TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **08**/2024/DS-PT
Ngày: 04-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng;

Ông Lê Văn Phận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 409/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4278/2023/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Trần Thị P, sinh năm 1970;

Hộ khẩu thường trú: Số A ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Chỗ ở hiện nay: Số F đường Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị P (theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2023 và ngày 28/12/2023):

- Bà Đoàn Nguyễn Kim H, sinh năm 2000; địa chỉ: B ấp A, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Có mặt

- Ông Phạm Thanh V, sinh năm 1981; địa chỉ: Số G M, phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có yêu cầu xét xử vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc P1, Luật sư - Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. Có mặt

2. *Bị đơn:*

2.1 Bà Huỳnh Thị Hồng Â, sinh năm 1967; Có mặt

2.2 Ông Nguyễn Việt V1, sinh năm 1963; Có mặt

Cùng địa chỉ: Số G khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị P và người đại diện thoe ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 02/03/2022, bà P và bà Huỳnh Thị Hồng Â, ông Nguyễn Việt V1 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre, thời hạn thuê là 05 (năm) năm, giá tiền thuê là 4.500.000đ/tháng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) trong hai đầu tiên; ba năm sau giá tiền thuê là 5.000.000đ/tháng (Năm triệu đồng). Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng thì bà đã đặt cọc cho bà Â, ông V1 số tiền là 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng).

Tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng ghi rõ "Bên A muốn chấm dứt hợp đồng thuê thì phải báo trước ít nhất 03 tháng cho bên B thu xếp công việc và thương lượng bồi thường về những thiệt hại của bên B đã đầu tư xây dựng (nếu có) và ngược lại bên B muốn chấm dứt hợp đồng thuê thì cũng phải báo trước ít nhất 03 tháng cho bên A".

Do hợp đồng nêu trên chỉ có nội dung thuê đất, thiếu nội dung đối với căn nhà trên đất nên ngày 18/03/2022 bà P và bà Â, ông V1 ký tiếp hợp đồng thuê nhà số 0643/HĐT được công chứng tại Văn phòng C theo đó bà P thuê của bà Â, ông V1 căn nhà tại địa chỉ: B, đường N, khu phố C, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (căn nhà gắn liền với phần đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre). Mục đích thuê là để bà mở cơ sở thẩm mỹ, chăm sóc da. Thời điểm giao nhận nhà kể từ ngày 18/03/2022. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà 05 (năm) năm tính từ ngày 18/03/2022 đến ngày 18/03/2027.

Tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà bà đã đặt cọc cho bà Â, ông V1 số tiền là 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, do kinh doanh không thuận lợi, bà phải đóng cửa trong gần 9 tháng liên tục. Ngày 01/08/2022, khi bà Â dẫn con gái bà Â tới để thu tiền thuê nhà, bà có thông báo và thương lượng với bà Â là sẽ trả nhà lại. Đến ngày 01/12/2022, bà báo với bà Â, ông V1 là bà trả nhà và dọn hết đồ đạc ra khỏi nhà,

tuy nhiên phía bà Â, ông V1 không đồng ý và con gái của bà Â, ông V1 có nhắn tin qua zalo yêu cầu bà tiếp tục thanh toán tiền thuê.

Vì vậy, nay bà làm đơn này gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre để yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các vấn đề sau:

1/ Tuyên hủy hợp đồng thuê nhà số 0643/HĐT được công chứng tại Văn phòng C được ký kết giữa bà và bà Huỳnh Thị Hồng Â, ông Nguyễn Việt V1. Đối với số tiền đặt cọc là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) bà không yêu cầu bà Â, ông V1 trả lại cho bà.

2/ Tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre được ký kết giữa bà và bà Huỳnh Thị Hồng Â, ông Nguyễn Việt V1. Đồng thời, bà yêu cầu bà Â, ông V1 trả lại cho bà số tiền đặt cọc 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng). Lý do: bà đã báo trước với bà Â, ông V1 trước 03 (ba) tháng về việc bà muốn chấm dứt hợp đồng thuê.

