TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 38/2020/DS-GĐT
Ngày 06/7/2020
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm và ông Lê Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hằng - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*", giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lê N, sinh năm 1968; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khối X, thị trấn X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh; nơi tạm trú: không xác định được (theo bà Lê N khai là Tổ K, thôn Q 03, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1954; địa chỉ: W đường A, tổ G, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Đặng Xuân Th, sinh năm 1970; địa chỉ: H đường B, tổ X, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phan Minh H, ông Bùi Phúc B, ông Tăng Thanh C1, ông Nguyễn T, ông Phan L, ông Lê Quảng B; cùng địa chỉ: Tổ G, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng.

4.2. Bà Võ Thị Thanh T1, địa chỉ: V đường A, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng.

4.3. Ông Nguyễn Anh T2, địa chỉ: K đường N, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng.

4.4. Ông Đoàn Kim Th - Công chứng viên Văn phòng công chứng N, địa chỉ: T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 23/5/2017 và quá trình tố tụng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lê N trình bày: Ngày 05/6/2015 tại Văn phòng công chứng N, thành phố Đà Nẵng bà N ký Hợp đồng thuê của vợ chồng ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S tầng trệt diện tích 90m^2 nhà X A, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng để kinh doanh bán cà phê, giải khát; hạn thuê 04 năm 07 tháng tính từ ngày 01/6/2015; giá thuê 13.000.000đ/tháng, sau 02 năm giá thuê sẽ tăng không quá 10%/năm; phương thức thanh toán trả 01 lần vào tháng 12 hàng năm. Bà đã thanh toán tiền thuê đủ, đúng hạn theo Hợp đồng thuê trong năm 2015 và năm 2016. Từ ngày 01/01/2017, bà N tiếp tục kinh doanh bình thường nhưng cuối tháng 02/2017, do bận lo việc ở quê Hà Tĩnh nên bà N nhờ em ruột là bà Nguyễn Thị Hương M chuyển vào tài khoản của anh Đặng Xuân Th (con rể ông C, bà S) 140.000.000 đồng nhờ trả tiền thuê nhà cho vợ chồng ông C, bà S. Tháng 5/2017, bà N từ Hà Tĩnh vào Đà Nẵng tiếp tục kinh doanh thì vợ chồng ông C khóa cửa không cho vào nhà. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C bồi thường thiệt hại tổng số tiền 1.420.000.000 đồng bao gồm: mất doanh thu 4.000.000đ/ngày từ tháng 02/2017 đến tháng 12/2017 là 11 tháng, thành tiền 1.320.000.000 đồng; thiệt hại tài sản 100.000.000 đồng (gồm mất 01 máy chiếu, 01 bộ máy vi tính để tính tiền, 01 máy in hóa đơn, 08 ghế mây, 08 chậu cây cảnh, 01 quạt lớn, 03 quạt nhỏ và đồ đạc bị đập phá tạm tính có giá trị khoảng 40.000.000 đồng và giá trị chất lượng tài sản giảm sút tạm tính khoảng 60.000.000 đồng). Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông C, bà S yêu cầu bà N thanh toán tiền thuê nhà bị mất thì bà N không chấp nhận.

- Tại Đơn phản tố đề ngày 10/3/2018, Đơn phản tố bổ sung đề ngày 03/7/2018 và quá trình tố tụng, bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S trình bày: Nội dung Hợp đồng quy định tiền thuê nhà bà N phải trả vào tháng 12 hàng năm, tức là trả tiền trước mới được thuê nhà năm sau; riêng năm 2015, 2016 có lúc bà N khó khăn và có đề nghi nên Ông Bà có lúc cho trả chậm. Hết tháng 12/2016 bà N vẫn chưa trả thuê nhà cho năm 2017, mặc dù Ông Bà nhiều lần yêu cầu và sau đó không liên lạc được với bà N nên vào các ngày 22/02/2017, 03/3/2017 Ông Bà đã gửi Thông báo cho bà Lê Thị H (người được bà N nhờ trông coi quán) yêu cầu bà N sau 05 ngày phải trả tiền thuê nhà còn nợ và thanh lý hợp đồng trước ngày 23/3/2017, tuy nhiên, bà N không phản hồi cũng như không đến gặp Ông Bà.

Vì bà N không trả tiền thuê nhà năm 2017 mà còn tự ý cho người khác thuê lại kinh doanh mở loa gây ồn ào ảnh hưởng chung nên ngày 23/3/2017 Ông Bà mời Công an phường B và ông Phan Minh H (Tổ trưởng tổ dân phố) và ông Nguyễn T (hàng xóm) chứng kiến việc Ông Bà khóa cửa tầng trệt ngôi nhà. Cùng ngày

23/3/2017 Ông Bà lập bản *Cam kết* thông báo cho bà N trong hạn 07 ngày phải có mặt để thanh lý hợp đồng, nếu không Ông Bà tự thanh lý hợp đồng và không chịu trách nhiệm trước pháp luật, đồng thời lập *Biên bản kiểm kê tài sản*, có chữ ký xác nhận của bà H gồm các tài sản 01 tivi hiệu Sony, Loa đựng 04 cái hiệu Fa, Loa thùng 02 cái hiệu Fa, 01 dàn âmly Yamaha, 02 dàn DH12 QMV.S CPU hiệu Supe, 01 máy xay cà phê, 01 dàn máy vi tính RCD, 07 quạt nhưng vào tháng 5/2017 và ngày 31/7/2017 bà N đến lấy đi một số vật dụng mà không thông báo cho Ông Bà biết, sự việc có sự chứng kiến của Công an quận L. Trong thời gian từ ngày 22/02/2017 đến ngày 01/5/2017 bà N không có mặt để giải quyết vấn đề trả tiền thuê nhà năm 2017, sau đó, bà N có vào nhà Ông Bà 02 lần nhưng không có thiện chí giải quyết.

