TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘIHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:189/2023/DS-PT
Ngày 07/11/2023
V/v:Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:* Bà Đặng Thị Ánh Bình
Các Thẩm phán: - Ông Cao Văn Lạc
- Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

Thư ký phiên tòa: bà Đỗ Thị Bích Liễu –Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thị Kim Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2023/TLPT- DS, ngày 02 tháng 10 năm 2023, về tranh chấp*"Hợp đồng thê nhà"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST, ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2023/QĐ - PT, ngày 10 tháng 10 năm 2023, giữa:

1. Nguyên đơn:

-Chị Đào Cẩm T, sinh năm 1989. Địa chỉ: ấp Thanh S, xã Thanh Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

-Chị Ngô Thị Kiều U, sinh năm 1996. Địa chỉ: đường Đoàn Như H, phường M3, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2.Bị đơn:

-Chị Nguyễn Thị Diễm Ph, sinh năm 1991 (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Bạch L, sinh năm 1964 (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường Phạm Thái B, phường B1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Chị Dương Nguyễn Phượng L1, sinh năm 1993. Địa chỉ: đường Phạm Thái B, phường B1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long(có đơn đề nghị vắng mặt).

-Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1971. Địa chỉ: đường Phạm Thái B, phường B1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (có đơn đề nghị vắng mặt).

- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Quang D, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp của ngân hàng là anh Nguyễn Anh Th, chức vụ: phó trưởng phòng khách hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 03/11/2023)

Địa chỉ: đường Hưng Đạo V, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (có đơn đề nghị vắng mặt).

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Bạch L và chị Nguyễn Thị Diễm Ph là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 20/7/2022 giữa nguyên đơn chị Đào Cẩm T, chị Ngô Thị Kiều U và bị đơn chị Nguyễn Thị Diễm Ph, bà Nguyễn Thị Bạch L có ký hợp đồng thuê nhà. Theo nội dung của hợp đồng thì bị đơn cho nguyên đơn thuê căn nhà số 33/10D, đường Phạm Thái B, Phường B1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long; diện tích chiều ngang 4,5m, chiều dài 14m; mục đích nguyên đơn thuê để kinh doanh và làm chỗ ở. Khi bàn giao nhà cho nguyên đơn thì nhà ở, hệ thống cung cấp điện, nước phải trong tình trạng sử dụng tốt, nguyên đơn đã khảo sát và chấp nhận. Thời gian giao nhà trước ngày 10/8/2022, thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 10/8/2022 đến ngày 09/8/2024, giá thuê: 8.000.000 đồng/tháng.

Hai bên thỏa thuận: ngay sau khi ký hợp đồng nguyên đơn sẽ đặt cọc số tiền 16.000.000đ, chia thành 02 đợt: Đợt 1 thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng 8.000.000 đồng. Đợt 2 thanh toán ngay sau khi bàn giao nhà; Thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 05 đến ngày 10 hàng tháng. Ngoài ra giữa nguyên đơn và bị đơn còn thỏa thuận việc vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại.

Vào ngày 02/8/2022 chị Ph có liên hệ với chị U qua điện thoại đề nghị thay đổi tiền đặt cọc từ 02 (hai) tháng thành 03 (ba) tháng và hai bên có thỏa thuận dời ngày nhận nhà, vì ngày 10/8/2022 là vào tháng 7/2023 âm lịch việc kinh doanh không thuận tiện.

Đến ngày 05/8/2022, chị Ph tiếp tục liên hệ với chị U thay đổi về diện tích cho thuê và giá thuê. Chị U yêu cầu chị Ph đưa ra diện tích cụ thể và giá thuê. Sau khi chị U trao đổi với chị T thì chị U cũng gọi điện thoại cho chị Ph và đề nghị ngày 11/8/2022 hai bên trực tiếp gặp mặt để thỏa thuận lại. Đến ngày 11/8/2022, chị U và chị T đến gặp chị Ph, bà L để thỏa thuận lại diện tích cho thuê và giá thuê. Sau

khi thỏa thuận thì các bên không thống nhất được do bà Nguyễn Thị Thu P cho rằng diện tích căn nhà mà chị Ph, bà L cho thuê phần mặt bằng phía trước là của bà, đường cống thoát nước cũng nằm trên đất của bà, nếu nguyên đơn đồng ý thuê diện tích ngang 4,5m, dài 5m, tiền thuê hàng tháng là 5.000.000đ và làm đường cống ra phía trước thì bà cho thuê.

