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

Bản án số: 909/2017/DS-PT
Ngày: 27/9/2017
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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Và các Thẩm phán:
1. Ông Vũ Đức Toàn
2. Bà Trần Thị Kim Quy

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 613/2017/DSPT ngày 03 tháng 11 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 742/2016/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1781/2017/QĐPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5237/QĐPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị A; địa chỉ: Số 186 đường Z, Phường Y, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Văn T; địa chỉ: Số 186 đường Z, Phường Y, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền lập ngày 15/7/2015 – có mặt).

2. Bị đơn: Bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H
Địa chỉ: Số 186 đường Z, Phường Y, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thế B; địa chỉ: Số 668 đường E, Phường Y, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền lập ngày 05/8/2015 – có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn – bà Võ Thị A do ông Võ Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà 572A đường Z, Phường Y, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (dưới đây viết tắt là căn nhà 572A) có nguồn gốc từ một phần căn nhà số 186 đường M, Phường Y, quận X của ông Võ Văn C và bà Huỳnh Thị N là cha mẹ của bà Võ Thị A để lại theo Di chúc lập ngày 01/8/1997. Sau khi cha mẹ bà chết, ngày 02/10/2008, bà đã lập văn bản đề nghị nhận thừa kế theo di chúc tại Phòng công chứng A1, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà 186 đường M được đổi thành số 572 đường Z, Phường Y, quận X theo Quyết định đổi số nhà số 449/QĐ-UBND ngày 05/02/2009 của Ủy ban nhân dân quận X. Do di chúc cha mẹ bà để lại nhà đất cho bà và ông T nên ngày 23/4/2009, bà và ông T làm thủ tục tách thửa đối với căn nhà trên và đã được Ủy ban nhân dân quận X chấp thuận tách căn nhà 572 thành 02 căn; phần nhà của bà A mang số 572A.

Căn nhà 572A do bà A là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3827/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận X cấp ngày 12/6/2009. Ngày 10/01/2011, bà và bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H ký hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng công chứng E1, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 000221, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung bà A cho bà P – Chủ Doanh nghiệp tư nhân H thuê một phần căn nhà số 572A với diện tích là 80m^2 trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 10/01/2011, mục đích thuê làm cửa hàng mua bán xe.

Do bà A và bà P là hai chị em ruột nên bà cho bà P thuê với giá thương thảo tình cảm là 500.000 đồng/01tháng, thanh toán tiền thuê nhà từng tháng vào ngày 10 đến ngày 15 dương lịch mỗi tháng. Bà đã giao một phần nhà cho Doanh nghiệp tư nhân H sử dụng. Trong quá trình thuê, Doanh nghiệp tư nhân H có thanh toán tiền thuê nhà. Đến ngày 10/01/2014 thì hết thời hạn thuê nhưng bà Võ Thị P không giao lại phần nhà đã thuê cho bà. Do bà và bà Võ Thị P là người trong gia đình nên bà cũng đã nhiều lần yêu cầu bà P giao trả lại phần nhà thuê nhưng bà P cố tình chiếm dụng không trả nhà và cũng không trả tiền thuê nhà từ khi hết hạn hợp đồng cho đến nay.

Nay bà A yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà nêu trên do đã hết thời hạn thuê nhà và buộc bà P - Chủ Doanh nghiệp tư nhân H bàn giao lại phần nhà đất đã thuê đồng thời phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày hết hạn hợp đồng thuê đến ngày xét xử là 32 tháng, tổng cộng là 16.000.000 đồng, yêu cầu trả sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Phía bị đơn do ông Nguyễn Thế B đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà 572A đường Z, Phường Y, quận X có nguồn gốc của ông Võ Văn C là cha ruột của bà A và bà P. Năm 2006, ông C cho bà P mượn mặt tiền phía trước để kinh doanh xe gắn máy, lúc đó là phần đất trống bà P phải bỏ ra số tiền 200.000.000 đồng để dựng lại toàn bộ phía trước nhà, tuy nhiên bị đơn không có yêu cầu gì đối với phần sửa chữa này.