Nay bà N khởi kiện cho rằng Ông Bà vi phạm hợp đồng nên yêu cầu bồi thường thì Ông Bà không chấp nhận vì bà N là người có lỗi vi phạm hợp đồng, đồng thời Ông Bà có yêu cầu phản tố yêu cầu bà N thanh toán 408.633.000 đồng tiền thuê nhà (tính từ tháng 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm - ngày 13/8/2019) và tiếp tục tính đến ngày bàn giao mặt bằng với giá thuê mỗi tháng là 13.000.000 đồng. Về liên hệ giữa Ông Bà với anh Đặng Xuân Th thì anh Th là con rể của Ông Bà. Ngày 20/3/2017, Ông Bà có nhờ anh Th liên lạc điện thoại báo cho bà N biết nếu ngày 22/3/2017 bà N không có mặt tại X A trả tiền thuê nhà năm 2017 thì Ông Bà sẽ đóng cửa quán nhưng bà N không vào Đà Nẵng. Bà N có chuyển vào tài khoản của anh Th 140.000.000 đồng, cụ thể ngày 20/3/2017 chuyển khoản 60.000.000đ, ngày 23/3/2017 chuyển khoản 30.000.000đ và ngày 28/4/2017 chuyển khoản 50.000.000đ, nhờ trả tiền thuê nhà nhưng Ông Bà không nhận vì không trả đủ 01 lần và trả quá muộn không đúng quy định trong hợp đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Xuân Th (con rể ông C, bà S)* trình bày: Anh được ông C, bà S nhờ nhắn tin qua điện thoại báo cho bà N biết nếu ngay 22/3/2017 không đến X A thanh toán tiền thuê nhà năm 2017 theo Hợp đồng thì ông C, bà S sẽ khóa cửa quán không cho thuê nhà nữa. Bà N có chuyển vào tài khoản của anh Th 60.000.000 đồng ngày 20/3/2017, chuyển 30.000.000 đồng ngày 23/3/2017 và chuyển 50.000.000 đồng ngày 28/4/2017 nhờ anh Th chuyển cho ông C, bà S để trả tiền thuê nhà nhưng ông C, bà S không nhận vì trả chậm và không trả đủ 01 lần như quy định trong hợp đồng. Anh Th đã đề nghị trả lại tiền nhưng bà N không nhận mà bà N còn làm đơn tố cáo anh Th lừa đảo tiền của bà N với Công an quận L là xúc phạm nghiêm trọng danh dự, uy tín của anh Th. Khi Cơ quan Điều tra Công an quận L triệu tập anh Th lên làm việc thì anh Th đã giao toàn bộ số tiền 140.000.000 đồng bà N chuyển vào tài khoản của anh Th và Công an quận L đã bàn giao lại cho bà N. Nay anh Th đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, về phía mình anh Th đề nghị Tòa án không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C, bà S vì bà N là người vi phạm hợp đồng, hoàn toàn có lỗi.

- *Người làm chứng là ông Phan Minh H, ông Bùi Phúc Biêu, ông Tăng Thanh C1, ông Nguyên Tân, ông Phan L, ông Lê Quảng B, ông Nguyễn Anh T2 và bà Võ Thị Thanh T1 (trừ ông Đoàn Kim Thiện)* đều khai quán cà phê của bà N hoạt động gây ồn ào bởi chương trình *"Hát cho nhau nghe"* mà hát khi mở cửa, không có cửa kính chống ồn, quán hoạt động có nhiều đối tượng đánh nhau gây mất trật tự trị an, sự việc đã được được ông C, bà S và Công an phường B nhắc nhở nhiều lần (bl 484, 486 đến 490).

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/20I9/DS-ST ngày 13/8/2019, Tòa án nhân dân quận Liên Chiêu, thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 72; Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 429; 493; 494; 495; 496; 497; 498 và 499 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 428; Điều 403; Điều 404; điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Không chấp nhận khởi kiện và khởi kiện bổ sung về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" của bà Nguyễn Thị Lê N đối với ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S.

1.1. Về quan hệ hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị Lê N đối với ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S được ký kết ngày 05 tháng 6 năm 2015 tại Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Lê N dịch chuyển tất cả tài sản của bà Nguyễn Thị Lê N có tại tầng trệt và vỉa hè ngôi nhà số X A, tổ G, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng ra khỏi vị trí hiện tại và bàn giao mặt bằng cho ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S kể từ ngày tuyên án hôm nay 13 tháng 8 năm 2019.

2. Về yêu cầu phản tố: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Lê N bồi thường cho ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S số tiền 408.633.000 đồng (Bốn trăm linh tám triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định; quyền và nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo của các đương sự.

- Tại Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/8/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận L kháng nghị bản án sơ thẩm.

- Ngày 21/8/2019, bà N có Đơn kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 30/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ: - Điều 5, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 200, Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; - Điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; - Điểm a khoản 1 Điều 126, Điều 161, khoản 2 Điều 286, Điều 292, Điều 305, khoản 1 Điều 409 và Điều 426 Bộ luật Dân sự 2005; - Khoản 3 Điều 103 Luật nhà ở 2004; - Khoản 3, 5 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Quốc hội ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lê N.

Không chấp nhận Kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/8/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS - ST ngày 13 tháng 08 năm 2019 của Toà án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" của bà Nguyễn Thị Lê N đối với ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S về việc buộc ông C, bà S bồi thường tổng số tiền 1.420.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S.