Nguyên đơn không đồng ý diện tích và giá thuê theo yêu cầu của nguyên đơn và người liên quan nên nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu bị đơn bồi thường gấp 03 lần tiền đặt là 24.000.000đ do vi phạm Điều 6 của Hợp đồng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Diễm Ph trình bày:

Vào ngày 20/7/2022 giữa chị và nguyên đơn có ký hợp đồng thuê nhà như nguyên đơn trình bày, nhưng không có công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi ký hợp đồng thì bà ngoại của chị không đồng ý cho thuê nguyên căn nhà, chỉ cho thuê ½ căn mặt tiền phía trước, phía sau để ở. Do đó, chị có liên lạc với chị U đề nghị thay đổi diện tích cho thuê và giá thuê, chị U đồng ý sự thay đổi này và hẹn ngày 11/8/2022 trực tiếp gặp nhau để thỏa thuận lại.

Khi gặp nhau, nguyên đơn và bị đơn có bàn bạc lại diện tích cho thuê và giá thuê (như nguyên đơn trình bày), nhưng không thống nhất được cho nên không ký kết hợp đồng mới. Nay vì lý do 02 bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được nên chị đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc 8.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc cũng như không đồng ý trả chi phí đi lại cho nguyên đơn, vì ban đầu nguyên đơn cũng đồng ý thuê ½ căn nhà.

Theo chị Ph, cả 02 bên đều vi phạm hợp đồng bên cho thuê thì thay đổi diện tích và số tiền, vẫn đồng ý cho thuê với diện tích 4,5m x 5m, giá 5.000.000 đồng/tháng. Bên thuê cũng đồng ý thay đổi diện tích thuê, nhưng không đồng ý với diện tích và giá tiền thuê mà bên cho thuê đưa ra. Do đó chị Ph và bà L không đồng ý bồi thường hợp đồng và tiền cọc tổng cộng là 32.000.000đ theo yêu cầu của nguyên đơn, vì theo hợp đồng ký ngày 20/7/2022 thì đến ngày 10/8/2022 nguyên đơn không giao thêm cho bị đơn tiền cọc là đã vi phạm hợp đồng.

Tại đơn phản tố ngày 18/4/2023 chị Ph yêu cầu các nguyên đơn phải bồi thường số tiền 72.000.000đ, do trong thời gian hai bên không thực hiện việc thuê nhà dẫn đến tranh chấp, bị đơn đã mất khoản thu nhập từ việc cho thuê nhà thời gian từ tháng 08/2022 đến tháng 4/2023 là 09 tháng x 8.000.000 đồng/ tháng bằng 72.000.000đ.

Anh Nguyễn Minh Tr thống nhất lời trình bày của chị Ph. Anh Tr trình bày thêm trong trường hợp, nguyên đơn đồng ý nhận lại 8.000.000đ tiền cọc và không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thì bị đơn đồng ý rút yêu cầu phản tố, không yêu cầu nguyên đơn bồi thường 72.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu P trình bày:

Trước đây bà là chủ sử dụng thửa đất số 348, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm B, phường B1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, là thửa đất mặt tiền nhà của bà L. Đến năm 2017 bà tặng cho thửa đất này cho chị Dương Nguyễn Phượng L1.

Trước khi bà L và chị Ph có ý định cho thuê nhà thì bà L và chị Ph có nói với bà, bà cũng đã đồng ý cho thuê để tăng thêm thu nhập cho gia đình. Nếu không xảy ra tranh chấp, bà cũng đồng ý cho thuê phần đất của bà, nhưng vì các bên xảy ra tranh chấp nên không thỏa thuận được. Bà không có ý kiến gì đối với hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn.

Năm 2022 bà có vay vốn của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long (gọi tắt là Ngân hàng) và chị L1 có thế chấp thửa 348, tờ bản đồ số 8 để đảm bảo cho khoản vay của bà và Ngân hàng có văn bản chấp thuận cho bà được quyền cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nên bà mới có quyền để bà L cho thuê tăng thêm thu nhập.

