TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 85/2022/DS-PT
Ngày 29/4/2022
"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 CẦN THƠ

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh
Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Phương Thanh
Bà Trương Thị Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ***: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 29 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp *"Hợp đồng thuê nhà"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2022/QĐPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Võ Thanh T**, sinh năm 1974

1.2. Bà **Trần Thị Ngọc N**, sinh năm 1989

Cùng trú tại: Số 14, Tổ 73, Khu vực 9, phường P, quận C, thành phố T

Người đại diện theo ủy quyền cho ông T và bà N: Ông Đỗ Minh Q, sinh năm 1969; Trú tại: Số 1F, Hẻm 1, đường Nguyễn Văn Linh, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ *(theo Giấy ủy quyền ngày 26/4/2022)*.

2. Bị đơn*:* Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1972; Trú tại: Số 1/48, Lý Tự Trọng, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1969; Trú tại: ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố T *(theo Giấy ủy quyền ngày 13/4/2022)*.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Võ Thanh T, bà Trần Thị Ngọc N trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện ngày 03/02/2021 và trong quá trình tố tụng:

Vào ngày 01/9/2017, ông bà có ký hợp đồng cho ông Trần Văn H thuê nhà và đất tọa lạc Khu vực 10 mặt tiền đường Quang Trung, phường P, quận C, thành phố T, diện tích 192m^2 (ngang 08 m, dài 24m). Hai bên thỏa thuận, mục đích ông H thuê là để kinh doanh ăn uống (bán lẩu vịt nấu chao).

Thời hạn thuê là 36 tháng (tính từ ngày 01/9/2017 đến ngày 01/9/2020), giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng. Thanh toán bằng tiền mặt mỗi tháng 01 lần vào ngày cuối tháng. Ông H đặt cọc 60.000.000 đồng, số tiền này ông bà sẽ hoàn trả ông H khi hết thời hạn thuê. Nếu ông H vi phạm hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng thì mất tiền cọc, nếu ông bà đơn phương chấm dứt hợp đồng thì hoàn trả lại tiền cọc 60.000.000 đồng. Quyền và nghĩa vụ của hai bên được thể hiện cụ thể trong nội dung hợp đồng ngày 01/9/2017.

Đến ngày 01/9/2020, ông bà và ông H ký lại hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê là 36 tháng (tính từ ngày 01/9/2020 đến ngày 01/9/2023), giá thuê và các điều khoản khác không có thay đổi. Đối với hợp đồng này, ông H không có đặt cọc thêm số tiền nào ngoài số tiền 60.000.000 đồng của hợp đồng ký ngày 01/9/2017 chuyển sang.

Kể từ ngày ký Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2017 và Hợp đồng thuê nhà tái ký ngày 01/9/2020, giữa ông bà với ông H, thì ông H luôn thanh toán tiền thuê chậm trễ hoặc thanh toán không đủ tiền thuê như đã thỏa thuận. Tính đến nay, ông H còn nợ tiền thuê nhà của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2017 (cũ) và Hợp đồng thuê nhà tái ký ngày 01/9/2020 (mới) là 50.000.000 đồng.

Ông H đã vi phạm hợp đồng, không thanh toán tiền thuê như thỏa thuận. Hiện nay thời hạn thuê của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2020 vẫn còn, nhưng không rõ lý do gì mà ông H đã đóng cửa ngưng hoạt động kinh doanh, không thanh toán tiền thuê còn nợ. Ông bà đã tìm mọi cách liên hệ với ông H nhiều lần để giải quyết, nhưng ông H cố tình tránh mặt không gặp. Ông bà đã gửi thông báo đòi nợ tiền thuê nhà nhiều lần, nhưng ông H cũng không có phản hồi trong khi ông bà

muốn giải quyết dứt điểm việc này với ông H. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2020, giữa ông Võ Thanh T với ông Trần Văn H;

Buộc ông H phải thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ lại là 50.000.000 đồng;

Tuyên số tiền cọc 60.000.000 đồng thuộc về ông bà, do ông H đã vi phạm hợp đồng.

