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

Bản án số: 373/2020/DS-PT
Ngày: 28-9-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Lưu Văn Uẩn

Bà Trịnh Thị Phúc

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Phạm Văn Vĩnh, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 348/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 380/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số F5/10E, Tổ 5, ấp 6, xã L, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị Mộng T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: số 161C, Khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Ông Đỗ Quốc V, sinh năm 1985.

Địa chỉ: số 125Đ, Khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số 153C, Khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1974.

Địa chỉ: số F5/10E, Tổ 5, ấp 6, xã L, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng công chứng ĐH (Văn phòng công chứng Trần Văn C).

Địa chỉ: Đường tỉnh 825, ấp Bình Tiền 1, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Ngô Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/4/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/5/2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Trịnh Ngọc Anh K là người đại diện cho ông Ngô Văn Đ trình bày:

Ngày 09/5/2017, ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị Mộng T, ông Đỗ Quốc V ký hợp đồng thuê nhà ở. Theo đó, vợ chồng bà T, ông V cho ông Đ thuê căn nhà tại địa chỉ số 161C, Khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 290725, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00131 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 17/02/2020, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 10/6/2017; giá cho thuê 15.000.000 đồng/tháng trong ba năm đầu tiên; hai năm tiếp theo tăng 10%; phương thức thanh toán 05 lần bằng tiền mặt (mỗi năm trả tiền thuê một lần), trả trước 12 tháng, thanh toán ngay khi ký hợp đồng và thanh toán mỗi năm sau chu kỳ 12 tháng; mục đích thuê là để làm cửa hàng kinh doanh mắt kính và các dịch vụ khác. Nếu vợ chồng bà T, ông V hủy hợp đồng thuê trước thời hạn thì phải bồi thường cho ông Đ số tiền 360.000.000 đồng. Ngay sau ký hợp đồng, ông Đ đã giao cho vợ chồng bà T số tiền thuê nhà trong 12 tháng là 180.000.000 đồng.

Để thuận lợi cho việc xin giấy phép kinh doanh, ngày 12/5/2017 ông Đ và vợ chồng bà T, ông V ra Văn phòng công chứng ĐH ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11260, quyển số 05 TP/CC – SCC/HĐGD có nội dung giống với hợp đồng thuê nhà ngày 09/5/2017 và có thêm điều khoản ông Đ đặt cọc cho bà T 180.000.000 đồng. Nếu ông Đ kết thúc hợp đồng thuê trước hạn thì mất tiền cọc; nếu vợ chồng bà T, ông V kết thúc hợp đồng thuê trước hạn thì bồi thường cho ông Đ gấp đôi tiền đặt cọc.

Từ khi thuê nhà đến nay, ông Đ đã trả ba năm tiền nhà là 540.000.000 đồng, ông Đ có trách nhiệm đóng tiền điện, nước, điện thoại hàng tháng, ông Đ đã nộp đủ. Ông Đ không làm thay đổi kết cấu căn nhà, không làm hư hỏng nhà của vợ chồng bà T, ông V nên không yêu cầu Tòa án giải quyết phần này. Ông Đ là người trực tiếp kinh doanh, không cho người khác thuê lại.

Ngày 17/3/2020, bà T tự động đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu ông Đ trả lại nhà đang thuê với lý do ông Đ không thực hiện đặt cọc theo hợp đồng công chứng ngày 12/5/2017 trong khi đang còn thời hạn thuê nhà hơn 02 năm và các bên không thực hiện theo nội dung hợp đồng công chứng mà thực hiện theo hợp đồng đã ký vào ngày 09/5/2017, sở dĩ ghi tiền đặt cọc 180.000.000 đồng là ghi cho số tiền ông Đ đã trả trước 12 tháng tiền thuê nhà vào ngày 09/5/2017. Vào ngày 10/3/2020,

trước khi bà T yêu cầu chấm dứt hợp đồng với ông Đ, bà T đã chuyển nhượng căn nhà nói trên cho bà Nguyễn Thị P mà không hỏi ý kiến của ông Đ cũng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến của ông Đ.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Lê Thị Mộng T và ông Đỗ Quốc V tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký kết với ông Ngô Văn Đ vào ngày 09/5/2017. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 11260, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2017 được lập tại Văn phòng công chứng ĐH. Nếu vợ chồng bà T, ông V muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn thì phải bồi thường cho ông Đ số tiền theo thỏa thuận 360.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông K đại diện nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện; yêu cầu bà P, ông V, bà T cho ông Đ thuê nhà đến hết hạn hợp đồng, không yêu cầu ông Nguyễn Văn X là chồng sau của bà T.