Ngày 10/01/2011, Doanh nghiệp tư nhân H có ký hợp đồng thuê một phần nhà của bà Võ Thị A, thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê là 500.000 đồng/01 tháng. Tuy hết thời hạn thuê từ ngày 10/01/2014, bà P vẫn kinh doanh tại địa chỉ thuê nhưng bà A cũng không đòi nhà hoặc thông báo phía bên bị đơn trả nhà theo quy định.

Việc ký hợp đồng thuê nhà với bà A chỉ là hình thức để doanh nghiệp xin định mức điện kế chứ thực tế khi ra công chứng bà cũng chưa biết bà A là chủ sở hữu hợp pháp theo di chúc mà chỉ nghĩ do lúc đó cha mẹ chết nên bà A là đại diện gia đình đứng ra ký hợp đồng. Việc trả tiền thuê là không có vì thực tế không có việc thuê nhà nên bị đơn không đồng ý trả nhà cũng như tiền thuê nhà cho phía nguyên đơn. Mặt khác theo di chúc, bà A chỉ được hưởng 77,77m^2 nhưng theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thì bà A được công nhận là 106,6m^2. Phần diện tích bà P kinh doanh nằm phía trước căn nhà là nằm ngoài phạm vi di chúc, phần diện tích này đang bị tranh chấp trong vụ án tranh chấp thừa kế mà Tòa án nhân dân quận X đang thụ lý giải quyết. Từ những cơ sở trên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 742/2016/DSST ngày 20/9/2016 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/ Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở được ký giữa bà Võ Thị A và bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H đã được công chứng theo số công chứng: 000221 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2011 tại Phòng Công chứng A1 Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Buộc bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H có trách nhiệm thanh toán cho bà Võ Thị A số tiền thuê nhà còn thiếu là 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Buộc bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H có trách nhiệm giao trả một phần căn nhà số 572A Z, Phường Y, quận X với diện tích 80m^2 cho bà Võ Thị A ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành cùng lúc dưới sự giám sát của Chi cục Thi hành án dân sự quận X.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thuê thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H phải chịu án phí sơ thẩm là 1.000.000 (một triệu) đồng. Hoàn lại số tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn là 1.250.000 đồng theo biên lai tạm nộp án phí số 0002501 ngày 21/11/2014 của Chi cục Thi hành án quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Sau khi cấp sơ thẩm xử, ngày 04/10/2016, đại diện bị đơn – ông Nguyễn Thế B nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện người kháng cáo – ông Nguyễn Thế B trình bày: Bà P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị xem xét cho bà P – Chủ Doanh nghiệp tư nhân H được chậm trả nhà thuê vì liên quan đến vụ kiện thừa kế và các khoản tiền phát sinh do bà P bỏ tiền ra sửa chữa nhà; tiền thuê nhà buộc bà P trả khi đã hết thời hạn thuê là không có cơ sở. Ông B cho rằng hiện tại bà Võ Thị L đang thực tế cư trú và quản lý phần nhà thuê, ông yêu cầu hủy án sơ thẩm để bổ sung yêu cầu giải quyết số tiền bà P đã bỏ ra sửa chữa nhà thuê là 200.000.000 đồng.

- Đại diện nguyên đơn – ông Võ Văn T trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của đại diện bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Hợp đồng thuê nhà số công chứng 000221 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn Phòng Công chứng A1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Võ Thị A và bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H về việc cho thuê một phần diện tích nhà đất số 572A đường Z, Phường Y, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Võ Thị A làm chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3827/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận X cấp ngày 12/6/2009, theo nội dung hợp đồng bà A cho Chủ Doanh nghiệp tư nhân H thuê một phần diện tích là 80m^2 nhà đất trên, thời hạn thuê là 3 năm kể từ ngày 01/01/2011, giá thuê nhà là 500.000 đồng/tháng. Hợp đồng thuê nhà đã hết thời

hạn và hai bên đương sự không có bất cứ một thỏa thuận nào về việc gia hạn hợp đồng; do đó, cấp sơ thẩm tuyên xử chấm dứt hợp đồng thuê nhà là phù hợp quy định pháp luật (khoản 1 Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2005).

