

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 307/2023/DS-PT
Ngày 06 – 9– 2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 300/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Chị Võ Minh T, sinh năm 1982 (Có mặt);

2. Anh Trần Thanh D, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh D: Chị Võ Minh T.

Cùng địa chỉ: Số 34, đường H, khóm 3, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

Hiện tạm trú tại: đường N, khóm 5, phường 1, thành phố C, tỉnh C.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: đường L, khóm 1, phường 2, thành phố C, tỉnh C.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Kim H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo chị Võ Minh T trình bày:

Vào ngày 06/02/2020, vợ chồng chị T và anh Trần Thanh D có ký hợp đồng thuê của bà Nguyễn Kim H căn nhà tọa lạc tại số 8B, đường An Dương Vương, khóm 2, phường 7, thành phố Cà Mau để làm văn phòng giao dịch kinh doanh; thời gian thuê 03 năm, tính từ ngày 01/12/2019 đến hết ngày 30/11/2022; giá thuê

15 tháng đầu là 20.000.000 đồng/tháng, 21 tháng sau giá 24.000.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán theo định kỳ 03 tháng 01 lần vào 10 ngày đầu của kỳ thanh toán. Chị T và anh D có đặt cọc cho bà H số tiền 60.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, chị T cho rằng 02 năm đầu thực hiện việc trả tiền thuê nhà đúng theo thỏa thuận cho bà H, nhưng đến năm thứ ba (năm kết thúc hợp đồng), do dịch bệnh bùng phát nên có khó khăn về kinh tế dẫn đến chậm trễ trong việc trả tiền thuê cho bà H và trong khoảng thời gian này, bà H có giảm cho vợ chồng chị T 02 tháng tiền thuê nhà. Khi gần đến quý cuối cùng của thời hạn hết hạn hợp đồng, chị T có điện thoại cho bà H xin gia hạn thời gian thuê thêm một quý thì được bà H đồng ý nhưng sau đó, bà H thay đổi ý kiến không đồng ý gia hạn, nên đến ngày kết thúc thời gian thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng (ngày 30/11/2022), vợ chồng chị T chấm dứt hợp đồng thuê và trả nhà nhưng bà H không đến nhận nhà. Đến ngày 10/12/2022, hai bên mới tiến hành bàn giao nhà. Vì vậy, vợ chồng chị T chỉ còn nợ lại bà H tiền thuê nhà với số tiền là 32.000.000 đồng của quý cuối cùng. Do bà H đang giữ số tiền cọc 60.000.000 đồng của vợ chồng chị T nên vợ chồng chị T đồng ý đối trừ vào số tiền cọc nêu trên, thì bà H còn giữ của vợ chồng chị T số tiền cọc còn lại là 28.000.000 đồng. Ngoài ra, khi hết hạn hợp đồng thuê nhà, theo yêu cầu của bà H thì vợ chồng chị T phải thuê nhân công tháo dỡ mặt đứng, tháo dỡ vách thạch cao và đập mặt tiền tầng trệt căn nhà với số tiền 13.000.000 đồng để trả nhà theo hiện trạng. Do đó, vợ chồng chị T khởi kiện yêu cầu bà H phải trả số tiền cọc còn lại là 28.000.000 đồng và tiền thuê nhân công tháo dỡ với số tiền là 13.000.000 đồng, tổng cộng là 41.000.000 đồng.

- Theo bà Nguyễn Kim H trình bày:

Bà H thừa nhận việc ký hợp đồng cho chị T và anh D thuê căn nhà như chị T trình bày. Khi hết thời hạn thuê vào ngày ngày 30/11/2022, bà có đến nhận nhà nhưng vợ chồng chị T chưa di dời vật dụng trong nhà và tháo dỡ kết cấu hiện trạng căn nhà như: tháo dỡ cửa chính căn nhà, trần nhà bị khoan thủng nhiều vị trí, gạch nền nhà bị bể,... không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng cùng phụ lục hợp đồng đã ký nên bà không đồng ý nhận nhà. Đến ngày 10/12/2022, bà mới nhận lại nhà. Nay vợ chồng chị T khởi kiện yêu cầu bà trả số tiền 41.000.000 đồng, bà H không đồng ý, vì hiện nay vợ chồng chị T còn nợ bà tiền thuê nhà 02 tháng với số tiền 48.000.000 đồng và nợ 32.000.000 đồng tiền thuê nhà quý cuối cùng của hợp đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng. Do đó, bà đồng ý đối trừ với số tiền cọc 60.000.000 đồng đang giữ của vợ chồng chị T nên vợ chồng chị T còn nợ lại bà số tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng và việc vợ chồng chị T tháo dỡ làm hư hỏng căn nhà, bà chưa yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H yêu cầu xem xét thiệt hại về việc hư hỏng tài sản của bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Minh T, anh Trần Thanh D. Buộc bà Nguyễn Kim H có trách nhiệm hoàn trả cho chị Võ Minh T, anh Trần Thanh D số tiền 28.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của chị Võ Minh T, anh Trần Thanh D kiện đòi bà Nguyễn Kim H số tiền 13.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 26/6/2023, bà Nguyễn Kim H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, buộc chị Võ Minh T trả tiền thuê nhà cho bà H số tiền 80.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Kim H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Bà H phát biểu: Yêu cầu chị T và anh D trả số tiền thuê nhà còn nợ là 80.000.000 đồng, trả lại nhà đúng theo hiện trạng ban đầu. Khi nào chị T và anh D trả xong thì bà H đồng ý trả lại 60.000.000 đồng tiền đặt cọc cho chị T và anh D.

Chị T phát biểu: Không thống nhất với ý kiến tranh luận của bà H, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Kim H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Kim H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Việc chị Võ Minh T và anh Trần Thanh D ký hợp đồng thuê căn nhà của bà H là có thực tế. Theo hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa chị T, anh D với bà H và trình bày của chị T, bà H thể hiện: Vào ngày 06/02/2020, chị T và anh D có ký hợp đồng thuê của bà H căn nhà tọa lạc tại số 8B, đường An Dương Vương, khóm 2, phường 7, thành phố Cà Mau để làm văn phòng giao dịch kinh doanh; thời gian thuê 03 năm, tính từ ngày 01/12/2019 đến hết ngày 30/11/2022; giá thuê 15 tháng đầu là 20.000.000 đồng/ tháng, 21 tháng sau giá 24.000.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán theo định kỳ 03 tháng 01 lần vào 10 ngày đầu của kỳ thanh toán. Chị T và anh D có đặt cọc cho bà H số tiền 60.000.000 đồng.

[2] Khi hết hợp đồng thuê vào ngày 30/11/2022, đến ngày 10/12/2022 bà H nhận lại căn nhà do chị T và anh D giao trả. Chị T cho rằng chỉ còn nợ bà H số tiền thuê nhà 32.000.000 đồng của quý cuối cùng của hợp đồng; còn lại tiền thuê của thời gian trước đó chị T và anh D đã trả đủ cho bà H, trong đó bà H có giảm tiền thuê 02 tháng khi tình hình dịch bệnh bùng phát. Bà H cho rằng chị T và anh D còn nợ tiền thuê nhà 02 tháng là 48.000.000 đồng và tiền thuê nhà của quý cuối cùng của hợp đồng là 32.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H trình bày khi dịch bệnh bà H có thỏa thuận giảm tiền nhà 02 tháng cho chị T và anh D nhưng có điều kiện là chị T và anh D phải thanh toán tiền thuê đúng theo thỏa thuận hợp đồng, nhưng chị T và anh D không thực hiện đúng. Đồng thời, bà H xác định số tiền thuê nhà chị T và anh D còn nợ 02 tháng là 48.000.000 đồng là của tháng thứ 25 và 26 (khoảng tháng 6 và tháng 7 của năm 2021).

[3] Xét thấy, tại phiên tòa bà H cũng thừa nhận đối với tiền thuê nhà từ tháng thứ 27 (khoảng tháng 8/2021) trở về sau, chị T và anh D đều thanh toán đúng theo thỏa thuận hợp đồng, chỉ có quý cuối cùng còn nợ lại 32.000.000 đồng. Từ trước đến khi xảy ra tranh chấp bà H cũng không yêu cầu chị T và anh D trả tiền thuê nhà của tháng thứ 25 và 26 (tháng 7 và tháng 8 năm 2021). Hơn nữa, tại tin nhắn trên Zalo vào lúc 11 giờ 09 phút ngày 26/10/2022 do bà H nhắn cho chị T có nội dung “*Tiền nhà kỳ này còn 32 triệu. Yêu cầu bên em phải thanh toán dứt chị liền (nếu bên em có thiện chí thuê lại)*”. Như vậy, có cơ sở xác định bà H đã giảm cho chị T và anh D tiền thuê nhà tháng thứ 25 và 26 (khoảng tháng 6 và tháng 7 năm 2021) là 02 tháng với số tiền bằng 48.000.000 đồng; chị T và anh D chỉ còn nợ tiền thuê nhà của quý cuối cùng của hợp đồng là 32.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị T và anh D còn nợ tiền thuê nhà của bà H 32.000.000 đồng, đối trừ với số tiền chị T và anh D đặt cọc thuê nhà cho bà H 60.000.000 đồng, bà H còn nợ lại chị T và anh D 28.000.000 đồng, nên buộc bà H trả lại cho chị T và anh D số tiền 28.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Đối với việc bà H đặt ra chị T và anh D tháo dỡ nhà làm hư hỏng nhà và tài sản của bà, xét thấy tại cấp sơ thẩm bà H không đặt ra và cũng không yêu cầu về vấn đề này, nên cấp sơ thẩm không xem xét; do đó, cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét. Trường hợp có tranh chấp, các bên không thỏa thuận được, thì bà H có quyền khởi kiện chị T và anh D bằng vụ kiện khác.

[5] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Kim H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Minh T và anh Trần Thanh D.

Buộc bà Nguyễn Kim H trả cho chị Võ Minh T và anh Trần Thanh D số tiền 28.000.000 đồng.

Kể từ ngày chị chị T và anh D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà H còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của chị Võ Minh T và anh Trần Thanh D kiện đòi bà Nguyễn Kim H trả số tiền 13.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Kim H phải chịu 1.400.000 đồng; Chị Võ Minh T và anh Trần Thanh D phải chịu 650.000 đồng. Ngày 27/12/2022, chị T và anh D đã dự nộp 1.025.000 đồng theo biên lai thu số 0002660 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, đối trừ chị T và anh D được nhận lại 375.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Kim H phải chịu 300.000 đồng. Ngày 26/6/2023, bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002320 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập