

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1091/2019/DS-PT

Ngày: 25/11/2019

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 H

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị N

Các Thẩm phán: 1. Bà Đỗ Thị H

2. Bà Vũ Thị Thu H

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến K

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng L – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 468/2019/DSPT ngày 02/10/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 274/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4994/2019/QĐPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Trung H, sinh năm: 1985

Địa chỉ: cư xá L, Phường J, Quận E, Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1975

Địa chỉ: đường L, Phường X, Quận T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lưu Tuấn L, sinh năm: 1981

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, Tỉnh T (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: đường I, Phường N, Quận T, Thành phố H. (Đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 22/03/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1972

Địa chỉ: đường F, Phường Y, quận G, Thành phố H (có mặt).

2/ Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm: 1942

3/ Bà Hoàng Thị T, sinh năm: 1945

Cùng địa chỉ: 517 đường S, Phường W, Quận T, Thành phố H.

- Người đại diện hợp pháp của ông Hồng N và bà T:
Ông Trần Nguyên Yên V, sinh năm: 1976
Địa chỉ: F10.5, phường P, Quận S, Thành phố H (có đơn xin vắng mặt). Địa chỉ liên lạc: đường T, phường W, Quận F, Thành phố H.
(Đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 02/3/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Trung H trình bày:

Ngày 01/5/2018, giữa ông Phan Trung H và bà Nguyễn Thị Đ có ký hợp đồng thuê nhà. Theo đó ông H thuê lại của bà Đ 09 phòng tầng 01 để cho thuê lại ở và mặt bằng tầng trệt phía sau của căn nhà số 517 đường S, Phường W, Quận T, Thành phố H để kinh doanh. Thời gian thuê là 41 tháng, từ 01/8/2018 đến 30/10/2021. Giá thuê 30.000.000 đồng/tháng. Ông H đã đặt cọc cho bà Đ số tiền 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 10/01/2019 bà Đ đã gửi thông báo lấy lại nhà. Trong thông báo bà Đ đề nghị hỗ trợ ông 50.000.000 đồng và trả lại cho ông H 60.000.000 đồng tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, ông H đã đầu tư rất nhiều tiền để sửa lại nhà mới có thể cho thuê được 09 phòng trọ và kinh doanh nên số tiền hỗ trợ 50.000.000 đồng là quá ít so với thiệt hại của ông nên ông không thỏa thuận được với bà Đ về việc trả lại nhà và thanh lý hợp đồng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hồng N và bà Hoàng Thị T là chủ sở hữu căn nhà số 517 đường S, Phường W, Quận T (là người cho bà Đ thuê nhà để bà Đ cho thuê lại) đã thương lượng hỗ trợ ông H 200.000.000 đồng để ông H trả nhà. Ông H thấy cũng không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà giữa ông và bà Đ được nữa nên đã bàn giao lại toàn bộ mặt bằng và 09 phòng thuê lại cho chủ nhà là ông Hồng N và bà T.

Trước đây ông có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và đã rút lại yêu cầu này. Nay ông chỉ yêu cầu bà Đ trả lại số tiền 60.000.000 đồng đã đặt cọc.

- Tại đơn phản tố, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Căn nhà số 517 đường S, Phường W, Quận T thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hồng N và bà Hoàng Thị T. Ngày 01/11/2016, bà Đ, ông Hồng N và bà T có ký hợp đồng thuê nhà. Theo đó, bà Đ thuê căn nhà trên để để kinh doanh cho thuê lại.

Ngày 15/10/2016 bà Đ đã cho ông Nguyễn Văn N thuê lại mặt bằng phía trước của căn nhà để kinh doanh bán súp cua. Sau đó, ngày 01/5/2018 bà Đ đã cho ông Phan Trung H thuê lại 09 phòng tầng 01 và mặt bằng tầng trệt phía sau của căn nhà để cho thuê lại ở và để kinh doanh bán quán ăn.

