TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 119/2022/DS-PT Ngày 12-8-2022 V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Các Thẩm phán: Bà Trương Tố Hương

Ông Trần Nam Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09-8-2022, ngày 12-8-2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2022/TLPT-DS ngày 25-3-2022 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 21-02-2022 của Toà án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2022/QĐ-PT ngày 26-4-2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tô Hoàng M, sinh năm 1962. Địa chỉ: số NTK/BF, đường TĐT, Khóm H, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Sơn Thị Pheng, là Luật sư của Văn phòng luật sư Việt Thắng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khóm M, Phường H, thị xã NN, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khóm M, Phường H, thị xã NN, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Tô Hoàng M, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Tô Hoàng M trình bày:

Vào ngày 08-10-2019 (nhầm ngày 09-9-2019 âm lịch) ông Tô Hoàng M có thuê căn nhà của ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L tại Khóm M, Phường H, thị xã NN, tỉnh Sóc Trăng. Hai bên có lập hợp đồng cho thuê nhà được Ủy ban nhân dân Phường 2, thị xã Ngã Năm chứng thực ngày 08-10-2019 nhưng thời hạn cho thuê là 05 năm kể từ ngày 09-9-2019 âm lịch. Khi thuê thì ông M đã đặt cọc số tiền thuê nhà 05 năm là 48.000.000 đồng, số tiền này sẽ được trừ vào tiền thuê hàng tháng của năm cuối cùng. Hàng tháng ông M còn phải trả tiền thuê nhà là 4.000.000 đồng.

Đến ngày 22-01-2021 thì có một chiếc xe containner chạy ngang qua làm đổ cột điện của căn nhà, căn nhà bị hư phần mái. Ông M có gọi điện báo cho ông H, bà L về cùng ông M sửa chữa, nhưng vợ chồng ông H, bà L không về mà đổ trách nhiệm và buộc ông M phải sửa chữa nhà. Ông M đã trình báo Cảnh sát khu vực Phường H, thị xã NN lập biên bản sự việc xảy ra khi sập cột điện. Đến ngày 28 Tết Nguyên đán, vợ chồng ông H, bà L có về nhưng không sửa nhà và kéo điện lại, còn bảo ông M dọn nhà đi vì vi phạm hợp đồng. Ông M có gửi đơn đến Tổ Hòa giải Khóm M, Phường H, thị xã NN trình báo sự việc và Tổ hòa giải có mời Ông và bà L đến hòa giải xác định vợ chồng ông H, bà L vi phạm hợp đồng.

Khi Tổ Hòa giải Khóm M, Phường H, thị xã NN hòa giải lần đầu không thành, ông M mới đi ra Tòa án nộp đơn kiện. Sau đó Tổ hòa giải có liên hệ với ông M nói bên bà L muốn thỏa thuận lại, rồi Tổ hòa giải tiến hành hòa giải lần 2 cách lần hòa giải đầu khoảng 01 tuần, lần này thì ông M và bà L đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thỏa thuận bà L sẽ hoàn trả cho ông M số tiền đặt cọc là 48.000.000 đồng vào 08 giờ sáng ngày hôm sau của ngày hòa giải, còn ông M đến chiều cùng ngày hòa giải sẽ trả nhà cho bà L. Ông M đã thực hiện thỏa thuận nhưng bà L lại không trả tiền vì cho rằng ông M không giao lại cho bà L 01 tủ Pepsi đựng nước ngọt và 01-02 cái ghế đá phía trước nhà.

Ông M cho rằng Hợp đồng thuê nhà chưa chấm dứt và bên bà L không kéo điện, không sửa chữa lại mái nhà và cho người khác thuê lại nhà là vi phạm hợp đồng nên yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và ông H, bà L phải trả lại cho ông M 48.000.000 đồng tiền đặt cọc và 48.000.000 đồng tiền bồi thường, tổng cộng là 96.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng.

- Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L vắng mặt, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cho ông H, bà L biết nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Theo đơn đề nghị ngày 12-6-2021 của ông H, bà L thì ông, bà hiện đang cư trú, làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo biên bản xác minh bà Nguyễn Ngọc Nguyện (Trưởng Ban nhân dân Khóm M, Phường H, thị xã NN) thì vợ chồng ông H, bà L có về địa phương trong giai đoạn dịch nhưng hiện nay không có mặt ở địa phương. Khi bị đơn về địa phương cũng không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

- Tại Bản án số 14/2022/DS-ST ngày 21-02-2022, Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hoàng M về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L trả lại số tiền đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tô Hoàng M số tiền đặt cọc 48.000.000 đồng (*Bốn mươi tám triệu đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi ông Tô Hoàng M yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L còn phải trả lãi cho ông Tô Hoàng M theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hoàng M về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L bồi thường số tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng là 48.000.000đồng (*Bốn mươi tám triệu đồng*).”

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

- Ngày 01-3-2022, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc các bị đơn phải bồi thường tiền cọc là 48.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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

Việc Tổ hòa giải Khóm M, Phường H, thị xã NN lập Biên bản để ông H, bà L hòa giải lần 2 vào ngày 24-3-2021 chỉ ghi nhận điều kiện thực hiện thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, cụ thể là ông M giao nhà cho bà L vào ngày 25-3-2021, còn bà L trả lại 46.000.000 đồng tiền cọc cho ông M vào ngày 26-3-2021. Ông M đã thực hiện việc giao nhà xong, nhưng bà L không trả tiền và thỏa thuận này không được chứng thực nên không thể xác định hai bên đã thỏa thuận thành.