2.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị Lê N đối với ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S, được Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng chứng thực cùng ngày 05 tháng 6 năm 2015.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Lê N dịch chuyển tất cả tài sản của bà Nguyễn Thị Lê N có tại tầng trệt và vỉa hè ngôi nhà số X A, tổ G, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng ra khỏi vị trí hiện tại và bàn giao mặt bằng cho ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S kể từ ngày tuyên án hôm nay 13 tháng 8 năm 2019.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị Lê N bồi thường cho ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S số tiền 408.633.000 đồng (Bốn trăm linh tám triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Ngày 04/02/2020, bà N có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

- Tại Quyết định số 41/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm bản án phúc thẩm; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số

59/2019/DS-PT ngày 31/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân quận L; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận L xét xử lại sơ thẩm với nhận định:

+ Đối với Hợp đồng thuê nhà lập ngày 05/6/2015:

Tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng quy định về giá thuê và phương thức thanh toán: Phương thức thanh toán: Thanh toán 01 năm 01 lần vào tháng 12 hàng năm. Đây là quy định không rõ ràng về nghĩa vụ thanh toán, thanh toán vào tháng 12 hàng năm là thanh toán số tiền trong năm hay thanh toán số tiền của năm sau. Tuy nhiên căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án về thực tế thanh toán tiền (bl 112, 273) và theo quy định tại khoản 1 Điều 126 và Điều 409 Bộ luật dân sự 2005 để giải thích hợp đồng thì nội dung: Thanh toán 01 năm 01 lần vào tháng 12 hàng năm là tháng 12 năm trước thanh toán tiền cho năm sau. Tuy nhiên khi thực hiện hợp đồng, theo lời khai của bà Nguyễn Thị Lê N (bl 273) và lời khai của ông Nguyễn Bá C tại Cơ quan điều tra Công an quận L ngày 08/7/2017 (bl 386, 387) thì hai bên thực hiện việc trả tiền vào tháng 01 hàng năm. Ông C khai trong hợp đồng ký với chị N thể hiện thanh toán tiền thuê nhà vào tháng 12 hàng năm là để sau này làm giấy phép kinh doanh đúng pháp luật, không bị xử phạt chứ thực tế giữa tôi và chị N ngầm hiểu là thanh toán vào tháng 01 hàng năm... Đến đầu năm 2017, đến hạn thanh toán tôi lại tìm gặp chị N... Như vậy, hai bên đều thừa nhận việc thực hiện thanh toán là vào tháng 01 hàng năm thanh toán tiền thuê cho năm đó nên cần phải giải thích hợp đồng theo thực tế áp dụng giữa 2 bên là thanh toán tiền thuê vào tháng 01 hàng năm.

+ Về việc ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S cho rằng bà Nguyễn Thị Lê N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nhận thấy:

Theo giải thích Điều 4 hợp đồng, tháng 12/2016 bà N phải thanh toán cho ông C, bà S tiền thuê mặt bằng của năm 2017. Đến ngày 20/3/2017, bà N mới thanh toán cho ông C, bà S 60.000.000 đồng (thông qua chuyển khoản cho con rể ông C là ông Đặng Xuân Th), ngày 23/3/2017 bà N thanh toán tiếp cho ông C, bà S 30.000.000 đồng (thông qua chuyển khoản cho ông Đặng Xuân Th). Ngày 23/3/2017, ông C, bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng, đóng cửa quán không cho bà N kinh doanh. Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng, theo lời khai của bà Nguyễn Thị Lê N (bl 273) và lời khai của ông Nguyễn Bá C tại Cơ quan điều tra ngày 08/7/2017 (bl 387) thì hai bên thực hiện việc trả tiền vào tháng 01 hàng năm. Như vậy, bà N có vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đến ngày 23/3/2017 (ngày mà ông C, bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng) thời hạn là 02 tháng 23 ngày nhưng theo thực tế hai bên thực hiện thì thời gian vi phạm là 01 tháng 23 ngày.

Tại Điều 132 Luật Nhà ở và Điều 498 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà: Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt

họp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp:…"Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng".

Bà N có vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng chưa đủ 03 tháng nên ông C, bà S không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê. Hơn nữa, trước khi ông C, bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì ngày 20/3/2017 và ngày 23/3/2017 bà N đã chuyển khoản thanh toán số tiền 90.000.000 đồng tương đương 07 tháng tiền thuê nhà cho ông C, bà S. Như vậy, ngày 23/3/2017 ông C, bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng, tự ý đóng cửa quán, hàn cửa sắt không cho bà N tiếp tục kinh doanh khi bà N không trả tiền thuê nhà chưa quá 03 tháng là vi phạm quy định tại Điều 132 Luật Nhà ở và Điều 498 Bộ luật Dân sự 2005.

Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp hợp đồng là do ông Đặng Xuân Th (con rể ông C, bà S) không giao số tiền 140.000.000 đồng của bà N thanh toán tiền thuê nhà cho ông C, bà S, dẫn đến việc ông C, bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, ngày 20/6/2017, bà N đã làm đơn tố cáo ông Th đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận H, thành phố Đà Nẵng (bl 56). Đến ngày 25/7/2017, ông Đặng Xuân Th đã giao nộp 140.000.000 đồng cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận L, thành phố Đà Nẵng (bl 227, 242, 246).

Ông C cho rằng từ tháng 01/2017 trở đi bà N đi đâu chúng tôi không rõ, không liên lạc được với bà N để yêu cầu trả tiền thuê nhà nên ngày 23/3/2017 chúng tôi mời Công an phường Hòa Khánh đến chứng kiến việc tôi đóng cửa tầng trệt ngôi nhà số X A, thành phố Đà Nẵng (bl 272). Nhưng thực tế ngày 20 và 23/3/2017 bà N đã chuyển 90.000.000 đồng thanh toán tiền thuê nhà thông qua tài khoản của ông Thủy.

Bà S cho rằng ngày 04/5/2017 lúc này chồng tôi ở Huế về nhà thì bà N tiếp tục đến. Lúc này, Thủy có mang tiền mặt và nói số tiền 140.000.000 đồng này là do bà N chuyển trả tiền năm 2017 để Thủy trả cho vợ chồng tôi…(bl 394). Như vậy, bà N chuyển tiền cho ông Th vào ngày 20, 23/3/2017 và ngày 28/4/2017, số tiền 140.000.000 đồng nhưng đến ngày 04/5/2017 ông Th mới đem đến để trả cho vợ chồng bà S, nhưng vợ chồng ông C, bà S không nhận nên ông Th vẫn giữ số tiền này.

+ Về việc ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S cho rằng việc kinh doanh của bà Nguyễn Thị Lê N gây ồn ào ảnh hưởng đến các hộ dân sống xung quanh, gây mất an ninh trật tự, thấy rằng:

Theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng thì mục đích thuê nhà là để kinh doanh giải khát, cà phê. Ông C, bà S cho rằng, quá trình hoạt động kinh doanh bà N có mở thêm nhạc sống hát cho nhau nghe (Hát Karaoke) là không đúng mục đích thuê như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận đăng ký

hộ kinh doanh số 32E8006436 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 08/6/2015 thì bà N đăng ký kinh doanh giải khát, cà phê đúng với mục đích kinh doanh như đã thỏa thuận. Bà N cho rằng việc Bà cho những người đến uống cà phê hát cho nhau nghe là hoạt động bổ trợ thêm cho việc kinh doanh giải khát, cà phê; hát Karaoke là hoạt động kinh doanh có điều kiện, Bà không đủ điều kiện để kinh doanh và thực tế Bà không thu thêm tiền hát và cũng không phải đóng thuế Nhà nước đối với hoạt động này. Trong quá trình bà N kinh doanh cà phê chưa khi nào bị ông C, bà S hoặc Tổ trưởng, chính quyền địa phương nhắc nhở, lập biên bản hay bị xử phạt về các hành vi gây mất an ninh trật tự trị an hoặc gây ô nhiễm môi trường.

Tại điểm e khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở quy định về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở: "Làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc Tổ trưởng Tổ dân phố, Trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục".

Như vậy, bà N chưa gây ồn ào ảnh hưởng đến các hộ dân sống xung quanh, không gây mất an ninh trật tự đến mức phải chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014.

+ Về nghĩa vụ thông báo trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng thì:

Tại Điều 5 Hợp đồng quy định nghĩa vụ và quyền của bên A (ông C, bà Son): "Bên A có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nhưng phải báo trước cho bên B (bà N) biết, nếu bên B có một trong các hành vi sau đây: + Không trả tiền thuê nhà cho bên A mà không có lý do chính đáng; + Làm mất trật tự công cộng nhiều lần, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh...

Bên cho thuê nhà (ông C, bà S) chỉ được thông báo cho bên thuê nhà (bà N) khi bà N vi phạm quy tại Điều 5 của hợp đồng. Như đã phân tích ở trên, bà N chưa vi phạm các quy định của hợp đồng đến mức bên cho thuê phải đơn phương chấm dứt hợp đồng, cụ thể: Bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán chưa quá 03 tháng và có lý do chính đáng. Bà N chưa gây ồn ào ảnh hưởng đến các hộ dân sống xung quanh, gây mất an ninh trật tự đến mức phải chấm dứt hợp đồng theo quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng tại điểm e khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014. Ông C, bà S chỉ được thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bà N đã vi phạm các quy định tại Điều 5 của hợp đồng thuê nhà, tức là hết tháng 3/2017 theo hợp đồng và hết tháng 4/2017 theo thực tế thực hiện hợp đồng giữa 2 bên, thỏa thuận trả tiền vào tháng 01 hàng năm. Vì vậy, ông C, bà S chưa có căn cứ để thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Tại khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014, quy định: "Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại

khoản, này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật". Trong khi đó, ngày 20/3/2017 ông C, bà S có nhờ con rể là ông Đặng Xuân Th liên lạc qua điện thoại thông báo cho bà N biết nếu ngày 22/3/2017 bà N không có mặt để trả tiền thuê nhà thì gia đình ông C, bà S sẽ đóng cửa quán không cho bà N thuê nhà nữa. Ngày 23/3/2017, ông C, bà S tự ý đóng cửa quán, hàn cửa sắt không cho bà N tiếp tục kinh doanh. Việc thông báo và việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của ông C, bà S trước khi bà N vi phạm đủ điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng và thời gian thông báo này chỉ 3 ngày. Các lời khai của ông C cho rằng, ông đã thông báo chấm dứt hợp đông vào các ngày 22/2/2017, 03/3/2017 (bl 48, 58, 377, 441) nhưng không có chứng cứ về việc bà N nhận được hoặc biết được các thông báo này. Người đại diện của ông C là bà Hường cung cấp bản gốc thông báo viết tay ngày 21/3/2017 của ông C (bl 113) càng chứng tỏ bà N chưa nhận được thông báo. Việc ông C, bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng, tự ý đóng cửa quán, hàn cửa sắt không cho bà N tiếp tục kinh doanh vào ngày 23/3/2017 là vi phạm quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2015 và vi phạm quy định tại Điều 132 Luật Nhà ở, Điều 498 Bộ luật Dân sự 2005.