Rút lại yêu cầu về việc buộc ông H phải giao trả lại nhà đất đã thuê, diện tích 192m^2 (ngang 08 m, dài 24m) theo Hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/9/2020 do các bên đã thực hiện giao nhận tài sản xong trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn H trình bày:

Từ ngày 01/9/2020, ông có thuê nhà của ông Võ Thanh T với giá 20.000.000 đồng/tháng, nhưng do tình hình dịch bệnh và cầu Quang Trung sửa chữa nên quán ế ẩm. Đến đầu tháng 10/2020, ông có trả trước cho ông T 10.000.000 đồng tiền nhà, nhưng vì buôn bán ế ẩm, thấy kham không nổi nên ông qua gặp vợ chồng ông T xin nghỉ. Ông đề nghị, vợ chồng ông T cho ông bán đến ngày 30/12/2020 để trừ tiền đặt cọc thuê nhà 60.000.000 đồng, ông T, bà N đồng ý.

Trừ số tiền đặt cọc vào số tiền thuê nhà 50.000.000 đồng mà bị đơn còn nợ thì thừa lại 10.000.000 đồng. Đến ngày 30/12/2020, bị đơn dọn quán trả lại mặt bằng và có kêu thợ sửa chữa đến làm nhưng bị phía nguyên đơn ngăn cản, không cho và còn buộc bị đơn phải đưa thêm số tiền 20.000.000 đồng. Còn số tiền 10.000.000 đồng đặt cọc còn thừa (sau khi trừ tiền nợ thuê nhà 50 triệu đồng) thì nguyên đơn cũng không trả lại cho bị đơn nên bị đơn không đồng ý. Vì vậy, nguyên đơn không cho bị đơn dọn đồ và giữ lại toàn bộ đồ đạc, vật dụng của bị đơn để trong quán.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất lập ngày 01/9/2020; thừa nhận còn nợ nguyên đơn tiền thuê nhà 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền đặc cọc 60.000.000 đồng mà nguyên đơn nhận của bị đơn khi các bên ký kết hợp đồng thuê nhà đất lần đầu lập ngày 01/9/2017 thì phải được cấn trừ vào tiền thuê nhà còn nợ, phần chênh lệch còn thừa 10.000.000 đồng, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả lại và đồng ý hỗ trợ thêm cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng.

Do các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố T đưa vụ án ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS -ST ngày 13 tháng 01 năm 2022, tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 50.000.000 đồng tiền thuê nhà.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

+ Số tiền cọc 60.000.000 đồng thuộc về nguyên đơn;

2/ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2020, giữa ông Võ Thanh T với ông Trần Văn H;

3/ Đình chỉ yêu cầu giao trả nhà, đất tọa lạc đường Quang Trung, Khu vực 10, phường P, quận C, thành phố T;

4/ Ghi nhận việc bị đơn đã nhận lại 20 bàn Inox, 73 ghế nhựa, 08 bếp gas mini cũ, 04 kết vỏ bia Sài Gòn xanh, 03 kết vỏ bia Sài Gòn đỏ, 01 kết vỏ bia Tiger, 07 kết vỏ Pepsi, 03 thùng nước lọc, 01 quạt gió lớn (quạt công nghiệp), 03 quạt treo tường, 03 bảng hiệu (02 lớn, 01 nhỏ) – hiệu Vịt nấu chao Kim Liên, 01 tủ đông (Alaska) lớn và bị đơn giao trả nhà, đất tại Khu vực 10, đường Quang Trung, phường P, quận C, thành phố T (theo Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng ngày 24/11/2021).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/01/2022, bị đơn ông Trần Văn H có đơn kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm cho rằng, việc bị đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất trước thời hạn là có thông báo trước cho nguyên đơn biết và do nguyên nhân khách quan. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, quyết định cho nguyên đơn được sở hữu số tiền đặt cọc khi thuê nhà đất 60.000.000 đồng là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình. Đồng thời, để giải quyết dứt điểm vụ án, bị đơn đề nghị lấy số tiền đặt cọc 60 triệu đồng mà nguyên đơn còn giữ của bị đơn từ việc ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2017 (hợp đồng cũ) để cấn trừ tiền nợ thuê nhà. Sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 01/9/2017, bị đơn không nhận lại tiền đặt cọc mà để lại nhằm cấn trừ dần vào tiền thuê nhà của hợp đồng mới (ký kết ngày 01/9/2020) trong