- Trong quá trình tiến hành tố tụng, bà Đ đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/5/2018 với ông H và chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/10/2016 với ông Nguyễn Văn N, đồng ý trả lại cho ông H 60.000.000 đồng và trả cho ông N 90.000.000 đồng tiền

cọc. Đồng thời, bà Đ yêu cầu ông H và ông N liên đới bồi thường cho bà số tiền 220.000.000 đồng (mỗi người 110.000.000 đồng).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ thay đổi yêu cầu, yêu cầu ông H và ông N liên đới bồi thường cho bà số tiền 218.000.000 đồng (mỗi người 109.000.000 đồng) vì:

Ông Hồng N và bà T yêu cầu bà Đ phải thanh lý hợp đồng thuê nhà và trả nhà trước thời hạn nên bà Đ đã gửi thông báo cho ông H và ông N phải trả nhà vào ngày 09/3/2019, ông H và ông N không trả nhà như thông báo nên bà Đ bị thiệt hại rất nhiều. Nếu bà Đ sẽ trả nhà vào 11/3/2019 cho ông Hồng N và bà T đúng hạn thì bà Đ sẽ được ông bà hỗ trợ số tiền 200 triệu đồng và trả lại 150.000.000 đồng tiền đặt cọc.

+ Ông Hồng N và bà T sẽ hỗ trợ cho bà Đ 200.000.000 đồng.

+ Bà Đ không phải trả tiền nhà hai tháng cho ông Hồng N, bà T.

Tuy nhiên, ông H và ông N không trả nhà cho bà Đ đúng hạn. Vì vậy bà Đ chỉ được nhận lại 132.000.000 đồng tiền đặt cọc và không nhận được 200.000.000 đồng tiền hỗ trợ từ phía ông Hồng N và bà T. Số tiền bà Đ thiệt hại là 200.000.000 đồng tiền hỗ trợ + 18.000.000 đồng tiền cọc còn thiếu.

- Tại đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 15/10/2016 giữa ông và bà Đ có ký hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ 517 đường S, Phường W, Quận T với thời hạn thuê là 36 tháng từ ngày 15/10/2016 đến ngày 14/10/2019 với giá thuê là 30.000.000 đồng/tháng. Ông N đã đặt cọc số tiền 90.000.000 đồng cho bà Đ theo thỏa thuận. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn thuê thì vào tháng 01/2019 bà Đ đã gửi thông báo lấy lại nhà. Trong thông báo bà Đ đề nghị trả lại cho ông 90.000.000 đồng tiền đã đặt cọc và đền cho ông số tiền 90.000.000 đồng tiền cọc. Tuy nhiên, ông liên hệ với bà Đ để thanh lý hợp đồng nhưng không liên hệ được. Nay, ông Hồng N và bà T đã thương lượng hỗ trợ cho ông 70.000.000 đồng để ông trả nhà. Ông thấy cũng không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà giữa ông và bà Đ được nữa nên ông đã bàn giao lại toàn bộ mặt bằng lại cho chủ nhà là ông Hồng N và bà T.

Tại phiên tòa, ông N giữ nguyên yêu cầu bà Đ trả lại cho ông số tiền 90.000.000 đồng đã đặt cọc như thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà giữa ông và bà Đ.

- Ông H và ông N không đồng ý bồi thường cho bà Đ mỗi người 109.000.000 đồng. Vì khi bà Đ thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và không thỏa thuận chi phí sửa chữa đã bỏ ra thỏa đáng.

- Ông Trần Nguyên Yên V là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồng N và bà T có đơn đề nghị được vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng và xét xử vụ án. Tại tường trình và đề nghị ngày 09/4/2019 của ông Trần Nguyên Yên V trình bày:

Do cần lấy lại nhà trước thời hạn nên giữa ông Hồng N, bà T và bà Đ có ký Bản thanh lý hợp đồng thuê nhà với nội dung thỏa thuận: Bà Đ sẽ trả toàn bộ căn nhà số 517 đường S, Phường W, Quận T cho ông Hồng N và bà T chậm nhất vào 11/3/2019. Tuy nhiên, bà Đ vẫn không trả nhà cho ông Hồng N và bà T đúng hạn như thỏa thuận nên ông

Hồng N và bà T phải trực tiếp thỏa thuận với ông H và ông N, hỗ trợ cho ông H và ông N với tổng số tiền 270.000.000 đồng (trong đó ông H 200.000.000 đồng và ông N 70.000.000 đồng), sau đó ông H và ông N đã trả lại toàn bộ căn nhà cho ông Hồng N và bà T. Vì lý do này, ông Hồng N và bà T không đồng ý hỗ trợ cho bà Đ như cam kết tại Bản thanh lý hợp đồng thuê nhà giữa ông Hồng N, bà T với bà Đ nữa.

