

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 653/2019/DS-PT
Ngày: 18-7-2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương
Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2019, về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2979/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: Bà **Cao Thị E**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 198B đường N, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ thường trú: Lô 5U' đường N, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn:

Ông **Nguyễn Đình A**, sinh năm 1990.

Địa chỉ liên lạc: Số 24 đường D, KDC City, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00015398 ngày 30/7/2018, lập tại Văn phòng công chứng Tân Thuận).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông luật sư **Trần Kim H** – Giám đốc Công ty luật TNHH T, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 1041 khu phố B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 1041 khu phố B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà **Cao Thị E** – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 15/09/2016 bà Cao Thị E có ký với bà Nguyễn Thị M hợp đồng thuê 01 phần căn nhà tại địa chỉ khu phố B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi thuê hai bên có lập văn bản Hợp đồng thuê nhà, không có công chứng với nội dung: bà E thuê 01 phần căn nhà trên của bà M với thời hạn thuê là 03 (ba) năm kể từ ngày 15/09/2016 đến ngày 15/09/2019, mục đích thuê để ở và mua bán nhỏ, giá tiền thuê: đặt cọc 100,000,000 đồng (một trăm triệu đồng), bà E không phải đóng tiền thuê hàng tháng cho bà M và khi hết thời hạn hợp đồng bà M trả lại 100,000,000 đồng (một trăm triệu đồng) đã đặt cọc cho bà E.

Đến tháng 02/2018, bà Nguyễn Thị M đã bán căn nhà khu phố B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà không hề báo trước cho bà Cao Thị E. Ngày 27/02/2018, bà Nguyễn Thị M cắt hết điện, nước, bà E buộc phải chuyển đi chỗ khác nhưng đồ đạc, tài sản vẫn để lại.

Ngày 20/05/2018, không có sự đồng ý của nguyên đơn, bị đơn đã thuê người phá khóa cửa và mang toàn bộ tài sản của nguyên đơn ra khỏi căn nhà, dẫn tới tài sản của bà E đã bị mất mát và hư hỏng. Tại Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà quy định “Bên A (bà M) nếu lấy nhà trước thời hạn Hợp đồng thì sẽ đền gấp đôi số tiền đặt cọc”. Bà M đã vi phạm hợp đồng nhưng chỉ mới đưa cho bà E 100,000,000 đồng (một trăm triệu đồng) mà bà E đã đặt cọc cho bà M. Tuy

nhiên số tiền 100,000,000 đồng (một trăm triệu đồng) bà M phải bồi thường cho bà E do vi phạm Hợp đồng thuê nhà thì bà M không trả cho bà E, bà E đã nhiều lần yêu cầu bà M trả tiền nhưng bà M không thực hiện.

Nay, nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị M phải bồi thường số tiền 100,000,000 đồng (một trăm triệu đồng) do vi phạm Hợp đồng thuê nhà ngày 15/09/2016. Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị M phải trả tiền lãi suất chậm trả do không bồi thường thiệt hại cho bà E tạm tính từ 27/02/2018 đến ngày 28/02/2019 là 10,000,000 đồng (mười triệu đồng). Tổng cộng vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Đ phải trả cho nguyên đơn số tiền là 110,000,000 đồng (một trăm mười triệu đồng). Tất cả làm 01 (một) lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị M và bà Cao Thị E là bạn bè với nhau. Ngày 15/09/2016 bà Cao Thị E có ký với bà M hợp đồng thuê 01 phần căn nhà tại địa chỉ khu phố B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung như nguyên đơn trình bày. Khi ký hợp đồng thuê nhà thì chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ hoàn toàn không biết.