Từ các vi phạm đã phân tích trên thấy rằng, bà Nguyễn Thị Lê N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng là có căn cứ. Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân quận L và Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 31/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lê N; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S là không có căn cứ, vi phạm quy định tại Điều 132 Luật Nhà ở và Điều 498 Bộ luật Dân sự 2005, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về pháp luật được áp dụng: Hợp đồng thuê nhà giữa ở ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S với bà Nguyễn Thị Lê N được Văn phòng Công chứng N chứng thực ngày 05/6/2015. Theo quy định tại Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm a, khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2004 thì cá nhân cho thuê nhà ở từ sáu tháng trở lên thì hợp đồng phải được công chứng hoặc chứng thực, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực, nhưng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực từ ngày 1/1/2017 và Điều 121, 122 của Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực từ ngày 1/7/2015 (sau ngày hai bên ký hợp đồng thuê nhà -

ngày 05/6/2015) thì hợp đồng thuê nhà ở không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, trừ trường hợp các bên có nhu cầu, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; như vậy, hình thức hợp đồng thuê nhà ở quy định tại Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2004 khác với quy định tại Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật Nhà ở năm 2014. Xét, ngày 05/6/2015 tại Văn phòng Công chứng N, vợ chồng ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S ký Hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Lê N thuê một phần nhà X A để kinh doanh cà phê, giải khát, hai bên đã thực hiện hoàn tất hợp đồng thuê năm 2015, 2016 sang năm 2017 thì phát sinh tranh chấp. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự đang được thực hiện có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết. Vì các lý do trên, Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 Luật Nhà ở năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án là đúng pháp luật nên Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng vừa viện dẫn quy định tại điểm e khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014 (nhận định tại trang 6 của Quyết định kháng nghị) vừa viện dẫn Điều 498 Bộ luật dân sự 2005 (nhận định tại trang 8 của Quyết định kháng nghị) là không thống nhất và áp dụng không đúng pháp luật.

[2] Ngày 05/6/2015 tại Văn phòng công chứng N, vợ chồng ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Lê N ký *Hợp đồng thuê nhà*, với các điều khoản cơ bản như sau: Vợ chồng ông C, bà S cho bà N thuê một phần nhà đất tại X A, Tổ XC, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng để kinh doanh cà phê, giải khát; thời hạn cho thuê 04 năm 07 tháng; ***Điều 4 - Giá thuê và phương thức thanh toán:*** *1. Giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng, sau 02 năm giá thuê tăng không quá 10%/1năm 2. Phương thức thanh toán; Thanh toán 01 năm 01 lần vào tháng 12 hàng năm";* ***Điều 5 - Nghĩa vụ và quyền của bên A (Bên cho thuê):*** *1. Bên A có các quyền sau đây: - Nhận đủ tiền thuê nhà, theo phương thức đã thỏa thuận; - Bên A có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện Hợp đồng nhưng phải báo cho bên B biết, nếu bên B có một trong các hành vi sau đây: + Không trả tiền thuê nhà cho bên A mà không có lý do chính đáng; + Sử dụng tài sản không đúng mục đích thuê; + Làm tài sản hư hỏng nghiêm trọng; + Sửa chữa, đổi hoặc cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần tài sản đang thuê mà không có sự đồng ý của bên A; + Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh…vv"* (bút lục 18-22). Hai bên đã thực hiện xong Hợp đồng thuê nhà của năm 2016 không tranh chấp.

[3] Ngày 23/5/2017 bà N khởi kiện cho rằng sang năm 2017 bà N vẫn kinh doanh cà phê, giải khát tại X A bình thường nhưng cuối tháng 02/2017 bà N có

việc phải về quê Hà Tĩnh nên nhờ bà Lê Thị H quản lý, trông coi giùm quán. Bà N cho rằng ngày 20/3/2017 bà N đã chuyển vào tài khoản của anh Đặng Xuân Th (con rể của ông C, bà S) 60.000.000đ, ngày 23/3/2017 chuyển 30.000.000đ và ngày 28/4/2017 chuyển 50.000.000đ, tổng cộng 140.000.000 đồng nhờ anh Th trả tiền thuê nhà cho ông C, bà S, do đó, ngày 23/3/2017 vợ chồng ông C khóa cửa quán là đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trái pháp luật nên bà N yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông C bồi thường thiệt hại.

[4] Ông C, bà S cho rằng theo quy định tại Hợp đồng thì Bên thuê phải trả tiền thuê nhà 01 năm đủ một lần và trả vào tháng 12 năm trước mới được sử dụng nhà thuê năm sau. Hết tháng 12/2016 bà N chưa trả tiền thuê nhà năm 2017 mặc dù vợ chồng ông C nhiều lần nhắc nhở và sau đó bà N tắt máy không liên lạc được và tại quán cà phê thì thường xuyên có người đến đòi nợ và có người khác ở lại quán nên đầu tháng 01 và đầu tháng 02 năm 2017 vợ chồng ông C nhiều lần viết Thông báo chấm dứt hợp đồng giao cho bà Lê Thị H (người trông coi quán cho bà N) để bà H báo lại cho bà N, đồng thời niêm yết tại nhà X A và gửi Tổ trưởng Tổ dân phố và UBND phường B nhờ niêm yết tại trụ sở UBND phường. Việc Thông báo chấm dứt Hợp đồng đã được niêm yết tại nhà X A và trụ sở UBND phường B vào các ngày 02/01/2017, 03/02/2017 được Tổ trưởng Tổ dân phố và UBND phường B xác nhận vào *Đơn xin xác nhận về việc niêm yết thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà* ghi ngày 15/10/2019 của ông C (bút lục 1273) nhưng bà N vẫn không đến gặp trực tiếp ông C, bà S. Ngày 23/3/2017 vợ chồng Ông Bà mời Công an phường B, ông Phan Minh H (Tổ trưởng tổ dân phố) và ông Nguyễn T (hàng xóm) chứng kiến việc Ông Bà khóa cửa quán, đồng thời Ông Bà lập *Biên bản kiểm kê tài sản* có chữ ký xác nhận của bà H. Vợ chồng ông C, bà S thừa nhận bà N có chuyển vào tài khoản của anh Th (con rể của Ông Bà) 60.000.000 đồng vào ngày 20/3/2017, 30.000.000 đồng vào ngày 23/3/2017 và 50.000.000 đồng vào ngày 28/4/2017, tổng cộng 140.000.000 đồng nhờ trả tiền thuê nhà cho Ông Bà nhưng Ông Bà không đồng ý nhận vì trả chậm và trả không đủ một lần như quy định trong Hợp đồng. Ông C, bà S cho rằng bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà như quy định trong Hợp đồng, kinh doanh gây mất trật tự công cộng ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh nên vợ chồng Ông Bà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng, do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, đồng thời phản tố yêu cầu bà N trả tiền thuê nhà tính từ ngày 01/01/2017 đến khi bà N từ bỏ việc khởi kiện, chấp nhận bàn giao nhà thuê cho Ông Bà.