Bị đơn bà Lê Thị Mộng T trình bày: Ngày 09/5/2017, giữa bà và ông V với ông Ngô Văn Đ có thỏa thuận, bà và ông V cho ông Đức thuê nguyên căn nhà 02 lầu, địa chỉ 161C, Khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Nhà cất trên thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7-4-4, diện tích 85m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 290725 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà T ngày 17/02/2012, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 10/6/2017, giá thuê 03 năm đầu là 15.000.000 đồng/tháng, hai năm sau tăng 10%/năm, hợp đồng không công chứng. Đến ngày 12/5/2017, hai bên thỏa thuận ký lại hợp đồng khác tại Văn phòng công chứng huyện ĐH với nội dung giống với hợp đồng thuê nhà ngày 09/5/2017 và có thêm điều khoản ông Đ đặt cọc cho bà T 180.000.000 đồng. Nếu ông Đ kết thúc hợp đồng thuê trước hạn thì mất tiền cọc; nếu bà T kết thúc hợp đồng thuê trước hạn thì bà T bồi thường cho ông Đ gấp đôi tiền đặt cọc, điểm 3 Điều 4 của hợp đồng. Tuy nhiên, ông Đ không có đặt cọc cho bà T số tiền này nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Ông Đ có trách nhiệm đóng tiền điện, nước, điện thoại. Ông Đ không làm thay đổi kết cấu căn nhà, không làm hư hỏng căn nhà, số tiền thuê nhà tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ông Đ đã giao đủ cho bà là 540.000.000 đồng nên bà không yêu cầu phần này.

Hiện tại, bà đã chuyển nhượng nhà và thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị P. Bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P, còn bà P đã đứng tên quyền sử dụng đất chưa thì bà không biết, bà chưa giao nhà và đất cho bà P vì bà P chưa giao đủ tiền cho bà. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà với bà P.

Năm 2018, bà và ông V đã ly hôn. Năm 2019, bà kết hôn với ông Nguyễn Văn X.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Bà yêu cầu ông Đ di dời trả lại nhà ngay lập tức vì ngay từ đầu, ông Đ đã vi phạm hợp đồng. Theo hợp đồng công chứng ngày 12/5/2017, ông Đ có trách nhiệm giao cho bà 180.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng từ khi ký hợp đồng cho đến nay ông Đ không giao số tiền cọc trên cho bà là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng. Bà và ông V không

đồng ý bồi thường bất cứ khoản nào cho ông Đ.

Bị đơn ông Đỗ Quốc V trình bày: Ông là chồng của bà T nhưng đã ly hôn vào năm 2018. Năm 2017, ông và bà T có ký hợp đồng thuê nhà với ông Đ, tiền thuê nhà do bà T đứng ra làm việc với ông Đ, ông không biết. Nay, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông thống nhất với lời trình bày của bà T, do bận công việc nên ông V xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị P trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 13/5/2020 và ngày 25/5/2020 như sau: Ngày 10/3/2020, bà Lê Thị Mộng T có chuyển nhượng cho bà thửa đất số 17, tờ bản đồ 7-4-4, diện tích 85m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 290725 do UBND huyện Đức Hòa cấp cho bà T ngày 17/02/2012, hiện tại bà đã được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng bà có biết bà T đang cho ông Đ thuê mặt bằng; bà T chưa giao nhà, đất cho bà vì bà chưa giao đủ tiền cho bà T; bà không cho ông Đ thuê nhà tiếp. Bản chính giấy chứng quyền sử dụng đất bà đang giữ, không có thế chấp cũng không chuyển nhượng cho cá nhân tổ chức. Bà không có yêu cầu gì, do có con nhỏ nên xin vắng mặt.

2/ Bà Lê Thị N trình bày: Bà là vợ của ông Ngô Văn Đ, bà thống nhất với lời trình bày của ông Đ, do bận công việc nên bà xin vắng mặt.

3/ Văn phòng công chứng ĐH (Trần Văn C) trình bày tại Văn bản số 23/CV-VPCC ngày 03/6/2020 như sau: Ngày 12/5/2017, Văn phòng công chứng ĐH, hiện nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C, có công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn, việc công chứng hợp đồng thuê là đúng trình tự, quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, do bận công việc nên xin vắng mặt.