những thời điểm gặp khó khăn, buôn bán ế ẩm. Còn nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn, thống nhất như nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên xử.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết: Xét thấy, theo nội dung thỏa thuận giữa các bên được ghi nhận trong hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/9/2017 (lần 1), vợ chồng ông T sẽ hoàn trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 60 triệu đồng. Vợ chồng ông T cho rằng, số tiền đặt cọc này chuyển sang đặt cọc cho hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2020 (lần 2) nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không chứng minh được đã trả cho ông H số tiền đặt cọc 60 triệu đồng. Thực tế, ông H vẫn tiếp tục kinh doanh khoảng 03 tháng sau khi kết thúc hợp đồng lần thứ nhất, không đóng tiền thuê nhà dù theo thỏa thuận là thanh toán hàng tháng, mà theo vợ chồng ông T thì ông H còn thiếu tiền thuê nhà trong thời gian này. Như vậy, việc ông H cho rằng, do tình hình dịch bệnh, cầu Quang Trung đang trong giai đoạn sửa chữa nên buôn bán ế ẩm, vợ chồng ông T đồng ý kết thúc hợp đồng và cho ông bán đến ngày 30/12/2020 để cấn trừ số tiền đặt cọc 60 triệu đồng là có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa Bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng, bị đơn vi phạm hợp đồng thuê nhà đất mà các bên đã giao kết nhưng không thỏa thuận được việc giải quyết nên phát sinh tranh chấp. Tài sản cho thuê thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp *"hợp đồng thuê nhà"*. Bị đơn có nơi cư trú tại địa bàn quận N, thành phố T nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 177 của Luật nhà ở năm 2014. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo và đóng tiền tạm ứng án phí trong thời hạn quy định nên được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung giải quyết:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý cho nguyên đơn được sở hữu số tiền đặt cọc thuê nhà 60.000.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử. Theo bị đơn, số tiền này phải được cấn trừ vào tiền nợ thuê nhà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 01/9/2017, ông Võ Thanh T, bà Trần Thị Ngọc N (Bên A) và ông Trần Văn H (Bên B) ký kết Hợp đồng thuê nhà (Hợp đồng không được công chứng, chứng thực). Theo đó, Bên A cho Bên B thuê căn nhà gắn liền với đất tọa lạc đường Quang Trung, khu vực 10, phường P, quận C, thành phố TNhà đất cho thuê, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn. Thời hạn thuê là 03 năm (tính từ ngày 01/9/2017 đến ngày 01/9/2020), giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng, cố định trong suốt thời gian thuê, thanh toán bằng tiền mặt 01 lần vào ngày cuối tháng. Theo thỏa thuận, khi ký kết hợp đồng, Bên B có đặt tiền cọc cho Bên A 60.000.000 đồng, khi hết thời hạn hợp đồng, Bên A có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho Bên B. Quá trình thực hiện, Bên A cũng đã giao nhà, đất cho bên B sử dụng để làm nơi kinh doanh buôn bán (mở quán ăn lẩu vịt nấu chao), đúng theo mục đích thuê. Bên B thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đầy đủ cho đến khi kết thúc hợp đồng. Theo nguyên đơn trình bày, bị đơn chỉ còn nợ 50% tiền thuê nhà của tháng 8/2020 là 10.000.000 đồng nhưng các bên cũng không xảy ra tranh chấp.

Khi hết thời hạn thuê nhà lần thứ nhất, ngày 01/9/2020, hai bên tiếp tục ký kết hợp đồng thuê mới (bị đơn khai: hợp đồng được ký kết ngày 05/9/2020 nhưng ghi lùi ngày là 01/9/2020), nội dung cũng tương tự như hợp đồng cũ. Thời hạn thuê là 03 năm (tính từ ngày 01/9/2020 đến ngày 01/9/2023), giá thuê 20.000.000 đồng/tháng, trả tiền hàng tháng. Nguyên đơn khai, số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng của hợp đồng cũ, Bên A giữ lại và chuyển sang làm biện pháp bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng mới, còn bị đơn không thừa nhận. Theo nguyên đơn trình bày, khi thực hiện hợp đồng mới, bị đơn vi phạm hợp đồng, không trả tiền đầy đủ như cam kết (nợ tiền thuê nhà 50.000.000 đồng, trong các kỳ: tháng 8/2020 là 10.000.000 đồng; tháng 9/2020 là 20.000.000 đồng; tháng 10/2020 là 20.000.000 đồng). Đến đầu tháng 11/2020, bị đơn đóng cửa quán ngưng hoạt động, không thanh toán tiền thuê nhà. Còn bị đơn cho rằng, do buôn bán ế ẩm nên đầu tháng 10/2020, bị đơn có gặp ông T, bà N đề nghị tiếp tục sử dụng nhà thuê, buôn bán đến hết tháng 12/2020 sẽ chấm dứt hợp đồng, số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng của hợp đồng cũ sẽ được cấn trừ vào tiền thuê nhà. Đề nghị này của bị đơn được ông T, bà N chấp thuận. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không thừa nhận lời khai này của

phía bị đơn.