[5] Xét Bên thuê nhà có vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo quy định của Điều 4 của ***Hợp đồng thuê nhà*** mà hai bên ký ngày 05/6/2015 và việc Bên cho thuê chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà vào ngày 23/3/2017 có vi phạm Điều 5 của Hợp đồng hoặc không đúng quy định của pháp luật hay không? Hội đồng xét

xử giám đốc thẩm xét thấy: *[5.1]* Hợp đồng quy định "*Điều 4 - Giá thuê và phương thức thanh toán: 1. Giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng, sau 02 năm giá thuê tăng không quá 10%/1năm 2. Phương thức thanh toán; Thanh toán 01 năm 01 lần vào tháng 12 hàng năm". Điều 5 - Nghĩa vụ và quyền của bên A (Bên cho thuê): Bên A có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện Hợp đồng nhưng phải báo cho bên B biết, nếu bên B có một trong các hành vi sau đây: + Không trả tiền thuê nhà cho bên A mà không có lý do chính đáng;"*. Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 103 Luật Nhà ở năm 2005 quy định:*"1. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây: a) Không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;"*. Như vậy, theo quy định của Hợp đồng thì tiền thuê nhà của năm sau phải trả đủ một lần vào tháng 12 của năm trước nên đến ngày 20/3/2017 bà N mới chuyển vào tài khoản của anh Th (con rể ông C, bà S) 60.000.000 đồng nhờ giao cho ông C, bà S để trả tiền thuê nhà năm 2017 (ông Sơn, bà Cờ không đồng ý nhận) là vi phạm quy định tại Điều 4 của Hợp đồng nên việc ngày 23/3/2017 ông Sơn, bà Cờ khóa cửa quán đơn phương chấm dứt thực hiện thuê nhà là đúng quy định tại Điều 103 Luật Nhà ở năm 2005; *[5.2]* Các tin nhắn giữa anh Th với bà N (bút lục 38 – 40) cho thấy: anh Th nhắn cho bà N *"Chị chuyển tiền vào tài khoản không theo hợp đồng nên đề nghị chị vào ngay để giải quyết, gia đình bên anh không chấp nhận làm ăn như vậy, nếu ngày 22/3/2017 mà không có mặt thì gia đình anh đóng cửa quán"*; bà N nhắn lại anh Th *"E đang ở ngoài biển ở nhà mấy người chuyển bao nhiêu e chưa liên lạc về được. Nếu chưa chuyển được cho ông bà đủ thì A TC. Nếu A cảm thấy việc làm của A nói mà tốt thì A cứ làm. Và A kg phải đóng cửa đâu để e tháo hết tất cả đồ về. Và đó là A tự phá HĐ", "Ông đi lừa tôi để người thân thân tôi gửi tiền vào tk của ông"*; anh Th nhắn lại bà N *"Không ai lừa chị cả. Tôi đã thông báo với chị là chuyển đủ theo hợp đồng nếu không đủ số tiền tôi không nhận tiền của chị. Có ai bắt buộc chị phải chuyển lắt nhắt như vậy đâu. Vậy đề nghị chị vào giải quyết. Tiền tôi không thiếu đâu mà phải đi lừa chị tôi không bán danh dự của mình rẻ mạt đâu vậy 1 lần nữa tôi đề nghị chị vào để GĐ tôi giải quyết cho dứt điểm nhé".* Thực tế, sau khi nhận tiền bà N nhờ để trả tiền thuê nhà cho ông Sơn, bà Cờ nhưng ông Sơn, bà Cờ không nhận vì bà N trả tiền không đúng như Hợp đồng nên anh Th trả lại tiền cho bà N thì bà N không nhận mà còn tố cáo anh Th lừa đảo tiền của bà N đến Công an quận L. Cơ quan Điều tra Công an quận L đã triệu tập anh Th và vợ chồng ông C, bà S lên làm việc nhiều lần và đã ra Thông báo cho bà N là hành vi của anh Th không có dấu hiệu cấu thành tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản mà giao dịch giữa các bên là quan hệ dân sự, anh Th đã nộp 140.000.000 đồng cho Cơ quan Điều tra và Cơ quan điều tra đã giao lại tiền cho bà N (bl 377-399). Như vậy, bà N không những vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà mà còn có hành vi tố cáo với Cơ quan Điều tra rằng anh Th lừa đảo tiền của bà N (mặc dù nội dung các tin nhắn đã thể

hiện bà N tự nguyện chuyển tiền vào tài khoản của anh Th, nhờ anh Th chuyển cho ông C, bà S) gây *"phiền phức, ảnh hưởng uy tín danh dự"* cho anh Th và vợ chồng ông C, bà S vì bị Cơ quan Điều tra triệu tập làm việc nhiều lần; do đó ông C, bà S căn cứ việc bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền quy định tại Điều 4 của Hợp đồng nên căn cứ quy định tại Điều 5 của Hợp đồng khóa cửa quán, đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà vào ngày 23/3/2017 là đúng quy định của Hợp đồng, đúng quy định tại Điều 103 Luật Nhà ở năm 2005 và là việc làm cần thiết để bảo vệ quyền tài sản, quyền về nhân phẩm danh dự được pháp luật bảo vệ.