[2] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng vụ án có liên quan đến việc tranh chấp thừa kế và và các khoản tiền phát sinh do bà P bỏ tiền ra sửa chữa phần nhà thuê, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm để xem xét giải quyết luôn số tiền sửa chữa nhà của bà P là 200.000.000 đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, Tòa án đã giải thích và dành thời gian để bị đơn cung cấp chứng cứ nhưng bị đơn không có đơn yêu cầu giải quyết việc sửa chữa nhà và cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh, bị đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác. Về việc liên quan đến vụ án thừa kế, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đã cung cấp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp thừa kế đối với diện tích thuộc quyền sở hữu của bà A đồng thời tại Công văn số 407/TAQGV ngày 16/6/2017, Tòa án nhân dân Gò Vấp cũng trả lời tranh chấp thừa kế giữa nguyên đơn bà Võ Thị L, bị đơn Võ Văn T, Võ Văn D và Võ Thị A không tranh chấp với nhau về diện tích đất tại địa chỉ 186 Z chênh lệch so với diện tích đất được quy định trong di chúc của ông Võ Văn C và bà Huỳnh Thị N để lại, không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bà A; do đó, vụ án này không liên quan đến vụ án tranh chấp thừa kế Tòa án nhân dân quận X đang giải quyết, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm theo yêu cầu của bị đơn.

Đại diện bị đơn cho rằng tại phần nhà thuê hiện có bà Võ Thị L thực tế cư trú và quản lý sử dụng nhà. Hội đồng xét xử xét thấy theo Biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận X ngày 17/5/2016 xác định hiện tại phần cho thuê không có ai đang cư trú. Theo trả lời xác minh của Công an Phường Y, quận X ngày 13/9/2017 thì "Tại số nhà 572A số mới, số cũ 186 Z, Phường Y, quận X có 01 nhân khẩu: Võ Thị A, sn 1958 thực tế cư trú, không còn hoạt động kinh doanh"; do vậy, cấp sơ thẩm buộc bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H phải trả phần diện tích nhà thuê là có cơ sở.

[3] Về số tiền thuê nhà bà Võ Thị P phải trả cho bà A là 16.000.000 đồng, xét thấy căn cứ Điều 2 Hợp đồng thuê nhà hai bên đã lập ngày 10/01/2011: "giá thuê một phần căn nhà là 500.000 đồng/01 tháng", thời hạn thuê nhà đã hết từ ngày 10/01/2014 mà hai bên không có thỏa thuận nào khác nhưng bà Võ Thị P– chủ Doanh nghiệp tư nhân H hiện nay vẫn chiếm giữ phần thuê để sử dụng mà không thanh toán tiền thuê nhà cho phía nguyên đơn là không phù hợp nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh tóan tiền thuê nhà cho nguyên đơn tính từ khi hết hạn hợp đồng là ngày 10/01/2014 theo giá thuê mà hai bên đã thỏa thuận tính đến ngày xét xử với thời gian 32 tháng như cấp sơ thẩm đã tuyên là có cơ sở.

Với các nhận định trên, xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Võ Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 305, Điều 492, 499 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/ Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở được ký giữa bà Võ Thị A và bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H đã được công chứng theo số công chứng: 000221 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2011 tại Văn Phòng Công chứng A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Buộc bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H có trách nhiệm thanh toán cho bà Võ Thị A số tiền thuê nhà còn thiếu là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng).

3/ Buộc bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H có trách nhiệm giao trả một phần căn nhà số 572A Z, Phường Y, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 80m^2 cho bà Võ Thị A.

Trong trường hợp bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H chậm trả tiền thì bà P phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị P– Chủ Doanh nghiệp tư nhân H phải chịu án phí sơ thẩm là 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Bà Võ Thị A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn là 1.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002501 ngày 21/11/2014 của Chi cục Thi hành án quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị P– chủ Doanh nghiệp tư nhân H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà P đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016910 ngày 04/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận X;
- TAND quận X;
- Các đương sự;
- Lưu: (T/20)

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

Vũ Thị Thu Hương