Tại Đơn kháng cáo ngày 24/01/2022, bị đơn còn trình bày: Do yếu tố khách quan, tại vị trí nhà bị đơn thuê để mở quán ăn bị các đơn vị thi công đường dẫn cầu Quang Trung (Đơn Nguyên 2) rào chắn, không cho người dân qua lại để đảm bảo tiến độ hoàn thành công trình nên quán của bị đơn vắng khách, giảm khoảng 80 đến 90%, kéo dài thời gian khoảng 04 tháng (từ tháng 9/2020 đến 12/2020). Vì vậy, sau khi ký kết hợp đồng mới khoảng 02 tháng, bị đơn tìm gặp bên cho thuê thương lượng giảm tiền thuê và đề nghị chấm dứt hợp đồng, nhưng bên cho thuê trì hoãn không đồng ý kéo dài thời gian nên bị đơn quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng, dọn đồ về để tìm nơi kinh doanh mới. Tuy nhiên, khi bị đơn đến dọn đồ vào tháng 12/2020 thì bị phía nguyên đơn ngăn cản, đóng cửa quán, giữ lại các vật dụng phục vụ cho việc buôn bán của bị đơn. Việc làm này của nguyên đơn là có lỗi và làm ảnh hưởng đến việc làm ăn của bị đơn, gây thiệt hại: bị đơn phải trả tiền cho nhân viên trong thời gian bị thất nghiệp; mua sắm lại vật dụng để buôn bán ở nơi kinh doanh mới nên tốn kém chi phí…

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thuộc trường hợp không bắt buộc phải được công chứng, chứng thực mới phát sinh hiệu lực. Theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 thì trường hợp này, hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm các bên ký kết (ngày 01/9/2020). Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng lại có sự thay đổi cơ bản hoàn cảnh do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng mà các bên không thể lường trước (thi công đường dẫn cầu Quang Trung), làm ảnh hưởng rất lớn đến việc làm ăn buôn bán của bị đơn. Đồng thời, nếu biết trước việc này thì hợp đồng có thể không được giao kết hoặc được giao kết nhưng với nội dung khác (chủ yếu là giá cả thuê nhà). Bên có lợi ích bị ảnh hưởng là bị đơn có quyền yêu cầu nguyên đơn đàm phán lại hợp đồng trong một thời gian hợp lý. Vì nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng cho bị đơn. Do đó, việc bị đơn chủ động đến gặp nguyên đơn để thương lượng lại về giá thuê nhà hoặc đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê cho đến hết thời hạn là phù hợp với thực tế xảy ra, mặc dù nguyên đơn không thừa nhận lời khai này của bị đơn. Lẽ ra, do hoàn cảnh thay đổi thì phía nguyên đơn không thể trì hoãn, kéo dài mà phải xúc tiến thương lượng để sửa đổi hợp đồng nhằm cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Xét về mặt tình và lý, phía nguyên đơn đổ lỗi hết cho bị đơn về việc không thực hiện hợp đồng trong trường hợp này cũng là chưa phù hợp.

[2.3] Xét thấy, số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng mà các bên tranh chấp là biện pháp bảo đảm để thực hiện hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 01/9/2017. Các bên đã thực hiện hợp đồng này cho đến hết thời hạn thuê và không xảy ra tranh chấp. Lẽ ra, theo thỏa thuận, bên cho thuê nhà phải trả lại tiền đặt cọc cho bên thuê. Nhưng các bên tiếp tục ký kết lại hợp đồng mới vào ngày 01/9/2020. Nhưng hợp đồng mới này, lại không ghi số tiền đặt cọc thuê nhà và việc xử lý số tiền này ra sao. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà như nguyên đơn trình bày thì đó chỉ là điều kiện để bên cho thuê nhà có quyền yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo quy định của pháp luật nhưng phải thông báo trước cho bên thuê nhà trong thời hạn 30 ngày, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; được quyền yêu cầu bên thuê nhà thanh toán tiền thuê còn thiếu. Việc nguyên đơn yêu cầu được sở hữu số tiền đặt cọc thuê nhà 60.000.000 đồng, được ghi nhận trong hợp đồng thuê nhà mà các bên ký kết ghi ngày 01/9/2017 (hợp đồng cũ) là chưa phù hợp. Lẽ ra, số tiền này phải được cấn trừ vào tiền thuê nhà mà bị đơn còn nợ như yêu cầu của bị đơn mới đúng, phần chênh lệch thừa phải giao trả lại nếu bị đơn có yêu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm lại quyết định giao cho nguyên đơn sở hữu số tiền đặt cọc này là chưa phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại số tiền đặt cọc, không quyết định giao cho nguyên đơn được sở hữu là có cơ sở chấp nhận như ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[2.4] Về số tiền nợ thuê nhà: Nguyên đơn cho rằng, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền thuê nhà 50.000.000 đồng (tháng 8/2020: 10.000.000 đồng; tháng 9 và 10/2020, mỗi tháng 20.000.000 đồng). Về phía bị đơn cũng thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền thuê nhà 50.000.000 đồng nên đây là tình tiết mà nguyên đơn không cần phải chứng minh. Tuy nhiên, nguyên đơn còn giữ của bị đơn số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng nên được cấn trừ và tiền thuê nhà. Bị đơn không phải thực hiện nghĩa vụ gì thêm đối với nguyên đơn.

[2.5] Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 01/9/2020 trước thời hạn:

Khi giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên nguyên đơn, bị đơn đều có ý kiến thống nhất, chấm dứt, không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 01/9/2020 và đã được Tòa án ghi nhận. Không ai kháng cáo phần này nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[2.6] Các phần khác của bản án sơ thẩm về giao nhận lại tài sản giữa nguyên

đơn, bị đơn không ai kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả tiền thuê nhà 50.000.000 đồng là chưa phù hợp nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: 50.000.000 đồng x 5% = 2.500.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 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, miễm, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Các Điều 122, 131, 132, 177 của Luật Nhà ở năm 2014.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Sửa bản án sơ thẩm.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh Thêm và bà Trần Thị Ngọc N về việc đòi sở hữu số tiền đặt cọc thuê nhà của bị đơn ông Trần Văn H 60.000.000 đồng (sáu chục triệu đồng).

2/ Xác định ông Trần Văn H còn nợ ông Võ Thanh T và bà Trần Thị Ngọc N số tiền thuê nhà 50.000.000 đồng. Cấn trừ số tiền đặt cọc thuê nhà 60.000.000 đồng mà ông T, bà N còn giữ của ông H nên ông H không có trách nhiệm thanh toán gì thêm.

3/ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2020, giữa ông Võ Thanh T với ông Trần Văn H;

4/ Đình chỉ yêu cầu giao trả nhà, đất tọa lạc đường Quang Trung, Khu vực 10, phường P, quận C, thành phố T;

5/ Ghi nhận việc bị đơn đã nhận lại 20 bàn Inox, 73 ghế nhựa, 08 bếp gas mini cũ, 04 kết vỏ bia Sài Gòn xanh, 03 kết vỏ bia Sài Gòn đỏ, 01 kết vỏ bia Tiger, 07 kết vỏ Pepsi, 03 thùng nước lọc, 01 quạt gió lớn (quạt công nghiệp), 03 quạt treo tường, 03 bảng hiệu (02 lớn, 01 nhỏ) – hiệu Vịt nấu chao Kim Liên, 01 tủ đông (Alaska) lớn và bị đơn giao trả nhà, đất tại Khu vực 10, đường Quang Trung,

phường P, quận C, thành phố T (theo Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng ngày 24/11/2021).

6/ Về chi phí thẩm định:

Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 1.830.000 đồng, công nhân đã nộp và chi xong.

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 2.500.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn tạm nộp 3.050.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003805 ngày 23/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, số tiền chênh lệch còn thừa 550.000 đồng, nguyên đơn được nhận lại.

8/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Trần Văn H được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001605 ngày 28/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND TP. Cần Thơ;*
- *Chi Cục THADS quận Ninh Kiều;*
- *TAND quận Ninh Kiều;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Võ Bảo Anh

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND TP.Cần Thơ;*
- *Chi Cục THADS quận Ninh Kiều;*
- *TAND huyện Thới Lai;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Võ Bảo Anh