Hợp đồng cho thuê nhà giữa ông M và ông H, bà L được Ủy ban nhân dân Phường H, thị xã NN chứng thực ngày 08-10-2019 vẫn còn hiệu lực. Quá trình thực hiện, ông H, bà L đã vi phạm Điều 8 của hợp đồng vì đã cho người khác thuê lại nhà và không sửa chữa nhà bị hư hỏng. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông M, buộc ông H, bà L phải trả lại cho ông M 48.000.000 đồng tiền đặt cọc và 48.000.000 đồng tiền bồi thường, tổng cộng là 96.000.000 đồng.

+ Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá

trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Tô Hoàng M đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, 272 và Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khác quan nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn bồi thường 48.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà ngày 08-10-2019.

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện vào ngày 08-10-2019, ông Tô Hoàng M ký hợp đồng thuê căn nhà của vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị L với thời hạn 05 năm (tính từ ngày 09-9-2019 âm lịch), ông M đặt cọc cho ông H, bà L số tiền 48.000.000 đồng và tại Điều 8 của hợp đồng hai bên thỏa thuận "Trong thời gian hợp đồng 05 (năm) năm, nếu bên cho thuê nhà vi phạm hợp đồng thì đền bồi gấp 02 tiền đặt cọc. Nếu bên thuê nhà nghỉ ngang trước 05 (năm) năm thì hủy tiền đặt cọc, hủy hợp đồng".

Vào ngày 22-01-2021, một chiếc xe tải chạy ngang làm đỗ cột điện và hư phần mái của căn nhà cho thuê. Do ông H, bà L không sửa nhà và kéo điện lại nên ông M gửi đơn đề nghị Tổ Hòa giải Khóm M, Phường H, thị xã NN giải quyết cho Ông chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và buộc ông H, bà L đền bù gấp đôi tiền cọc là 96.000.000 đồng. Ngày 18-3-2021, Tổ Hòa giải tiến hành hòa giải để hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng không thành. Sau đó, Tổ Hòa giải tiếp tục hòa giải lần 2 vào ngày 24-3-2021 và theo Biên bản hòa giải ở cơ sở cùng ngày thì ông M, bà L thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký kết kể từ ngày 22-01-2021 và thỏa thuận ông M giao nhà cho bà L vào ngày 25-3-2021, còn bà L sẽ trả lại 46.000.000 đồng tiền cọc cho ông M vào lúc 08 giờ sáng ngày 26/3/2021 tại Nhà sinh hoạt cộng đồng Khóm M, Phường H, thị xã NN. Sau khi hòa giải, ông M đã giao nhà cho bà L, nhưng bà L không trả tiền theo thỏa thuận.

Theo kết quả xác minh ngày 08-7-2021, ngày 06-7-2022 của Toà án đối với ông Lê Văn Thảo, ông Trần Trường Giang là Thành viên của Tổ Hòa giải Khóm M, Phường H, thị xã NN, tỉnh Sóc Trăng theo Biên bản hòa giải ở cơ sở ngày 24-

3-2021 thì tại buổi hòa giải này, ông M và bà L cũng thống nhất kết thúc hợp đồng. Mặc dù kết quả tại buổi hòa giải này không được Tổ Hòa giải lập biên bản hòa giải thành, nhưng ông M cũng thừa nhận Ông và bà L đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ngày 08-10-2019. Việc thỏa thuận ông M trả nhà cho bà L vào ngày 25-3-2021, bà L trả 46.000.000 đồng tiền cọc lại cho ông M vào sáng ngày 26-3-2021 là để giải quyết hậu quả chấm dứt hợp đồng này. Thực tế, với thỏa thuận này thì hai bên đã chấm dứt toàn bộ quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm b khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở.

Từ đó, đủ cơ sở xác định kể từ ngày 22-01-2021, ông M và bà L đã chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ký ngày 08-10-2019. Nên các bên không phải thực hiện quyền, nghĩa vụ tại hợp đồng này mà thực hiện theo nội dung thỏa thuận tại Biên bản hòa giải ở cơ sở ngày 24-3-2021. Do bà L không trả số tiền 46.000.000 đồng cho ông M là đã vi phạm thỏa thuận nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M, xử buộc vợ chồng bà L trả số tiền này lại cho ông M và không chấp nhận yêu cầu vợ chồng bà L bồi thường số tiền 48.000.000 đồng là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

Đối với phần yêu cầu khởi kiện được chấp nhận của ông M, án sơ thẩm có nhầm lẫn khi buộc vợ chồng bà L trả 48.000.000 đồng tiền cọc cho ông M là chưa phù hợp với thỏa thuận chấm dứt hợp đồng vào ngày 24-3-2021 như đã nhận định, nhưng do vợ chồng bà L không kháng cáo về nội dung này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ý kiến của vị luật sư bảo vệ là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[13] Ông Tô Hoàng M phải chịu 300.000 đồng do án sơ thẩm được giữ nguyên theo khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Hoàng M.

II. Giữ nguyên Bản án số 14/2022/DS-ST ngày 21-02-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng như sau:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hoàng M về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L trả lại số tiền đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tô Hoàng M số tiền đặt cọc 48.000.000 đồng (*Bốn mươi tám triệu đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi ông Tô Hoàng M yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L còn phải trả lãi cho ông Tô Hoàng M theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hoàng M về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L bồi thường số tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng là 48.000.000 đồng (*Bốn mươi tám triệu đồng*).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.400.000 đồng (*Hai triệu bốn trăm nghìn đồng*).

Ông Tô Hoàng M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.400.000 đồng (*Hai triệu bốn trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.600.000 đồng (*Ba triệu sáu trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0007744 ngày 22/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Ông Tô Hoàng M được nhận lại số tiền còn thừa là 1.200.000 đồng (*Một triệu hai trăm nghìn đồng*).

III. Về án phí phúc thẩm: Ông Tô Hoàng M phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002591 ngày 16-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng; ông Tô Hoàng M đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương