TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 104/2022/DS-PT
Ngày: 14/3/2022
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 H

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Trần Thị Thủy

Các Thẩm phán:

1/Bà Mai Thị Mỹ Tiên

2/ Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Long - Kiểm Sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2022/DS-PT ngày 10 tháng 02 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2021/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 558/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Đức T (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 23, khu phố MT 4, thị trấn C, huyện T, tỉnh B.

Chỗ ở hiện tại: Số 245E/3A đường Hoàng Văn T, Phường M, quận T, Thành phố H.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn H (có mặt)

Địa chỉ: Số 19/12 đường Hồ Văn H, Phường C, quận P, Thành phố H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị B (có mặt)

Địa chỉ: Số 19/12 đường Hồ Văn H, Phường C quận P, Thành phố H.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Dương Đức T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/02/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Đức T trình bày:

Do có nhu cầu thuê nhà để ở và làm việc nên thông qua người môi giới, Ông T thuê 01 phần diện tích của căn nhà 19/12 Hồ Văn H, Phường C, quận P của ông Trần Văn H. Hai bên ký hợp đồng thuê vào ngày 01/12/2019, thời hạn thuê nhà là 01 năm, giá thuê là 7.300.000 đồng/tháng. Ông T đã trả trước cho ông H 01 tháng tiền cọc và 01 tháng tiền thuê nhà, tổng cộng 14.600.000 đồng. Nhưng đến ngày 14/12/2019 ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Việc ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với lý do ông T không chấp hành đăng ký tạm trú là không đúng, vì theo quy định của pháp luật chưa hết hạn buộc phải đăng ký tạm trú. Do ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, nên ông T yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại cụ thể:

- Trả lại cho ông T số tiền 3.500.000 đồng (tiền môi giới nhà vì số tiền này ông H là người trả tiền cho người môi giới);

- Bồi thường 02 lần tiền cọc là 14.600.000 đồng.

- Bồi thường chi phí khôi phục hiện trạng nhà như ban đầu trước khi thuê là 2.960.00 đồng.

- Bồi thường chi phí phát sinh trong quá trình dời chỗ thuê đến nơi ở mới (bao gồm: Chi phí vận chuyển hành lý cá nhân và văn phòng làm việc đến chỗ ở mới là 5.000.000 đồng; chi phí sửa chữa, cải tạo và tiền thuê nhà trong những ngày thi công chỗ ở mới là 34.129.000 đồng; thu nhập bị mất do những ngày không được làm việc là 25.000.000 đồng và chi phí chuyển đổi đường truyền Internet từ chỗ cũ sang chỗ mới là 4.844.000 đồng). Tổng cộng là 76.663.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông T xác định mặc dù hợp đồng thuê nhà chỉ do ông Trần Văn H ký nhưng căn nhà 19/12 Hồ Văn H, Phường C, quận P là của vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị B. Việc ông H đại diện ký hợp đồng cho ông T thuê, bà B cũng đồng ý. Do đó, ông T buộc vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị B cùng chịu trách nhiệm trả lại cho Ông T số tiền 94.763.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Văn H trình bày:

Ông H thừa nhận có ký hợp đồng thuê nhà như lời trình bày của nguyên đơn nhưng mục đích ông H cho thuê là để ở, việc ông T làm việc gì thì tự ông T chịu trách nhiệm. Do nhiều lần ông H yêu cầu ông T thực hiện thủ đăng ký tạm trú nhưng ông T không chấp hành nên ông H có nhờ tổ trưởng tổ dân phố vận động ông T dọn đi nơi khác và chính ông T là người chọn ngày đi. Đây là trường hợp hai bên tự nguyện thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và ông H đã giải quyết hết các quyền lợi cho ông T khi thanh lý hợp đồng. Do đó, ông H cho

rằng ông không đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên không đồng ý các yêu cầu bồi thường của ông T, cụ thể:

- Ông H đã trả lại tiền cọc cho ông T là 7.300.000 đồng như thỏa thuận khi hai bên chấm dứt hợp đồng;

- Đối với tiền môi giới 3.500.000 đồng, ông H sẽ là người trả nếu ông T thuê nhà trong 01 năm như hợp đồng, còn khi kết thúc hợp đồng trước thời hạn, ông T phải là người có trách nhiệm trả vì người môi giới là người của ông T.