[6] Xét, Bên thuê nhà có hành vi "*Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh"* vi phạm Điều 5 của Hợp đồng hay không? thì Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy: *[6.1]* Điều 5 của Hợp đồng 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: - Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh….* Điều khoản hai bên quy định trong Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005 là: "*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:… đ) Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh;"* và phù hợp với quy định tại Điều 103 Luật Nhà ở năm 2005*"1. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:…đ) Làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục"; [6.2]* Tại Biên bản hòa giải ngày 29/6/2018 (bl 270-273) bà N trình bày *"Đúng là tôi kinh doanh quán cà phê tại số X A, Đà Nẵng thì điều đương nhiên là có gây ồn ào vì tại quán của tôi có chương trình hát cho nhau nghe tại quán - nơi tất cả mọi người ngồi uống cà phê (không hát trong phòng kín) nên có ồn nhưng chỉ hát từ 19 giờ đến khoảng 21 giờ 30 phút. Còn thường ngày cứ đến khoảng 22 giờ là tôi đóng cửa quán cà phê không bán nữa. Vào cuối năm 2016, Công an phường B có đến nhắc nhở 02 lần (nhắc nhở vào lúc khoảng 21 giờ 30 phút) nhưng không lập biên bản*". Việc quán cà phê của bà N hoạt động ồn ào cũng được đường dây nóng của thường trực Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng tiếp nhận và đăng trên Trang thông tin điện tử Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng (bút lục 1.076). Ngoài ra, những người làm chứng như ông Phan Minh H (tổ trưởng tổ dân phố), ông Bùi Phúc Biêu, ông Tăng Thanh C1, ông Nguyễn T, ông Phan L, ông Lê Quảng B, ông Nguyễn Anh T2 và bà Võ Thị Thanh T1 (trừ ông Đoàn Kim Th) đều khai quán cà phê của bà N hoạt động gây ồn ào bởi chương trình*"Hát cho nhau nghe"* mà hát khi mở cửa, không

có cửa kính chống ồn, quán hoạt động có nhiều đối tượng đánh nhau gây mất trật tự trị an, sự việc được ông C, bà S và Công an phường B nhắc nhở nhiều lần (bl 484, 486 đến 490); *[6.3]* Từ [6.1] và [6.2] nêu trên, cấp giám đốc thẩm xét thấy trang 6 Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận định *"Trong quá trình bà N kinh doanh cà phê chưa khi nào bị ông C hoặc Tổ trưởng, chính quyền địa phương nhắc nhở, lập biên bản hay bị sử phạt về các hành vi gây mất an ninh trật tự trị an hoặc gây ô nhiễm môi trường… Như vậy, bà N chưa gây ồn ào ảnh hưởng đến các hộ dân sống xung quanh, không gây mất an ninh trật tự đến mức phải chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014"* là không đúng với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

[7] Xét nội dung Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng *"theo lời khai của bà N (bl 273) và lời khai của ông C tại Cơ quan Điều tra ngày 08/7/2017 (bl 387) thì hai bên thực hiện việc trả tiền vào tháng 1 hàng năm"*, từ đó cho rằng vào ngày 20/3/2017 bà N đã chuyển vào tài khoản của anh Th (con rể ông C, bà S) 60.000.000 đồng, chiều ngày 23/3/2017 chuyển 30.000.000 đồng và ngày 28/4/2017 chuyển 50.000.000 đồng, tổng cộng 140.000.000 đồng nhờ anh Th chuyển trả ông C, bà S tiền thuê nhà cho năm 2017 là chưa vi phạm quy định của Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 *"Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 3 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng"* nên Bên cho thuê đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà là trái pháp luật, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy: *[7.1]* Tại *Biên bản hòa giải* do Tòa án nhân dân quận L lập ngày 29/6/2018 (bl 271-273) ông C trình bày *"Theo hợp đồng thì bà N phải thanh toán tiền thuê nhà vào tháng 12 hàng năm, tức là thanh toán vào tháng 12 của năm trước mới được sử dụng mặt bằng cho thuê vào năm sau (ví dụ tiền thuê nhà của năm 2017 thì thanh toán vào tháng 12/2016). Tuy nhiên, bà N rất dây dưa, xin khất nhiều lần nên tiền thuê nhà của năm 2015 vợ chồng chúng tôi đã chấp nhận cho bà N trả vào tháng 01/2015, năm 2016 vợ chồng chúng tôi đã chấp nhận cho bà N trả tiền thuê nhà vào tháng 01/2016. Đến tháng 12/2016 bà N vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà của năm 2017 mặc dù chúng tôi đã nhiều lần đòi bà N và từ tháng 01/2017 trở đi bà N đã đi đâu chúng tôi không rõ và không liên lạc được"*. Tại *Biên bản ghi lời khai* do Cơ quan điều tra Công an quận L lập ngày 08/7/2017 (bl 387) ông C khai *"Hợp đồng ký ngày 05/6/2015. Trong hợp đồng ký với chị N thể hiện việc thanh toán tiền nhà là vào tháng 12 hàng năm là để sau này làm giấy phép kinh doanh đúng pháp luật, không bị xử phạt chứ thực tế giữa tôi và chị N ngầm hiểu là thanh toán vào tháng 01 hàng năm. Đến năm 2016, cuối tháng 01 tôi tìm gặp chị N để lấy tiền nhà thì không gặp mà chỉ có cháu Tuấn tại quán. Nhiều lần tôi liên lạc yêu cầu Na trả tiền nhưng Na*

