 5.000.000 đồng, lần ba số tiền

7.000.000 đồng. Tổng cộng là 18.000.000 đồng. Do thu nhập không đủ chi phí gia đình nên bà nhượng quán lại cho bà P và hai bên thoả thuận bà P trả lại cho bà số tiền 18.000.000 đồng vào ngày 28/12/2013 cho đến nay bà P không trả. Bà yêu cầu bà P trả lại cho bà số tiền 18.000.000 đồng bà đã góp vào mở quán. Tại phiên toà sơ thẩm bà rút lại một phần yêu cầu chỉ yêu cầu bà P trả lại số tiền 11.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 147, 165, 213, 217, 218, 219, 246, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm; Điều 121, 211, 305, 401, 412, 425, 492, 498 Bộ luật dân sự 2005; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị P về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn; chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nhà, tiền mất thu nhập, tiền thuê người phục vụ quán.

Bác yêu cầu bồi thường tiền thuê xe và thuê người bốc vác.

Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa bà NLQ1 và bà Trần Thị P có nghĩa vụ trả cho bà NLQ1 số tiền 11.000.000 đồng tiền góp vốn mở quán. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà NLQ1 đối với số tiền 7.000.000 đồng.

Cụ thể tuyên:

1. Huỷ “Tờ hợp đồng về việc thuê nhà ở buôn bán” lập ngày 30/6/2013 giữa bà Trần Thị P với bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn R.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn R có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Trần Thị P số tiền 39.776.060 đồng trong đó tiền chi phí sửa chữa là 27.776.060 đồng, tiền mất thu nhập là 8.000.000 đồng, tiền thuê người phục vụ quán 4.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn R được quản lý, sử dụng phần nhà đã được bà P sửa chữa và xây dựng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị P đối với bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn R đối với số tiền thuê xe là 1.800.000 đồng và tiền thuê người bốc vác là 800.000 đồng.

3. Buộc Bà Trần Thị P có nghĩa vụ trả cho bà NLQ1 số tiền 11.000.000 đồng tiền góp vốn.

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

Ngày 13/6/2017 bà Nguyễn Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên Toà phúc thẩm bà Nguyễn Thị T vẫn giữ quan điểm kháng cáo không đồng ý bồi thường số tiền 39.776.060 đồng cho bà Trần Thị P. Bà P vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Về hợp đồng thuê nhà không đảm bảo về hình thức và nội dung. Qua các lần hoà giải bà T có thừa nhận gây ô nhiễm quán nên bà P yêu cầu huỷ hợp đồng thuê nhà là có căn cứ. Toà cấp sơ thẩm xác định bà T, ông R hoàn toàn có lỗi là không chính xác vì trong hợp đồng bà P có liệt kê vật dụng trong nhà nhưng không liệt kê hết và không quan tâm đến các tài sản mình được sử dụng nên trường hợp này lỗi thuộc về hai bên. Số tiền bà P yêu cầu đối với phần xây dựng thêm số tiền 52.900.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận toàn bộ, chỉ chấp nhận số tiền bồi thường theo định giá của Toà án là 27.776.060 đồng. Số tiền bồi thường do mất thu nhập là 8.000.000 đồng và thuê người phụ quán 4.000.000 đồng là có căn cứ. Đối với số tiền thuê xe, thuê người bốc vác là không có căn cứ chấp nhận. Do lỗi thuộc về hai bên nên số tiền bồi thường 39.776.060 đồng được chia đôi. Ông R, bà T có nghĩa vụ bồi thường cho bà P số tiền 19.888.000 đồng. Đề nghị sửa một phần án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án các bên thống nhất ngày 30/6/2013 (âm lịch) bà Trần Thị P và vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn R có ký hợp đồng thuê nhà của bà T để mở quán kinh doanh ăn uống, thời gian thuê là 05 năm tính từ ngày 30/6/2013 (âm lịch). Theo hợp đồng bà T, ông R cho bà P thuê một nhà ba căn toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện P để mở quán. Giá thuê là 3.000.000 đồng/năm, riêng năm đầu (từ ngày 30/6/2013 đến ngày 30/6/2014) không tính tiền thuê nhà. Sau khi thuê nhà bà P đã sửa chữa và xây dựng thêm căn nhà để phục vụ kinh doanh. Ngày 26/11/2013 bà T đến đóng cửa nhà vệ sinh và không cho bà P sử dụng đường nước sinh hoạt. Bà P cho rằng nhà vệ sinh và nước sinh hoạt gắn liền với nhà nên khi thuê nhà đã bao gồm luôn. Tuy nhiên, bà T, ông R cho rằng trong hợp đồng không có thoả thuận nên không cho bà P sử dụng. Do bà T, ông R có hành vi cản trở việc kinh doanh nên bà P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và phải bồi thường số tiền 67.500.000 đồng.

Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 30/6/2013 (âm lịch) cấp sơ thẩm tuyên huỷ “Tờ hợp đồng về việc thuê nhà ở buôn bán” và chấm dứt thực hiện hợp đồng giữa bà Trần Thị P với bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn R các bên đương sự không kháng cáo hay có ý kiến gì khác nên Toà không xem xét.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà P. Sau khi thuê nhà các bên thừa nhận bà P đã bỏ tiền ra sửa chữa nhà để kinh doanh nhưng bà T đã có hành vi cản

trở gây khó khăn cho việc kinh doanh của bà P nên bà T, ông R có lỗi trong trường hợp này. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng bà P đã liệt kê những tài sản, vật dụng trong nhà nhưng không quan tâm đến những tài sản mình được sử dụng nên không liệt kê cây nước sinh hoạt và nhà vệ sinh. Do đó, bà P cũng có một phần lỗi. Cấp sơ thẩm xác định bà T, ông R có lỗi hoàn toàn là chưa chính xác. Bà P căn cứ vào các hoá đơn, chứng từ để yêu cầu bà T, ông R bồi thường số tiền sửa chữa nhà là 52.900.000 đồng nhưng các hoá đơn chứng từ này không hợp lệ, không thể hiện rõ người mua là ai, người bán là ai, không có ngày tháng mua hàng và mua hàng phục vụ cho mục đích gì. Khi định giá tài sản tranh chấp thì một số tài sản không còn. Theo biên bản định giá ngày 20/01/2015 thì phần bà P xây dựng thêm có giá trị là 27.776.060 đồng. Do các bên đều thừa nhận sau khi thuê nhà bà P có xây dựng thêm để kinh doanh và khi cây dựng bà P có thông báo cho bà T, ông R biết do đó có căn cứ cho rằng số tiền bà P đã bỏ ra xây dựng thêm là 27.776.060 đồng. Còn các khoản tiền khác theo các hoá đơn chứng từ bà P cung cấp là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Đối với số tiền mất thu nhập do không kinh doanh được là 8.000.000 đồng và tiền thuê người làm là 4.000.000 đồng do bà T cũng thừa nhận có gây rối quán và căn cứ vào các biên bản xác minh ngày 01/6/2014 của ấp C, biên bản lấy lời khai của ông Mai Văn T1, ông Lưu Văn C và ông Trần Văn T2 cho thấy bà T có lỗi trong việc bà P không kinh doanh được. Do đó, có căn cứ chấp nhận số tiền bồi thường do mất thu nhập và tiền thuê người làm của bà P.

Đối với số tiền thuê xe 1.800.000 đồng và tiền thuê người bốc vác 800.000 đồng là không có liên quan đến hợp đồng thuê nhà nên không có căn cứ chấp nhận.

Do lỗi thuộc về cả hai bên nên số tiền bồi thường 39.776.060 đồng được chia đôi. Bà T, ông R có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà P số tiền 19.888.000 đồng.

Đối với yêu cầu của bà NLQ1 buộc bà Trần Thị P trả số tiền 11.000.000 đồng. Bà P đã đồng ý trả số tiền trên và các bên cũng không có yêu cầu gì nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Kháng cáo của bà T là có căn cứ nên được chấp nhận một phần. Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

Áp dụng khoản 2, Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú.

Áp dụng Điều 425, Điều 492, Điều 493, Điều 495, Điều 498 Bộ luật dân sự; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị P đối với bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn R.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà NLQ1 đối với bà Trần Thị P.

Cụ thể tuyên:

1. Huỷ “Tờ hợp đồng về việc thuê nhà ở buôn bán” lập ngày 30/6/2013 giữa bà Trần Thị P với bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn R. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị P với bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn R.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn R có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Trần Thị P số tiền 19.888.000 đồng tiền chi phí sửa chữa, tiền mất thu nhập và tiền thuê người làm. Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn R được quản lý, sử dụng phần nhà đã được bà P sửa chữa và xây dựng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị P đối với bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn R đối với số tiền thuê xe là 1.800.000 đồng và tiền thuê người bốc vác là 800.000 đồng.

3. Buộc Bà Trần Thị P có nghĩa vụ trả cho bà NLQ1 số tiền 11.000.000 đồng tiền góp vốn.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà NLQ1 đối với bà Trần Thị P số tiền 7.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền chưa được thi hành án sẽ được tính lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành cho đến khi thi hành xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn R phải liên đới nộp số tiền 994.000 đồng.

Bà Trần Thị P phải chịu số tiền 2.930.000 đồng trong đó án phí do yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là 2.380.000 đồng, án phí số tiền phải trả cho bà NLQ1 là 550.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.622.500 đồng theo biên lai thu số 0007521 ngày 25/3/2014 và số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 0021584 ngày 25/02/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, bà P còn phải tiếp tục nộp số tiền 1.107.500 đồng.

Hoàn trả cho bà NLQ1 số tiền tạm ứng án phí 450.000 đồng theo biên lai thu số 0021303 ngày 18/8/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

6. Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị T không phải chịu. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010624 ngày 13/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp quyết định, được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện P;
- Phòng GĐKT;
- Lưu.

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

Nguyễn Kim Tư