- Đối với chi phí khôi phục hiện trạng nhà như ban đầu trước khi thuê là 2.960.00 đồng, thì theo quy định của Hợp đồng, khi chấm dứt hợp đồng thì ông T phải có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng như ban đầu.

- Đối với chi phí đầu tư vào chỗ thuê mới của ông T là việc riêng của ông T, ông H không có trách nhiệm đối với các chi phí đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà B thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Trần Văn H. Căn nhà 19/12 Hồ Văn H, Phường C, quận P là của vợ chồng ông bà. Việc ông H ký hợp đồng cho ông T thuê bà biết và đồng ý. Nay ông T yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại số tiền 74.763.000 đồng, bà cũng không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2021/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận P đã tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn - ông Dương Đức T

Buộc ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Dương Đức T số tiền 10.800.000 *(Mười triệu tám trăm nghìn)* đồng.

2. Về án phí:

Ông Trần Văn H và Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 540.000 đồng, nhưng được miễn nộp.

Ông Dương Đức T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.198.150 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.407.000 đồng theo Biên lai thu số 0042613 ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, nay ông T phải nộp thêm 1.791.150 *(Một triệu bảy trăm chín mươi mốt nghìn một trăm năm mươi)* đồng.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 15 tháng 6 năm 2021, nguyên đơn ông Dương Đức T có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm với lý do.

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán Nguyễn Thị U đã ra Quyết định tạm đình chỉ không đúng pháp luật gây bất lợi cho nguyên đơn, cố ý kéo dài thời gian giải quyết vụ án nên đề nghị cấp phúc thẩm xử lý kỷ luật đối với thẩm phán Nguyễn Thị U.

Việc Tòa cấp sơ thẩm không xử lý tiền mà bị đơn chiếm dụng là 1.500.000 đồng, không chấp nhận các yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn tổng cộng là 78.163.000 đồng là không đảm bảo được quyền và lợi ích của nguyên đơn nên ông T kháng cáo yêu cầu tòa cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn 78.163.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Dương Đức T rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với đề nghị cấp phúc thẩm xử lý kỷ luật đối với thẩm phán Nguyễn Thị Út. Ông T xác định tổng số tiền mà ông T yêu cầu ông H bà B phải trả cho ông đúng như đơn khởi kiện mà ông yêu cầu là 96.200.000 đồng chứ không phải 94.763.000 như trong bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B đề nghị Tòa không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung:

Thấy phía nguyên đơn kháng cáo về phần tính lại số ngày thuê nhà là 17 ngày chứ không phải 22 ngày là có căn cứ và tại phiên tòa nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn dã trả lại cho nguyên đơn 5.050.000 nhưng cấp sơ thẩm lại chưa trừ số tiền này là thiếu sót nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về phần này đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Đức T còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

Xét, việc nguyên đơn yêu cầu xử lý kỷ luật Thẩm phán. Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì yêu cầu này không Thuộc thẩm quyền giải quyết của Hội đồng xét xử phúc thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phía nguyên đơn đã rút lại phần yêu cầu kháng cáo này.

Xét, nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn thuê nhà thực tế là 22 ngày nên phải trả số tiền thuê nhà là 5.500.000 đồng như phía bị đơn đưa ra cấn trừ vào tiền thuê nhà và tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã trả trước là không đúng gây thiệt hại buộc bị đơn phải bồi thường các khoản thiệt hại tương đương với tổng số tiền còn thiếu là 78.163.000 đồng.