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 129, khoản 2 Điều 133 Luật nhà ở năm 2014; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn Đ đối với bị đơn bà Lê Thị Mộng T, ông Đỗ Quốc V về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà".

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Đ về việc yêu cầu bà Lê Thị Mộng T, ông Đỗ Quốc V, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 09/5/2017 cho đến hết hạn hợp đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Đ về việc yêu cầu bà Lê Thị Mộng T, ông Đỗ Quốc V bồi thường 360.000.000 đồng.

1.3. Hủy hợp đồng thuê nhà ở ngày 09/5/2017 giữa bà Lệ Thị Mộng T với ông Ngô Văn Đ và hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2017 giữa bà Lệ Thị Mộng T, ông Đỗ Quốc V với ông Ngô Văn Đ, buộc ông Đ và bà N trả lại mặt bằng cho bà T, khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Đ, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.300.000 đồng sung ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng theo biên lai số 0005128, 300.000 đồng theo biên lai số 0005129 cùng ngày 12/5/2020 và 300.000 đồng theo biên lai số 0005003 ngày 17/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Ông Đ, bà N còn phải nộp tiếp 8.700.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/6/2020 nguyên đơn ông Ngô Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án số 63/2020/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/9/2020, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn ông Ngô Văn Đ vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Lê Thị Mộng T, ông Đỗ Quốc V và bà Nguyễn Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký kết với ông Ngô Văn Đ vào ngày 09/5/2017 và ngày 12/5/2017 được lập tại Văn phòng công chứng ĐH đến hết hạn hợp đồng, không yêu cầu ông Nguyễn Văn X là chồng sau của bà T. Ông Đ không yêu cầu bà T, ông V bồi thường cho ông Đ số tiền 360.000.000 đồng. Bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà với ông Đ vì hiện nay bà T đã chuyển nhượng nhà đất cho bà P. Tại phiên tòa ngày 28/9/2020, ông Đ tự nguyện đặt cọc số tiền 180.000.000 đồng cho bà P (vì bà T đã chuyển nhượng nhà đất cho bà P vào ngày 10/3/2020 và bà P đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) để tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà theo đúng nội dung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2017, đã được Văn phòng công chứng ĐH công chứng cùng ngày.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất có ký kết hai hợp đồng thuê nhà vào ngày 09/5/2017 và ngày 12/5/2017 (có công chứng), thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 10/6/2017, giá thuê 03 năm đầu là 15.000.000 đồng/tháng, 02 năm

sau tăng 10%/năm. Hợp đồng ngày 12/5/2017 có thay đổi phương thức thanh toán hàng tháng vào ngày 10 tây, trong khi hợp đồng ngày 09/5/2017 phương thức thanh toán hàng năm, thêm điều khoản ông Đ đặt cọc cho bà T, ông V số tiền 180.000.000 đồng. Ngày 17/3/2020, bà T tự động đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu ông Đ trả lại nhà đang thuê với lý do ông Đ không thực hiện đặt cọc theo hợp đồng công chứng ngày 12/5/2017. Hợp đồng thuê nhà theo quy định không bắt buộc phải công chứng, chứng thực (Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014) nên hợp đồng thuê nhà ngày 09/5/2017 vẫn có hiệu lực từ thời điểm ký kết, vẫn được các bên thực hiện đến khi xảy ra tranh chấp, không có yêu tố dẫn đến vô hiệu hợp đồng. Bà T thừa nhận ông Đ đã giao số tiền 540.000.000 đồng (tiền thuê nhà của 03 năm) vào các ngày 09/5/2017, 12/6/2018 và ngày 10/6/2019. Tính từ thời điểm ký hợp đồng ngày 09/5/2017 thì các bên vẫn thực hiện theo đúng hợp đồng.

Đối với hợp đồng ngày 12/5/2017 có điều khoản thỏa thuận về tiền đặt cọc là "nếu bên B kết thúc hợp đồng thuê này trước thời hạn thì bị mất tiền cọc và nếu bên A kết thúc hợp đồng thuê này trước thời hạn thì sẽ bồi thường cho bên B số tiền bên B đã đặt cọc". Ông Đ không có đặt cọc số tiền 180.000.000 đồng cho bà T vì cho rằng hợp đồng công chứng ngày 12/5/2017 là để hợp thức hóa cho mục đích xin giấy phép kinh doanh. Sau đó, ông Đ không thanh toán tiền nhà theo tháng nhưng ông Đ thanh toán 01 năm một lần bà T cũng không có ý kiến. Bà T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Đ, bà T đã chuyển nhượng căn nhà nói trên cho bà Nguyễn Thị P mà không thông báo trước cho ông Đ, cũng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến của ông Đ là lỗi của bà T. Khi bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà P, bà P biết ông Đ đang thuê căn nhà trên. Tại phiên tòa ngày 28/9/2020, ông Đ tự nguyện đặt cọc số tiền 180.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị P do bà P đã đứng tên chủ sở hữu căn nhà mà ông Đ đang thuê (theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2017 giữa ông Đ với và T, ông V), cần ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Văn Đ.