hẹn nhiều lần với lý do về quê, đi nước ngoài… Đến đầu năm 2017 khi tới hạn thanh toán tôi lại lên gặp thì Na cũng không có tại quán mà gửi cho chị Hòa (Na nói với tôi là chị ruột Na) trông quán. Tôi hỏi Hòa thì Hòa nói Na về quê bận kinh doanh nên gửi Hòa trông giúp…Tôi có kể lại sự việc cho Thủy nghe, sau này giữa Thủy và Na liên lạc thế nào tôi không rõ thì Thủy có nói với tôi Na tiếp tục xin số tài khoản của Thủy để trả tiền. Tôi nói giữa tôi và Na có ký hợp đồng nên để Na về gặp làm việc, còn có trả thì phải trả đủ tiền chứ nếu gửi chưa đủ thì tôi không đồng ý nhận…". Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy rằng, Hợp đồng thuê nhà quy định tiền thuê nhà năm sau phải trả đủ một lần vào tháng 12 năm trước; có việc vợ chồng ông C, bà S *"nhân nhượng"* cho bà N trả tiền thuê nhà năm 2015 vào tháng 01 năm 2015 và trả tiền thuê nhà năm 2016 vào tháng 01 năm 2016 nhưng hết năm 2016 bà N không trả tiền thuê nhà năm 2017 theo quy định của Hợp đồng, sau đó khi vợ chồng ông C chưa có ý kiến *"nhân nhượng"* cho bà N chậm trả tiền thuê nhà của năm 2017 nhưng bà N vẫn giao quán cho chị ruột là bà H kinh doanh, khi ông C, anh Th gọi thì bà N nại lý do đang ở quê hoặc đi nước ngoài, rồi tắt máy mãi đến ngày 20/3/2017 mới chuyển 60.000.000 đồng vào tài khoản của anh Th; do đó, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng phải xác định hai bên thống nhất trả tiền thuê nhà vào tháng 01 hàng năm nên ngày 20/3/2017 bà N chuyển vào tài khoản của anh Th 60.000.000 đồng nhờ chuyển ông C, bà S trả tiền thuê nhà năm 2017 là chưa vi phạm quy định tại Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 là không trả tiền nhà từ 3 tháng trở lên, từ đó cho rằng việc ông C, bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng ngày 23/3/2017 là trái pháp luật, là không có cơ sở và không đúng quy định của pháp luật nên không được Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận; *[7.2]* Mặt khác, Điều 103 Luật Nhà ở năm 2005 quy định:*"1. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:a) Không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;",* còn Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 quy định: *"Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:… b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;"*. Như vậy quy định về thời gian Bên thuê nhà chậm trả tiền thuê nhà để Bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà có khác nhau giữa Luật Nhà ở năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2014 nhưng như phân tích tại mục [1] nêu trên thì pháp luật được áp dụng để giải quyết vụ án này là Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2005; do đó nhận định trong Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng lúc viện dẫn điểm e khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014 (trang 6 của Quyết định

kháng nghị) lúc viện dẫn Điều 498 Bộ luật dân sự 2005 (trang 8 của Quyết định kháng nghị) là không thống nhất và áp dụng không đúng pháp luật.

[8] Đối với nhận định trong Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng *"Ngày 20/3/2017 ông C, bà S có nhờ con rể là ông Đặng Xuân Th liên lạc qua điện thoại thông báo cho bà N biết nếu ngày 22/3/2017 bà N không có mặt để trả tiền thuê nhà thì gia đình ông C, bà S sẽ đóng cửa quán không cho bà N thuê nhà nữa. Ngày 23/3/2017, ông C, bà S tự ý đóng cửa quán, hàn cửa sắt không cho bà N tiếp tục kinh doanh. Việc thông báo và việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của ông C, bà S trước khi bà N vi phạm đủ điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng và thời gian thông báo này chỉ 3 ngày. Các lời khai của ông C cho rằng ông C đã thông báo chấm dứt hợp đồng vào các ngày 22/02/2017, 03/3/2017 (bl 48, 58, 377, 441) nhưng không có chứng cứ về việc bà N nhận được hoặc biết được các thông báo này"*, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy rằng ông C, bà S trình bày hết năm 2016 bà N không trả tiền thuê nhà của năm 2017 như quy định trong hợp đồng mặc dù Ông Bà nhiều lần yêu cầu và sau đó bà N tắt máy không liên lạc được nên đầu tháng 01 và đầu tháng 02 năm 2017 vợ chồng ông C nhiều lần viết Thông báo chấm dứt hợp đồng giao cho bà Lê Thị H (người trông coi quán cho bà N) để bà H báo lại cho bà N, đồng thời niêm yết tại nhà X A và gửi Tổ trưởng Tổ dân phố và UBND phường B nhờ niêm yết tại trụ sở UBND phường. Việc Thông báo chấm dứt Hợp đồng đã được niêm yết tại nhà X A và trụ sở UBND phường B vào các ngày 02/01/2017, 03/02/2017 được Tổ trưởng Tổ dân phố và UBND phường B xác nhận vào *Đơn xin xác nhận về việc niêm yết thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà* ghi ngày 15/10/2019 của ông C (bút lục 1273). Như vậy, tính đến khi ông C, bà S khóa cửa quán vào ngày 23/3/2017 thì ông C, bà S đã báo trước cho bà N ít nhất là hơn 01 tháng nên đảm bảo quy định tại Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 103 Luật Nhà ở năm 2005 là "*Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất một tháng"*, do đó, nhận định tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là không có cơ sở.

[9] Từ các chứng cứ, tài liệu dẫn chứng được phân tích tại các luận điểm nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định ngày 23/3/2017 vợ chồng ông C, bà S đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng cho bà N thuê nhà X A là đúng các Điều khoản hai bên đã ký trong ***Hợp đồng thuê nhà*** ngày 05/6/2017 và đúng các quy định của pháp luật; từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu bồi thường thiệt hại (mất doanh thu) mà buộc bà N chuyển các tài sản của bà N ra khỏi nhà (một số tài sản bà N đã đến lấy đem đi có sự chứng kiến của Công an quận L), để bàn giao nhà

thuê cho ông C, bà S đồng thời buộc bà N thanh toán cho ông C, bà S số tiền thuê nhà phải trả đến ngày xét xử sơ thẩm là 408.633.000 đồng là có cơ sở, đúng pháp luật nên không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 31/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng mà tuyên bố bản án phúc thẩm này tiếp tục được thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 348, Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 31/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 31/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiếp tục được thi hành án.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân quận L (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Kim Nhân