Ngày 03/4/2019 giữa ông Hồng N, bà T đã ký giấy nhận tiền, theo đó ông Hồng N và bà T sẽ trả cho bà Đ 300.000.000 đồng (trong đó 150.000.000 đồng tiền cọc, đền cho bà Đ 150.000.000 đồng tiền cọc). Tuy nhiên, bà Đ còn nợ tiền thuê nhà từ tháng 12/2018 đến tháng 3 năm 2019, ông Hồng N và bà T đồng ý miễn cho bà Đ tiền thuê nhà tháng 3/2019. Sau khi trừ đi 03 tháng tiền thuê nhà còn thiếu là 168.000.000 đồng, ông Hồng N, bà T đã trả số tiền còn lại cho bà Đ là 132.000.000 đồng.

Tại Bản án số 274/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận T đã tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bà Đ có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho ông Phan Trung H và ông Nguyễn Văn N, cụ thể: Bà Đ có trách nhiệm trả cho ông Phan Trung H 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng và trả cho ông Nguyễn Văn N 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu buộc ông Phan Trung H bồi thường số tiền 109.000.000 đồng và buộc ông Nguyễn Văn N bồi thường số tiền 109.000.000 đồng. Các đương sự thi hành án ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07 tháng 8 năm 2019, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phan Trung H không rút đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị Đ không rút yêu cầu phản tố, không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện bà Đ trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc ông H và ông N mỗi người phải bồi thường số tiền 109.000.000 đồng. Vì theo thỏa thuận giữa bà và vợ chồng ông Hồng N bà T nêu trả nhà trước 11 tháng 03 năm 2019 thì vợ chồng ông bà sẽ hỗ trợ 200 triệu và không tính 18 triệu tiền thuê nhà. Tuy nhiên do ông N và ông H không trả nhà nên bà đã không nhận được khoản tiền hỗ trợ nêu trên.

Ông H trình bày: Ông và bà Đ ký hợp đồng thuê nhà ngày 01/05/2019 thời hạn thuê 41 tháng, chưa hết thời hạn thuê thì ngày 10 tháng 01 năm 2019 bà Đ đã thông báo đòi nhà. Ông đã đầu tư rất nhiều tiền vào đó chưa thu hồi vốn, bà Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trả lại nhà nhưng không bồi thường nên chủ nhà là ông Hồng N bà T muốn lấy nhà nên đã tự nguyện bồi thường cho ông số tiền 200 triệu đồng. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của bà Đ. Đề nghị y bản án sơ thẩm, buộc bà Đ phải trả lại cho ông 60.000.000 đồng tiền cọc của hợp đồng thuê nhà.

Ông N trình bày: Ông và bà Đ ký hợp đồng thuê một phần nhà phía trước của căn nhà 517 S để bán súp cua. Hợp đồng ký ngày 15 tháng 10 năm 2016 đến ngày 14 tháng 10 năm 2019. Chưa hết thời hạn thuê thì ngày 10 tháng 01 năm 2019 bà Đ đã thông báo đòi nhà. Ông đã đầu tư xây sửa vào đó rất nhiều tiền nhưng bà Đ không bồi thường. Chủ nhà là ông Hồng N bà T đã tự nguyện bồi thường 70.000.000 đồng và ông đã trả nhà. Nay ông không chấp nhận yêu cầu của bà Đ, và yêu cầu bà Đ trả lại 90.000.000 đồng tiền đặt cọc ký hợp đồng thuê nhà.

Ông Hồng N và bà T có đại diện ủy quyền là ông Trần Nguyên Yên V trình bày: Ông Hồng N bà T có cho bà Đ thuê nhà và cho thuê lại. Do muốn lấy lại nhà nên gia đình có trả tiền cọc 150.000.000 đồng và bồi thường 150.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Ngoài ra do muốn lấy nhà trước hợp đồng nên có ký thỏa thuận thanh lý hợp đồng với điều khoản nếu bà Đ trả nhà chậm nhất vào 11/3/2019 thì sẽ thưởng 200 triệu đồng. Tuy nhiên quá thời hạn trên bà Đ không thu xếp với ông N và ông H trả lại toàn bộ căn nhà nên gia đình ông Hồng N bà T đã trực tiếp phải thỏa thuận với ông N và ông H, bồi thường cho ông N 70.000.000 đồng, bồi thường ông H số tiền 200.000.000 đồng. Do đó, ông Hồng N bà T không trả số tiền 200.000.000 đồng như đã hứa trước đây với bà Đ.