Từ những phân tích trên, cho thấy bà Nguyễn Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở với ông Đ theo khoản 2 Điều 133 Luật nhà ở năm 2014. Do đó, kháng cáo của ông Ngô Văn Đ là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn Đ được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Lê Thị Mộng T có mặt tại phiên tòa ngày 16/9/2020 nhưng vắng mặt tại phiên tòa ngày 28/9/2020 mặc dù đã được tống đạt thủ tục hợp lệ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N có đơn xin vắng mặt. Ông Đỗ Quốc V và bà Nguyễn Thị P được triệu tập hợp lệ lần 02 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Văn phòng công chứng ĐH (Văn phòng công chứng Trần Văn C) có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố

tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà N, ông V, bà P và Văn phòng công chứng ĐH.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Ngô Văn Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với bà Lê Thị Mộng T, ông Đỗ Quốc V. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Đức Hòa nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[4] Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của ông Ngô Văn Đ: Ông Đ kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án số 63/2020/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà T, ông V và bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 09/5/2017 và ngày 12/5/2017, ông Đ tự nguyện đặt cọc số tiền 180.000.000 đồng cho bà P để tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà theo đúng nội dung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2017, đã được Văn phòng công chứng ĐH công chứng cùng ngày, thấy rằng:

[4.1] Ông Đ và bà T đều thống nhất, ngày 09/5/2017 và ngày 12/5/2017 bà Lê Thị Mộng T và ông Đỗ Quốc V (bên A) và ông Ngô Văn Đ (bên B) có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản cho thuê là nhà đất tại địa chỉ số 161C Khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (căn nhà 02 lầu thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7-4-4, diện tích 85m^2); thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 10/6/2017, giá thuê 03 năm đầu là 15.000.000 đồng/tháng, 02 năm sau tăng 10%/năm. Hợp đồng thuê nhà ngày 12/5/2017 có công chứng và thay đổi phương thức thanh toán hàng tháng vào ngày 10 tây (trong khi hợp đồng ngày 09/5/2017 phương thức thanh toán hàng năm), thêm điều khoản ông Đ đặt cọc cho bà T, ông V số tiền 180.000.000 đồng; số tiền này bà T, ông V sẽ trả lại cho ông Đ sau khi kết thúc hợp đồng này. Nếu ông Đ kết thúc hợp đồng thuê này trước thời hạn thì mất tiền cọc và nếu bà T, ông V kết thúc hợp đồng thuê này trước thời hạn thì sẽ bồi thường cho ông Đ số tiền gấp đôi số tiền ông Đ đã đặt cọc. Ông Đ đã giao đủ 03 năm tiền thuê nhà cho bà T và ông V, số tiền 540.000.000 đồng vào các ngày 09/5/2017, ngày 12/6/2018 và ngày 10/6/2019 tương ứng với tiền thuê nhà của 03 năm.

[4.2] Bà T cho rằng ông Đ không có đặt cọc cho bà T số tiền 180.000.000 đồng theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2017 là vi phạm hợp đồng nên hai bên xảy ra tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 thì hợp đồng thuê nhà theo quy định không bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên hợp đồng thuê nhà ngày 09/5/2017 vẫn có hiệu lực từ thời điểm ký kết, vẫn được các bên thực hiện đến khi xảy ra tranh chấp, không có yếu tố dẫn đến vô hiệu hợp đồng. Tuy nhiên, cùng một đối tượng nhưng hai bên ký hai hợp đồng thuê nhà ngày 09/5/2017 và ngày 12/5/2017, hợp đồng sau chỉ khác điều khoản đặt cọc nhưng chưa phát sinh việc giao kết tiền cọc nên quyền và nghĩa vụ của hai bên chưa phát sinh theo quy định của Bộ luật dân sự.

Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2017, mục 3 Điều 4 có quy định điều khoản đặt cọc: "Bên B đặt cọc cho bên A

số tiền 180.000.000 đồng, số tiền này bên A sẽ trả lại cho bên B sau khi kết thúc hợp đồng này. Nếu bên B kết thúc hợp đồng thuê này trước thời hạn thì mất tiền cọc và nếu bên A kết thúc hợp đồng thuê này trước thời hạn thì sẽ bồi thường cho bên B số tiền gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc". Ông Đ (bên B) không đặt cọc số tiền 180.000.000 đồng cho bên A (bà T, ông V) là đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà đã ký kết.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/5/2020 đối với bà Lê Thị Mộng T (BL 85, 86), bà T khai rằng khi bà chuyển nhượng nhà đất cho bà P, bà có nói với bà P nhà đang cho ông Đ thuê; bà P có hứa miệng với bà là cho ông Đ thuê tiếp 05 năm.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 13/5/2020 đối với bà Nguyễn Thị P (BL 81, 82), bà P khai rằng khi bà làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà T, bà biết bà T đang cho thuê nhà. Bà T hứa sẽ giao nhà đúng hạn cho bà là ngày 16/6/2020, bà sẽ trả hết tiền chuyển nhượng nhà đất cho bà T nên bà không có ý kiến gì về vấn đề này.

Hiện nay, bà Lê Thị Mộng T đã chuyển nhượng căn nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2020, được Văn phòng công chứng Trần Văn C công chứng cùng ngày và bà Nguyễn Thị P cũng đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7 - 4- 4, địa chỉ thửa đất khu vực 3, thị trấn Đức Hòa, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 85m^2, đất ONT (BL số 82).

Thấy rằng, khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Đ, bà T tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng là đã vi phạm nghĩa vụ báo trước được quy định tại Điều 131 Luật nhà ở năm 2014. Ông Đ không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đến hết thời hạn thuê vì ông Đ đã đầu tư rất nhiều công sức và tiền của vào cửa hàng kinh doanh mắt kính, chưa thu hồi vốn lại. Nếu bên cho thuê chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ. Khi bà P chuyển nhượng nhà đất của bà T, bà P biết bà T đang cho ông Đ thuê nhà. Tuy nhiên, giữa bà T, bà P và ông Đ không có thỏa thuận việc tiếp tục cho thuê nhà hay chấm dứt cho thuê sau khi bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà P. Bà P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 09/5/2017 và ngày 12/5/2017 giữa bà T, ông V (chủ sở hữu nhà cũ) với ông Đ trong khi thời hạn thuê nhà của hai bên vẫn còn gần hai năm là vi phạm khoản 2 Điều 133 Luật nhà ở năm 2014.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Luật nhà ở năm 2014: "*Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác"*.

Vì vậy, cần buộc bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đối với ông Ngô Văn Đ cho đến hết thời hạn trong hợp đồng thuê nhà được xác lập giữa ông Đ, bà T và ông V là có căn cứ.

Tại phiên tòa ngày 28/9/2020, ông Đ tự nguyện đặt cọc số tiền 180.000.000 đồng cho bà P để tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà. Đây là sự tự nguyện của đương sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Kháng cáo của ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 360.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông Ngô Văn Đ không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền này. Kháng cáo của ông Ngô Văn Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông Đ không phải chịu án phí sơ thẩm.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn Đ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 129, khoản 2 Điều 133 Luật nhà ở năm 2014.

Căn cứ Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn Đ về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà giữa ông Ngô Văn Đ với bà Lê Thị Mộng T và ông Đỗ Quốc V lập ngày 09/5/2017 và ngày 12/5/2017.

Buộc chủ sở hữu nhà ở mới là bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết giữa ông Ngô Văn Đ với bà Lê Thị Mộng T và ông Đỗ Quốc V lập ngày 09/5/2017 và ngày 12/5/2017 cho đến khi hết hạn hợp đồng thuê nhà (là ngày 10/6/2022).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Văn Đ về việc đặt cọc số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị P theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2017. Ông Đ tự

nguyện đặt cọc số tiền trên cho bà P trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày tuyên bản án phúc thẩm (ngày 29/9/2020 đến ngày 29/10/2020).

2. Về án phí sơ thẩm: Ông Ngô Văn Đ không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ 9.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005128; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005129, cùng ngày 12/5/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005003, ngày 17/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Bà Lê Thị Mộng T, ông Đỗ Quốc V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận. Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005691 ngày 30/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa cho ông Ngô Văn Đ.

Trường hợp bản án 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 và 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:
- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Quán **Nguyễn Văn Thu** **Đinh Thị Ngọc Yến**