Thấy, trong hợp đồng thuê ngày 01/12/2019, các bên thỏa thuận thời hạn thuê nhà là 01 năm, giá thuê là 7.300.000 đồng/tháng. Nhưng đến ngày 14/12/2019 ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, với lý do ông T không chấp hành đăng ký tạm trú là không đúng vì theo quy định của pháp luật, chưa hết hạn buộc phải đăng ký tạm trú, việc Tòa cấp sơ thẩm nhận định bên cho thuê có lỗi khi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi buộc ông H bà B phải bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền mà ông T đã đặt cọc là có căn cứ đúng pháp luật. Tuy nhiên, khi tính toán số tiền thuê nhà mà ông H bà B phải trả cho ông T là chưa chính xác, bởi căn cứ Điều 3 Hợp đồng thuê nhà các bên thỏa thuận thời hạn thuê và bàn giao nhà 01 năm đều tính từ ngày ngay sau khi ký hợp đồng. Việc ông H cho ông T vào ở trước khi ký hợp đồng là sự tự nguyện của bên cho thuê không được thể hiện trong hợp đồng này nên ông T kháng cáo xem xét lại số ngày thuê theo hợp đồng là 17 ngày là có căn cứ chấp nhận. Thấy Tòa cấp sơ thẩm ngoài việc tính số tiền bồi thường chưa chính xác còn có thiếu sót là không Trừ đi số tiền mà ông H đã hoàn trả cho ông T sau khi ông T trả nhà là 5.051.500 là không đảm bảo được quyền lợi chính đáng của ông H bà B. Do đó, Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về phần này cụ thể:

Tiền thuê nhà và tiền đặt cọc ông H đã nhận 14.600.000 đồng – (17 ngày thuê nhà x 243.300 đồng/ngày = 4.136.600 đồng) - 3.500.000 đồng tiền chi phí môi giới - 548.500 đồng phí điện, nước = 6.414.900 đồng. Ông H đã trả 5.051.500 ông H đã trả, còn lại 1.363.400 đồng.

Như vậy, số tiền ông H, bà B còn phải trả cho ông T: 1.363.400 đồng + 7.300.000 đồng phạt cọc = 8.663.400 đồng.

Về các yêu cầu kháng cáo bồi thường các khoản thiệt hại phát sinh do phía bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng được nguyên đơn trình bày chi tiết trong Đơn trình bày việc kháng cáo về chi phí vận chuyển thiết bị văn phòng hành lý, phí thuê nhân công Thiết kế văn phòng, phí trả tiền lương, tiền công Trong thời gian chờ thi công văn phòng mới, chi phí lắp đặt internet. Thấy căn

cứ vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2019 giữa các bên không Thỏa thuận bồi thường thiệt hại đối với các chi phí nêu trên khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng. Nhận thấy, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu bồi thường thiệt hại này của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

Do sửa án sơ thẩm nên cần phải sửa án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

Phía bị đơn ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn nhưng do ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận cụ thể 96.263.000 đồng – 8.663.400 đồng.= 87.599.600 đồng.

Như vậy Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.379.980 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn ông Dương Đức T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại ông Dương Đức T số tiền tạm ứng án phí phúc theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 38, Điều 148, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 298, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ luật Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 có hiệu lực ngày 01/7/2010;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Đức T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2021/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận P, thành phố H.

2.1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn Trí

Buộc ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Dương Đức T số tiền 8.663.400 đồng (Tám triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăn đồng).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn H và Nguyễn Thị B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Đức T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.379.980 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.407.000 đồng theo Biên lai thu số 0042613 ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, ông T phải nộp thêm 1.972.980 (Một triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn chín trăm tám mươi đồng).

2.3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Dương Đức T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại ông T số tiền tạm ứng án phí đã đóng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0019938 do Chi cục thi hành án dân sự quận P lập ngày 08/7/2021.

4. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND TP. H;
- TAND quận P;
- Chi cục quận P;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Trần Thị Thủy