

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **139/2020/DS-PT**
Ngày 23-7-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm
Ông Trần Tuấn Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 07 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị Kim A, sinh năm 1983; địa chỉ: 73/2C, ấp A1, xã A2, huyện A3 (nay là thị xã A3), tỉnh Tây Ninh, có mặt

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964; địa chỉ: 62/5, ấp B1, xã B2, huyện A3 (nay là thị xã A3), tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Bà Lê Bích C, sinh năm 1958; địa chỉ: 61/5C, ấp B1, xã B2, huyện A3 (nay là thị xã A3), tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Trần Bảo D, sinh năm 1989; địa chỉ: 61/5B, ấp B1, xã B2, huyện A3 (nay là thị xã A3), tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Chị Nguyễn Trần Bảo D: Bà Nguyễn Thị B,

sinh năm 1964; địa chỉ: 61/5B, ấp B1, xã B2, huyện A3 (nay là thị xã A3), tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – Bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 27-5-2019 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01-11-2019 nguyên đơn - chị Trần Thị Kim A trình bày:

Vào ngày 10-6-2013 chị có cho bà B thuê căn nhà tường cấp 4C cất trên phần đất diện tích 379,4m² tọa lạc 61/5B ấp B1, xã B2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh, phần đất do chị đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 07-01-2014. Ngày 27-4-2013, hai bên ký hợp đồng thuê mặt bằng. Thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê là 18.000.000 đồng/01 năm đến ngày 10-6-2015 thì hết hạn hợp đồng.

Nay hợp đồng đã hết hạn, chị yêu cầu bà B di dời vật dụng cá nhân trả lại nhà và đất cho chị, đồng thời yêu cầu bà B trả tiền thuê nhà từ tháng 3 năm 2019 cho đến nay là 10.500.000 đồng (mười triệu năm trăm nghìn đồng). Đối với việc bà B yêu cầu chị bồi thường tiền sửa chữa nhà và tiền di dời 05 hộ mà bà B cho thuê lại với tổng số tiền 54.150.000 đồng thì chị không đồng ý vì chị đã thông báo cho bà B biết chị lấy lại nhà vào cuối năm 2018 hơn nữa bà B sửa chữa nhà không được sự đồng ý của chị. Ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn là Bà Lê Bích C trình bày:

Bà B có ký hợp đồng thuê nhà của chị A từ ngày 10-6-2013 đến 10-6-2015, thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng, sau khi hết hạn hợp đồng thì bà B và chị A có thỏa thuận miệng là chị A cho gia hạn hợp đồng thuê nhà 02 năm từ ngày 10-3-2019 đến ngày 10-3-2021 nên bà B đã sửa chữa nhà ở và mặt bằng nhà cho thuê, chi phí tổng cộng là 49.150.000 đồng cụ thể: Lợp tol mới 21 tấm (5 phòng trọ) + sắt các loại tổng cộng là 18.100.000 đồng. Xây mới 03 toilet (các, đá, xi măng, bồn cầu, gạch) tổng cộng là 8.310.000 đồng. Cống số lượng 12 và 04 nắp cống tổng cộng là 2.240.000 đồng. Tiền công sửa chữa (bê tường, sơn cửa) là 15.000.000 đồng. Đi mới lại dây điện+ nước 05 phòng trọ và nhà ở là 5.500.000 đồng.

Ngoài ra, bà B còn phải chi trả cho hợp đồng cho thuê lại 05 phòng trọ di dời, mỗi hộ di dời bà B phải trả là 1.000.000 đồng (trả hỗ trợ 01 tháng thuê nhà mới là 700.000 đồng và 300.000 đồng phí vận chuyển), tổng cộng là 5.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị A thì bà B đồng ý trả lại nhà thuê cho chị A nhưng xin lưu cư trong thời hạn 06 tháng, đồng thời yêu cầu chị A trả số tiền 54.150.000 đồng như đã trình bày trên. Bà B ngưng đóng tiền thuê nhà từ tháng 4 năm 2019, bà B không đồng ý trả tiền thuê nhà cho chị A vì kể từ khi chị A nộp đơn khởi kiện thì hoạt động kinh doanh 05 phòng trọ cùng với việc may gia công của bà B ngưng lại nên không có tiền để trả cho chị A. Ngoài ra bà B không trình bày gì khác.

Tại biên bản lấy lời ngày 14-11-2019 người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Chị Nguyễn Trần Bảo D là bà Nguyễn Thị B trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà Du, bà không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 475, Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim A đối với bà Nguyễn Thị B, Chị Nguyễn Trần Bảo D về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà”.

Hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị Trần Thị Kim A với bà Nguyễn Thị B và Chị Nguyễn Trần Bảo D đối với căn nhà cho thuê số 61/5B, ấp B1, xã B2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà Nguyễn Thị B, Chị Nguyễn Trần Bảo D di dời vật dụng cá nhân trả cho chị Trần Thị Kim A căn nhà số 61/5B, ấp B1, xã B2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà Nguyễn Thị B, Chị Nguyễn Trần Bảo D trả cho chị Trần Thị Kim A số tiền thuê nhà 7.450.000 đồng (bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị B, Chị Nguyễn Trần Bảo D được lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn nêu trên bà B, chị Kha di dời vật dụng cá nhân trả cho chị A quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà và đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 16-12-2019, bị đơn – bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu buộc chị Trần Thị Kim A trả lại cho bà chi phí sửa chữa nhà và nâng cấp mặt bằng số tiền 49.150.000 đồng, bà đồng ý lưu cư 03 tháng sẽ trả lại nhà cho chị A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất hợp đồng thuê nhà đất giữa chị A và bà B hết hiệu lực. Chị A không yêu cầu bà B thanh toán tiền thuê nhà 7.450.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên. Trong thời hạn kể từ ngày 23-7-2020 đến 23-8-2020 bà B và chị Kha có trách nhiệm di dời vật dụng cá nhân trả nhà đất thuê cho chị A và chị A có trách nhiệm hỗ trợ chi phí di dời cho bà B số tiền 5.000.000 đồng và tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp pháp luật, đề nghị Hội

đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

[1] Các đương sự thống nhất hợp đồng thuê nhà giữa chị Trần Thị Kim A với bà Nguyễn Thị B đối với căn nhà cho thuê số 61/5B, ấp B1, xã B2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh hết hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị B, Chị Nguyễn Trần Bảo D có trách nhiệm di dời vật dụng cá nhân trả cho chị Trần Thị Kim A căn nhà số 61/5B, ấp B1, xã B2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh trong thời hạn kể từ ngày 23-7-2020 đến 23-8-2020.

Chị Trần Thị Kim A có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị B chi phí hỗ trợ di dời số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Ghi nhận chị Trần Thị Kim A không yêu cầu bà Nguyễn Thị B, Chị Nguyễn Trần Bảo D thanh toán số tiền thuê nhà 7.450.000 (bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[2] Về chi phí tố tụng khác: Chị Trần Thị Kim A tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000 đồng. Ghi nhận chị A đã nộp xong.

[3] Về án phí dân sự: Bà Nguyễn Thị B phải chi 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.

Bà B phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định tại Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị B vắng mặt, tuy nhiên tại biên bản ngày 14-11-2019, bà B trình bày bà là bị đơn đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Kha, bà đã ủy quyền cho bà Du nên mọi quyết định của bà Du cũng là quyết định của bà nên việc Tòa án công nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự là phù hợp.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 475, Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự; Điều 26,

Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của chị Trần Thị Kim A và bà Nguyễn Thị B.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. Hợp đồng thuê nhà giữa chị Trần Thị Kim A và bà Nguyễn Thị B đối với căn nhà cho thuê số 61/5B, ấp B1, xã B2, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hết hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị B, Chị Nguyễn Trần Bảo D có trách nhiệm di dời vật dụng cá nhân trả cho chị Trần Thị Kim A căn nhà số 61/5B, ấp B1, xã B2, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh trong thời hạn kể từ ngày 23-7-2020 đến 23-8-2020.

Chị Trần Thị Kim A có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị B chi phí hỗ trợ di dời số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Ghi nhận chị Trần Thị Kim A không yêu cầu bà Nguyễn Thị B, Chị Nguyễn Trần Bảo D thanh toán số tiền thuê nhà 7.450.000 (bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

2.2. Về chi phí tố tụng khác: Chị Trần Thị Kim A tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000 đồng. Ghi nhận chị A đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chi 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Chị Trần Thị Kim A không phải chịu tiền án phí sơ thẩm, hoàn trả cho chị A tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0013484 ngày 27-5-2019 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0008132 ngày 01-11-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh.

- Án phí phúc thẩm: Bà B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008348 ngày 20-12-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh; ghi nhận đã nộp xong.

Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện/thị xã Hòa Thành;
- CCTHADS huyện/thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GĐKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Phượng