Tổng cộng tiền cọc là 40.000.000 đồng, bà đã giao đủ 40.000.000 đồng cho ông V1, bà Â. Tuy nhiên nay bà chỉ yêu cầu trả lại 20.000.000 đồng tiền cọc thuê đất, đối với 20.000.000 đồng tiền cọc thuê nhà bà không yêu cầu trả lại.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà không đồng ý. Bà đã trả nhà cho bị đơn vào ngày 01/12/2022 nên bà không nợ tiền thuê nhà của bà Â.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng Â và ông Nguyễn Việt V1 trình bày:

Ông bà có thỏa thuận cho bà P thuê căn nhà và đất tại địa chỉ số B, đường N, khu phố C, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre, nằm trên thửa đất số 03, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường G, thành phố B.

Do căn nhà chưa được cấp số nhà và Giấy chủ quyền nhà nên ngày 02/03/2022, hai bên ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường G, thành phố B. Sau khi ký hợp đồng, bà P có giao số tiền đặt cọc cho ông bà là 20.000.000 đồng.

Sau đó bà P không đồng ý Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên vì không có nội dung thuê căn nhà trên đất nên yêu cầu ông bà làm lại hợp đồng. Sau khi ông bà làm thủ tục xin cấp và đã được cấp số nhà, ngày 18/3/2022, hai bên ký Hợp đồng thuê nhà và được công chứng tại Văn phòng C.

- Thời hạn cho thuê nhà là 05 năm kể từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/3/2027.

Giá cho thuê nhà:

- Năm thứ 1, 2: 4.500.000đ/tháng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng tháng).
- Năm thứ 3,4,5: 5.000.000đ/tháng (Năm triệu đồng tháng).
- Phương thức thanh toán: trả hàng tháng vào ngày 01 dương hàng tháng.

- Mục đích thuê: Thẩm mỹ, chăm sóc da.

Ông bà chỉ nhận một lần tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, khi ký hợp đồng thuê nhà, không có nhận tiền đặt cọc nữa vì mặc dù ký hai hợp đồng nhưng tài sản cho thuê chỉ có một.

Tuy nhiên, bà P chỉ thực hiện trả tiền nhà cho ông bà từ ngày thuê nhà cho đến tháng 10/2022. Bà P không trả tiền thuê nhà tiếp theo từ tháng 11/2022 cho đến nay. Bà P tự ý dọn nhà đi mà không thông báo gì cho ông bà, đến khi ông bà đi ngang thì thấy cửa không khóa, nhà trống nên ông bà mới biết bà P đã dọn đi.

Căn cứ theo Hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký thì bà P vẫn còn đang trong thời kỳ thực hiện hợp đồng thuê nhà và phải trả tiền hàng tháng cho ông bà từ tháng 11/2022 đến ngày ông bà có đơn phản tố là 22.500.000đ (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Căn cứ theo điều 5 hợp đồng thuê nhà ngày 18/3/2022 có qui định: Bên nào chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải chịu: Bên B mất tiền cọc, Bên A phải bồi thường gấp 2 lần tiền cọc. Nên bà P phải chịu mất tiền cọc 20.000.000 đồng và phải trả tiền nhà đang thuê là 22.500.000 đồng cho ông bà.

Đối với căn nhà và đất theo Hợp đồng thuê, hiện tại ông bà đã quản lý, tuy có hư hại về tài sản nhưng ông bà không yêu cầu bồi thường hay giải quyết liên quan đến căn nhà và đất, ông bà không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối và định giá đối với tài sản cho thuê. Ông bà yêu cầu căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xét xử.

Ông bà đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều 131, 132 của Luật nhà ở 2014; các điều 422, 428, 472, 683 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/3/2022, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường G, thành phố B và Hợp đồng thuê nhà ngày 18/3/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số Công chứng 0643/HĐT.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng tiền đặt cọc.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Trần Thị P thanh toán 02 tháng tiền thuê nhà 9.000.000 (chín triệu) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, số tiền trên nếu chậm thi hành sẽ được tính lãi trên số tiền chậm trả theo theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà tháng 11 năm 2022 và tháng 02, tháng 3 năm 2023 với số tiền 13.500.000 (Mười ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/9/2023, nguyên đơn bà Trần Thị P kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, bà P yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P, buộc bị đơn phải trả cho bà P 20.000.000 đồng tiền đặt cọc. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Về hai hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và thuê nhà là hai bên tự nguyện ký kết hợp đồng, phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực và các bên có trách nhiệm thực hiện. Đối với số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng thì theo hợp đồng thuê các bên thỏa thuận bên nào đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải báo trước ba tháng, nếu vi phạm sẽ mất tiền cọc, do đó bà P đã thực hiện nghĩa vụ báo trước cho bị đơn trực tiếp vào ngày 01/8/2022 nên bà P đã thực hiện đúng theo hợp đồng, cần buộc bị đơn trả lại cho bà P số tiền cọc 20.000.000 đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà P.

Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của bà P, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà

P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Trần Thị P; Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Trần Thị P kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Trần Thị P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà số 0643/HĐT được công chứng tại Văn phòng C được ký kết giữa bà và bà Huỳnh Thị Hồng Â, ông Nguyễn Việt V1; đối với số tiền đặt cọc là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) bà không yêu cầu bà Â, ông V1 trả lại cho bà và Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre được ký kết giữa bà và bà Huỳnh Thị Hồng Â, ông Nguyễn Việt V1. Đồng thời, bà yêu cầu bà Â, ông V1 trả lại cho bà số tiền đặt cọc 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Â, ông V1 có yêu cầu phản tố: Đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký. Yêu cầu bà P phải trả tiền thuê nhà cho ông bà là 22.500.000 đồng, tính từ tháng 11/2022 đến ngày 05/4/2023 (05 tháng). Đối với số tiền đặt cọc thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03 là 20.000.000 đồng thì ông bà không đồng ý trả cho bà P do bà P đã vi phạm hợp đồng nên bị mất cọc.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều thống nhất là có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/3/2022 và Hợp đồng thuê nhà ngày 18/3/2022, việc hai bên ký kết các Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật nên các hợp đồng này có hiệu lực và các bên phải thực hiện. Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hai hợp đồng thuê nêu trên và bị đơn cũng đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả 20.000.000 đồng tiền cọc:

Các bên thống nhất tài sản thuê của cả hai hợp đồng là căn nhà địa chỉ số B, đường N, khu phố C, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre nằm trên thửa đất số 03,

tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre, với giá thuê hai năm đầu tiên là 4.500.000 đồng/tháng, ba năm sau là 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 năm.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù các bên có ký kết với nhau hai hợp đồng đồng thuê nhà và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng tài sản thuê chỉ có một là căn nhà địa chỉ số B, đường N, khu phố C, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre gắn liền với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì bên bị đơn chưa được cấp chủ quyền nhà cũng như chưa có số nhà nên các bên chỉ ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Sau đó, phía bị đơn thực hiện thủ tục xin cấp và đã được cấp số nhà nên các bên tiếp tục ký Hợp đồng thuê nhà ngày 18/3/2022 được công chứng tại Văn phòng C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P xác định chỉ giao cho bà Â một lần tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng vào thời điểm hai bên ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/3/2022. Bà P cũng thừa nhận nội dung việc các bên ký tiếp hợp đồng thuê nhà ngày 18/3/2022 là do Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/3/2022 không nêu nội dung liên quan đến thuê căn nhà. Như vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng thuê nhà được ký ngày 18/3/2022 là để bổ sung và thay thế cho Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/3/2022. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/3/2022 không quy định về xử lý tiền đặt cọc khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Nhưng tại Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà được ký ngày 18/3/2022 quy định "Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 20.000.000 đồng, bên nào chấm dứt trước hạn thì phải chịu: Bên B sẽ mất tiền cọc và Bên A phải bồi thường gấp hai lần tiền cọc. Khi hết thời hạn thuê, bên A trả lại tiền cọc cho bên B". Hợp đồng các bên ký kết có thời hạn thuê 05 năm nên khi bà P đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn thì bà P phải mất tiền cọc theo Hợp đồng đã ký. Do đó yêu cầu của bà P về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 20.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà P phải trả số tiền thuê nhà từ tháng 11/2022 đến ngày 05/4/2023 (05 tháng) là 22.500.000 đồng, HĐXX xét thấy:

Tại biên bản hòa giải của Tổ hòa giải khu phố D, phường G vào ngày 04/01/2023 thể hiện bà Â yêu cầu "bà P dọn nhà trong ngày mai là ngày 05/01/2023". Trong "đơn xin xác nhận" của bà P gửi khu phố D, phường G cũng thể hiện vào ngày 06/01/2023 bà P đã có báo cho chính quyền khu phố D là bà đã di dời đến chỗ ở khác, trả lại nhà thuê cho bà Â. Như vậy, tính từ ngày 05/01/2023 thì nguyên đơn không còn thuê nhà của bị đơn, hai bên có phát sinh tranh chấp, bà P đã thể hiện ý kiến trả lại nhà thuê và bị đơn cũng đồng ý nhưng chưa thống nhất về việc giải quyết số tiền đặt cọc nên đã yêu cầu hòa giải giải quyết tại khu phố D vào

ngày 04/01/2023. Do đó yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà từ ngày 05/01/2023 đến ngày 05/4/2023 là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với số tiền thuê nhà vào tháng 11/2022, nguyên đơn cho rằng đã hoàn tất việc đóng tiền thuê nhà tháng 11 vào ngày 01/11/2022. Đồng thời theo "Giấy sát nhận" ngày 23/02/2022 thì tiền thuê nhà được bà P thanh toán cho bà Â trước hàng tháng. Theo tin nhắn zalo ngày 03/12/2022, Nguyễn Thị Huỳnh N (là con của bà Â) nhắn tin cho bà P "mẹ con nói cô trả nhà thì mẹ cho cô trả mẹ cho cô 5 ngày dọn nhà không thì cô phải trả tiền tháng này cho mẹ còn tiền cọc thì mẹ nói theo hợp đồng mà làm". Với các nội dung này chứng minh được bà P đã thanh toán xong tiền thuê nhà cho bị đơn đến hết tháng 11/2022. Theo "đơn xin xác nhận" thể hiện vào ngày 06/01/2023 thì Tổ trưởng Khu phố D, Phường G mới nhận được thông tin về việc bà P trả nhà thuê, di dời đến chỗ ở khác và theo biên bản hòa giải ngày 04/01/2023 của Tổ hòa giải khu phố 4 thể hiện bà Â yêu cầu "bà P dọn nhà trong ngày mai là 05/01/2023". Như vậy, trong tháng 12/2022 thì nguyên đơn vẫn còn sử dụng nhà của bị đơn nên phải thanh toán tiền thuê nhà tháng 12/2022 cho bị đơn với số tiền 4.500.000 đồng.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bà P là có cơ sở một phần nên được chấp nhận một phần, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở một phần nên được chấp nhận một phần.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là có cơ sở một phần nên được chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch. Cấp sơ thẩm không buộc bị đơn chịu án phí là có thiếu sót.

Do yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền cọc 20.000.000 đồng không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí: 20.000.000 đồng x 5% = 1.000.000 đồng.

Yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần đối với số tiền 4.500.000 đồng nên nguyên đơn phải chịu án phí là 4.500.000 đồng x 5% = 225.000 đồng.

Yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận là 18.000.000 đồng nên án phí bị đơn phải chịu là 18.000.000 đồng x 5%= 900.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị P.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 132 của Luật nhà ở; các điều 422, 428, 472, 683 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị P đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng Â, ông Nguyễn Việt V1.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 02/3/2022, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường G, thành phố B và Hợp đồng thuê nhà ngày 18/3/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số Công chứng 0643/HĐT giữa bà Trần Thị P đối với bà Huỳnh Thị Hồng Â, ông Nguyễn Việt V1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền cọc.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Trần Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Huỳnh Thị Hồng Â, ông Nguyễn Việt V1 01 tháng (tháng 12/2022) tiền thuê nhà là 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà P thanh toán tiền thuê nhà tháng 11 năm 2022 và tháng 01, tháng 02, tháng 3 năm 2023 với số tiền 18.000.000 (Mười tám triệu đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí có giá ngạch bà P phải chịu là 1.225.000đ (Một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.100.000đ (Một triệu một trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002670 ngày 09/3/2023. Bà P phải tiếp tục nộp án phí là 125.000 (Một trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Án phí có giá ngạch bà Â, ông V1 phải liên đới chịu là 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 562.500đ (Năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007110 ngày 23/6/2023. Bà Â, ông V1 phải tiếp tục nộp án phí là 337.500 (Ba trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

- Bà Â, ông V1 phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Trần Thị P số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007332 ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

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 qui 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.

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

Nơi nhận:
- TAND thành phố Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS TP.Bến Tre;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Đức