Tại biên bản ngày 19/4/2023, Ngân hàng có ý kiến việc thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến Hợp đồng vay của bà Nguyễn Thị Thu P và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 348, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm B, Phường B1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long do chị Dương Nguyễn Phượng L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng có văn bản đồng ý cho bà P được quyền cho thuê tài sản thế chấp, trong trường hợp tài sản bị xử lý thì hợp đồng cho thuê đương nhiên hết hiệu lực.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đào Cẩm T và chị Ngô Thị Kiều U về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở kinh doanh ngày 20/7/2022.

Buộc chị Nguyễn Thị Diễm Ph và bà Nguyễn Thị Bạch L có nghĩa vụ thanh toán cho chị Đào Cẩm T và chị Ngô Thị Kiều U tiền đặt cọc là 8.000.000 đồng, tiền phạt cọc 24.000.000 đồng, tiền thuê kho chứa hàng 4.500.000 đồng, tổng cộng 36.500.000 đồng (Ba mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/7/2023 bị đơn Nguyễn Thị Diễm Ph, Nguyễn Thị Bạch L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 66/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng tuyên hợp đồng thuê nhà ở kinh doanh ngày 20/7/2022 vô hiệu. Buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.Chị Ph đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận của nguyên đơn, không đồng ý trả tiền phạt cọc, vì hai bên đều có lỗi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, bị đơn b*à L và chị Ph đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc 8.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại 16.000.000đ, tổng cộng 24.000.000đ.

Các nguyên đơn đồng ý nhận lại tiền cọc 8.000.000đ, bồi thường thiệt hại

16.000.000đ, tổng cộng 24.000.000đ

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Bạch L và Nguyễn Thị Diễm Ph.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 66/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Bị đơn Nguyễn Thị Bạch L và Nguyễn Thị Diễm Ph trả nguyên đơn số tiền cọc 8.000.000đ, bồi thường thiệt hại hợp đồng 16.000.000đ, tổng cộng 24.000.000đ.

Về án phí: về án phí dân sự sơ thẩm: do sửa án sơ thẩm nên sửa lại án phí. Về án phí phúc thẩm do sửa án các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các nội dung khác không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Ngày 29/6/2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, đến ngày 11/7/2023 bị đơn Nguyễn Thị Diễm Ph, Nguyễn Thị Bạch L kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn chị Đào Cẩm T bà Ngô Thị Kiều U và các bị đơn Nguyễn Thị Bạch L, Nguyễn Thị Diễm Ph thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị Bạch L và chị Nguyễn Thị Diễm Ph có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho các nguyên đơn tiền đặt cọc 8.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng 16.000.000đ, tổng cộng 24.000.000đ. Xét việc thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và sửa Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm: do sửa án nên sửa lại án phí. Bà Nguyễn Thị Bạch L và chị Nguyễn Thị Diễm Ph liên đới nộp 5% tiền án phí trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn 24.000.000đ x 5% = 1.200.000đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên bà L và chị Ph là người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự;

1. Sự thỏa thuận của chị Đào Cẩm T, Ngô Thị Kiều U và bà Nguyễn Thị Bạch L, chị Nguyễn Thị Diễm Ph cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị Bạch L và chị Nguyễn Thị Diễm Ph có nghĩa vụ liên đới hoàn trả chị Đào Cẩm T và chị Ngô Thị Kiều U tiền đặt cọc 8.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng 16.000.000đ, tổng cộng 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án(đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bạch L và chị Nguyễn Thị Diễm Ph có nghĩa vụ liên đới chịu 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002049 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long. Hoàn trả chị Nguyễn Thị Diễm Ph số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng).

Hoàn trả nguyên đơn Đào Cẩm T và Ngô Thị Kiều U số tiền 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001460 ngày 30/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên các bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị Diễm Ph và bà Nguyễn Thị Bạch L mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai số 0002260, 0002259 cùng ngày 21/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

4.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 Điều 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.

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

Nơi nhận:
-VKSND cùng cấp;
-TAND Tp Vĩnh Long;
-CCTHADS Tp Vĩnh Long;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Ánh Bình