Tại phần tranh luận:

Đại diện bà Đ trình bày: Vì theo thỏa thuận giữa bà và vợ chồng ông Hồng N bà T nếu trả nhà trước 11 tháng 03 năm 2019 thì vợ chồng ông bà sẽ hỗ trợ 200.000.000 đồng và không tính 18.000.000 đồng tiền thuê nhà. Tuy nhiên do ông N và ông H không trả nhà nên bà đã không nhận được khoản tiền hỗ trợ nêu trên. Mặt khác, căn cứ vào thỏa thuận hợp đồng giữa bà Đ và ông N, ông H thì khi thanh lý hợp đồng trước hạn chỉ thông báo trước 01 tháng mà không nhắc đến khoản bồi thường các khoản đầu tư sửa chữa. Do đó, đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đ, buộc ông N và ông H mỗi người phải trả cho bà Đ 109.000.000 đồng.

Ông H trình bày: Ông không đồng ý bồi thường cho bà Đ 109.000.000 đồng như yêu cầu bởi lẽ ông và bà Đ thuê nhà chưa hết thời hạn thuê, bà Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mà không bồi thường thỏa đáng chi phí sửa chữa nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử y bản án sơ thẩm, buộc bà Đ trả lại cho ông 60.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ông N trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu phải bồi thường 109.000.000 đồng của bà Đ. Vì trong điều khoản của hợp đồng khi chấm dứt hợp đồng thì bà Đ phải trả lại 90.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 90.000.000 đồng tiền cọc. Tuy nhiên, thông báo đòi nhà bà Đ chỉ trả lại tiền cọc mà không bồi thường. Do đó yêu cầu của bà Đ là không có cơ sở. Đề nghị y bản án sơ thẩm, bà Đ phải trả lại ông 90.000.000 đồng tiền cọc.

Đại diện của ông Hồng N và bà T trình bày: Do muốn lấy lại nhà trước thời hạn nên đã ký hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà với bà Đ. Trả lại bà Đ 150.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 150.000.000 đồng tiền cọc. Ngoài ra còn hứa nếu trả nhà chậm nhất ngày 11 tháng 3 năm 2019 thì sẽ thưởng 200.000.000 đồng. Mục đích của hứa trả 200.000.000 đồng là để bà Đ dùng số tiền này thương lượng hỗ trợ giải quyết bồi thường chi phí sửa chữa cho ông N và ông H đã bỏ ra trong quá trình thuê nhà. Tuy nhiên bà Đ đã không thỏa thuận với họ. Cho nên, để gia đình lấy lại nhà thì ông Hồng N bà T đã trực

tiếp bồi thường cho ông H 200.000.000 đồng, bồi thường cho ông N 70.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà Đ yêu cầu ông H và ông N phải bồi thường là hoàn toàn vô lý.

- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ, đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của bà Đ làm trong thời hạn luật định.

Xét yêu cầu của bà Đ yêu cầu ông H và ông N mỗi người phải trả 109.000.000 đồng. Viện kiểm sát thấy rằng: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ, diễn biến của phiên tòa thể hiện: Đại diện chủ nhà trình bày số tiền 200.000.000 đồng thỏa thuận giao cho bà Đ để bà bồi thường cho ông N và ông H khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Cụ thể giao nhà chậm nhất là ngày 09 tháng 03 năm 2019. Tuy nhiên bà Đ đã không thỏa thuận được nên hai ông không đồng ý trả nhà. Thực tế thì ông Hồng N và bà T đã trực tiếp bồi thường cho ông H 200.000.000 đồng và ông N 70.000.000 đồng và đã lấy lại nhà. Do bà Đ yêu cầu ông N và ông H chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không được sự đồng ý của ông N và ông H nên hai ông không có lỗi. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đ, y bản án sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

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 tranh luận tại phiên tòa, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của bà Đ làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu ông H và ông N mỗi người phải bồi thường cho bà số tiền 109 triệu đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét căn nhà 517 Sư Vạn Hạnh, Phường W, Quận T là thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hồng N và bà Hoàng Thị T cho bà Nguyễn Thị Đ thuê và cho thuê lại. Bà Đ cho ông Nguyễn Văn N thuê phần phía trước, Hợp đồng ký từ ngày 15/10/2016 đến ngày 14/10/2019 mới hết hạn hợp đồng. Và cho ông Phan Trung H thuê phần phía sau nhà, hợp đồng ký từ ngày 01/08/2018 đến ngày 01/8/2021 mới hết hạn hợp đồng. Tuy nhiên vào ngày ngày 10/01/2019 bà Đ đã đơn phương gửi thông báo cho ông N và ông H phải trả nhà. Trong nội dung thông báo phải trả nhà đối với ông H không đề cập đến vấn đề giải quyết số tiền đầu tư sửa chữa cũng như số tiền bồi thường gấp đôi cọc theo như thỏa thuận hợp đồng khi phải trả nhà trước hạn đối với ông N. Chính vì vậy mà ông H và ông N không đồng ý. Như vậy bà Đ đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn đối với hai ông, chưa thỏa thuận hỗ trợ bồi thường tiền sửa chữa đối với ông H và bồi thường gấp đôi tiền cọc đối với ông H chưa thỏa đáng. Ông H và ông N không có lỗi trong hợp đồng này. Đã không có lỗi thì hai ông không phải trả bất kỳ khoản tiền bồi thường nào. Do đó Bà Đ buộc ông N và ông H mỗi người phải bồi thường số tiền 109.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Xét thỏa thuận giữa chủ nhà là ông Hồng N và bà T với bà Đ: Nếu bà Đ giao toàn bộ nhà chậm nhất ngày 11 tháng 03 năm 2019 thì gia đình ông bà sẽ được nhận các

khoản tiền cọc, hỗ trợ cọc, hỗ trợ tiền thuê nhà và ngoài ra còn hỗ trợ số thêm số tiền 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa đại diện ông Hồng N bà T cũng khai hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng là để bà Đ dùng số tiền này hỗ trợ cho ông H và ông N khi kết thúc hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Tuy nhiên bà Đ giữ lại số tiền này và đã không thỏa thuận bồi thường cho ông H và ông N thỏa đáng nên hai ông không trả nhà. Để lấy lại nhà thì chủ nhà ông Hồng N bà T đã trực tiếp dùng số tiền hứa trả cho bà Đ bồi thường cho ông N 70.000.000 đồng và bồi thường cho ông H 200.000.000 đồng để lấy lại toàn bộ nhà. Vì vậy ông Hồng N và bà T không thể trả bà Đ như thỏa thuận. Bà Đ cũng không thể căn cứ vào thỏa thuận này để yêu cầu ông N và ông H mỗi người phải bồi thường cho bà số tiền là 109.000.000 đồng.

Đối với số tiền đặt cọc thuê nhà: Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà trả lại nhà cho ông N và bà T, bà Đ đồng ý trả lại ông N 90.000.000 đồng tiền cọc và trả lại ông H 60.000.0000 đồng tiền cọc nên hội đồng xét xử sơ thẩm đã ghi nhận.

Từ những nhận định nêu Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ về việc yêu cầu ông H và ông N mỗi người phải trả cho bà Đ 109.000.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 y bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do y án sơ thẩm nên án phí 300.000 đồng bà Đ phải nộp. Khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017797 ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố H. Bà Đ đã đóng đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 584 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1, khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 274/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận T.

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

2/ Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho ông Phan Trung H 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) và trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng. Trả một lần ngày sau khi án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ đối với yêu cầu buộc ông Phan Trung H bồi thường số tiền 109.000.000 đồng và buộc ông Nguyễn Văn N bồi thường số tiền 109.000.000 đồng.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Trung H phải nộp 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016988 ngày 19/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố H. Ông H phải nộp thêm 1.200.000 (một triệu hai trăm ngàn) đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ chịu 14.650.000 đồng (mười bốn triệu sáu trăm năm mươi ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0017249 ngày 25/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố H. Bà Đ còn phải nộp thêm 9.650.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn N chịu 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0017254 ngày 02/5/2019. Hoàn trả lại cho ông N số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0017147 ngày 22/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố H.

4/Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017797 ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố H. Bà Đ đã đóng đủ án phí dân sự phúc thẩm

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của ông H và ông N, nếu bà Đ phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- TAND Quận T;
- Chi cục THADS Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Phạm Thị N

