TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 34/2019/DS-PT Ngày: 31 - 01 - 2019 V/v tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sâm Hương.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em.

Ông Lê Thanh Toàn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thanh Tuyền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 31 tháng 01 năm 2019 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 308/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 381/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Chí T, sinh năm 1963; (có mặt)

2. Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1964; (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 17A2, đường A, phường 4, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Văn C, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: số 202, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Đặng Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P trình bày*:

Ngày 15/8/2017, ông bà có ký hợp đồng cho thuê nhà với ông Đặng Văn C, hợp đồng đã được công chứng cho thuê căn nhà tại số 139, đường N, khu phố 4, phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với giá thuê 14.500.000 đồng/tháng, thời hạn cho thuê 03 năm bắt đầu 01/8/2017 cho đến ngày 31/7/2020. Ngày 05/3/2018, ông bà đã thông báo cho ông C về việc không thanh toán 03 tháng tiền thuê nhà. Ngày 17/5/2018, ông bà đã thông báo cho ông C về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Theo hợp đồng là 36 tháng tiền thuê nhà, ông C đã trả được 06 tháng. Hiện căn nhà ông bà đã đóng cửa lại vào tháng 5/2018, có sự chứng kiến của Công an phường. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu chám dứt hợp đồng thuê nhà các bên đã ký kết và được công chứng ngày 15/8/2017, yêu cầu ông C trả 30 tháng tiền thuê nhà còn lại (từ tháng 02/2018 đến tháng 7/2020) tổng số tiền 435.000.000 đồng (30 tháng x 14.500.000 đồng/tháng), yêu cầu ông C chở hết trang thiết bị đi để trả lại căn nhà cho thuê. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông bà yêu cầu ông C trả 04 tháng tiền nhà là 58.000.000 đồng (từ tháng 02/2018 đến tháng 5/2018).

** Bị đơn ông Đặng Văn C trình bày:*

Ông đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đồng ý trả lại căn nhà đã thuê, không đồng ý trả 30 tháng tiền nhà, ông chỉ đồng ý trả 01 tháng tiền nhà 14.500.000 đồng, trước đây ông có đưa 3 tháng tiền thuê nhà cho ông T nên xem như đã trả 4 tháng (từ tháng 02 đến tháng 5/2018) cũng là lúc Công ty ông ngừng hoạt động. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông đồng ý trả 3 tháng từ tháng 02 đến tháng 4/2018 nhưng phải trừ 03 tháng tiền cọc xem như xong.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố M quyết định căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 422, 472, 473, 474, 481, 482 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Lê Chí T, bà Huỳnh Thị P và ông Đặng Văn C, được công chứng ngày 15/8/2017.

Ông Đặng Văn C phải di dời trang thiết bị của ông C trong căn nhà thuê để trả lại căn nhà cho ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P.

Buộc ông Đặng Văn C trả cho ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P 04 tháng tiền thuê nhà từ tháng 02 đến tháng 5/2018 với số tiền 58.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông T và bà P có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông C còn phải chịu 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 năm 2015.

* Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 25/10/2018, bị đơn ông Đặng Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đặng Văn C không đồng ý trả tiền thuê nhà với số tiền 58.000.000 đồng, yêu cầu Hội đồng xét xử cấn trừ số tiền trên vào số tiền cọc mà ông đã đưa cho ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P vào ngày 29/9/2017.

Ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý, Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn C là không có cơ sở, lỗi do ông C thiếu tiền thuê nhà của ông T, bà P 04 tháng, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, giữ nguyên án sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, căn cứ trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp: Ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông T, bà P và ông C, ông C phải di dời trang thiết bị của ông C trong căn nhà thuê để trả lại nhà cho ông T, bà P, ông C trả tiền thuê nhà từ tháng 02 đến tháng 5/2018 với số tiền 58.000.000 đồng, cấp sơ thẩm xác

định quan hệ "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" phù hợp với khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Lê Chí T, bà Huỳnh Thị P có ký hợp đồng cho thuê căn nhà số 139, đường N, khu phố 4, phường 10, thành phố M với ông Đặng Văn C, hợp đồng đã được công chứng vào ngày 15/8/2017, giá thuê là 14.500.000 đồng/tháng, thời gian thuê là 03 năm, bắt đầu từ ngày 01/8/2017 cho đến ngày 31/7/2020. Ngày 29/9/2017, ông C có đưa cho ông T, bà P số tiền đặt cọc 43.500.000 đồng (03 tháng thuê nhà), bà P ghi biên nhận và nhận tiền. Trong quá trình thuê nhà ông C trả được 06 tháng tiền thuê nhà từ tháng 8/2017 đến tháng 01/2018. Đến ngày 05/3/2018, ông T, bà P thông báo về việc chậm trả tiền thuê nhà 03 tháng từ tháng 02/2018 đến tháng 4/2018 (14.500.000 đồng x 03 tháng = 43.500.000 đồng), đến ngày 12/4/2018 nếu ông C không thanh toán đủ thì ông T đóng cửa nhà cho thuê và tiến hành thanh lý hợp đồng. Ông C có ký tên vào thông báo này và ghi ý kiến "đồng ý trả lại nhà cho anh T". Ngày 25/5/2018, ông T, bà P đã đóng cửa nhà cho thuê, trong nhà còn có trang thiết bị của ông C.

Tại phiên tòa, ông C thừa nhận còn thiếu ông T, bà P 03 tháng tiền thuê nhà, đề nghị được trừ vào số tiến cọc, ông không phải trả tiếp số tiền thuê nhà 04 tháng 58.000.000 đồng cho ông T, bà P. Theo điểm d Điều 7 của hợp đồng quy định "Nếu hợp đồng bị chấm dứt do bên vi phạm của bên thuê, bên thuê chịu mất mọi khoản tiền thuê đã thanh toán trước và các khoản tiền còn phải thanh toán theo quy định của hợp đồng". Căn cứ vào khoản 2 Điều 4 và điểm d Điều 7 của hợp đồng thì ông C đã vi phạm hợp đồng nên số tiền cọc 43.500.000 đồng ông C đã đưa cho ông T, bà P, ông C phải chịu mất, ông C còn phải trả tiếp cho ông T, bà P 04 tháng tiền thuê nhà còn thiếu là 58.000.000 đồng. Án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P, chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông T, bà P và ông C được công chứng ngày 15/8/2017, ông C phải di dời trang thiết bị của ông C trong căn nhà thuê để trả lại căn nhà cho ông T, bà P, buộc ông C trả cho ông T, bà P 04 tháng tiền nhà từ tháng 02 đến tháng 5/2018 với số tiền 58.000.000 đồng là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn C không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 422, khoản 2 Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Lê Chí T, bà Huỳnh Thị P và ông Đặng Văn C, được công chứng ngày 15/8/2017.

Ông Đặng Văn C phải di dời trang thiết bị của ông C trong căn nhà thuê để trả lại căn nhà cho ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P.

Buộc ông Đặng Văn C trả cho ông Lê Chí T và bà Huỳnh Thị P 04 tháng tiền thuê nhà từ tháng 02 đến tháng 5/2018 với số tiền 58.000.000 đồng.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T và bà P có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông C còn phải chịu 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 năm 2015.

[2] Về án phí:

- Ông Đặng Văn C phải chịu 2.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông C đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013278 ngày 25/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, nên được khấu trừ, xem như ông C đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn lại cho ông Lê Chí T, bà Huỳnh Thị P số tiền 11.175.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012773 ngày 27/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 15 phút ngày 31/01/2019, có mặt ông T, bà P, vắng mặt ông C./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CC THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

DSPT-T-2019

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

Nguyễn Thị Sâm Hương