Do bà M có vay của bà E một khoản tiền nên sau đó bà M mới nói sự thật cho chồng bà nghe, sau đó vợ chồng bà M bàn bạc sẽ bán căn nhà tại địa chỉ số 1041/34 khu phố B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để lấy tiền trả nợ cho bà E. Sau khi bán căn nhà trên thì ngày 13/02/2018 bà M có cầm số tiền là 400,000,000 đồng (bốn trăm triệu đồng) (trong đó có 300,000,000 (ba trăm triệu đồng) là tiền bà M vay nợ của bà E và 100,000,000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền cọc mà bà E đã đặt cọc khi thuê nhà) mang sang nhà bà E để trả. Khi đó bà M yêu cầu bà E trả lại hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2016 và xác nhận đã nhận 400,000,000 đồng (bốn trăm triệu đồng) thì bà E nói rằng đã làm mất bản Hợp đồng cho thuê nhà ngày 15/09/2016. Bà E nói với bà M là chỉ cần mang bản hợp đồng thuê nhà mà bà M đang giữ mang về cho chồng bà M xem là được. Khi giao tiền thì bà M cũng đồng thời thông báo với bà E là sẽ lấy lại nhà vào ngày mùng 06 Tết (tức là ngày 20/02/2018). Sau đó, bà E yêu cầu cho thêm thời gian thu xếp đến mùng 10 tết (tức là ngày 25/02/2018) sẽ dọn nhà để bà M giao nhà cho người mua; nhưng đến ngày dọn nhà thì bà E nói là Hợp đồng thuê nhà vẫn còn nên không đồng ý giao trả nhà. Do vậy đến ngày 08/03/2018, vợ chồng bà yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận Tân Bình lập Vi bằng ghi nhận việc dán Thông báo yêu cầu bà E giao lại căn nhà địa chỉ khu phố B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/05/2018, vợ chồng ông Đ bà M tiếp tục yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận Tân Bình lập Vi bằng ghi nhận việc di dời một số tài sản, vật dụng của bà E để tại căn nhà khu phố B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ra khoảng sân trước căn nhà vì bà E không đồng ý tự di dời. Ngày 06/07/2018, vợ chồng ông Đ bà M tiếp tục yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận Tân Bình lập Vi bằng ghi nhận việc di dời một số tài sản, vật dụng của bà E để ở khoảng sân trước căn nhà số khu phố B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khi bà M trả số tiền đã đặt cọc là 100,000,000 đồng (một trăm triệu đồng) thì bà E hoàn toàn không đề cập đến vấn đề bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc và bản thân bà E cũng đồng ý dọn nhà vào ngày 25/02/2018 (có bản ghi âm đính kèm), nay bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà E.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông Nguyễn Văn Đ là chồng của bà Nguyễn Thị M, việc bà Nguyễn Thị M ký hợp đồng thuê nhà với bà Cao Thị E thì ông hoàn toàn không biết. Sự việc sau đó ông xác nhận đúng như lời trình bày của bà M. Nay, bà E khởi kiện bà M yêu cầu ông bà bồi thường số tiền đặt cọc và tiền lãi thì ông cũng không đồng ý toàn bộ yêu cầu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2019 Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 122, Điều 137, Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 có hiệu lực ngày 01/7/2015;
- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;
- Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2016 giữa bà Cao Thị E và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Cao Thị E về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị M bồi thường tiền cọc do vi phạm hợp đồng và tiền lãi tính từ ngày 27/02/2018 đến ngày 28/02/2019 là 110,000,000 đồng (một trăm mười triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 02/04/2019, Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn của nguyên đơn – bà Cao Thị E, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn thừa nhận đã nhận đủ 100,000,000 đồng tiền thuê nhà, nhưng không đồng ý trả nhà vì bị đơn còn nợ 200,000,000 đồng không trả. Đồng thời xác định số nợ 200,000,000 đồng này không liên quan trong Hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn đòi số tiền này bằng một vụ án khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định ông Nguyễn Văn Đ phải biết vợ ông cho thuê một phần căn nhà, vì ông ở phía trước của căn nhà. Bản án sơ thẩm xác định ông Đ không biết để xác định Hợp đồng thuê nhà vô hiệu là không có căn cứ, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn xác định, Hợp đồng thuê nhà bằng hình thức cố nhà, số tiền lời từ 100,000,000 đồng được xác định là tiền thuê nhà. Đồng thời thỏa thuận khi nào trả 100,000,000 đồng thì phải trả nhà. Nguyên đơn đã nhận đủ số tiền 100,000,000 đồng mà không trả nhà là sai. Số tiền nợ 200,000,000 đồng không liên quan đến hợp đồng thuê nhà. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định sau khi vợ ông cho nguyên đơn thuê nhà được một năm ông mới biết vợ ông thiếu nợ. Do đó, vợ chồng ông quyết định bán nhà để trả nợ, trong đó có tiền nợ của nguyên đơn và không biết vợ ông cho nguyên đơn thuê nhà. Ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là bà Cao Thị E được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 100,000,000 đồng tiền phạt cọc và 10,000,000 đồng tiền lãi tính từ ngày 27/02/2018 đến ngày 28/02/2019, tổng cộng là 110,000,000 đồng. Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện là Hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/9/2016 giữa bên cho thuê là bị đơn với bên thuê nhà là nguyên đơn và lý do là bị đơn vi phạm thời hạn cho thuê. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, mà thực tế là Hợp đồng thực nhà, hay cố nhà. Căn cứ là nguyên đơn đã nhận lại số tiền 100,000,000 đồng nhưng không trả nhà theo thỏa thuận. Do đó, vấn đề để Hội đồng xét xử đặt ra là xem xét tính pháp lý của Hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/9/2016 làm căn cứ giải quyết yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ký ngày 15/9/2016 có nội dung Bên A là bị đơn, cho bên B là nguyên đơn thuê nhà tại địa chỉ 530/18 khu phố 5, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê 03 năm, giá thuê: thế chân 100,000,000 đồng, không đóng tiền hàng tháng đến khi không thuê trả lại 100,000,000 đồng. Hai bên đương sự đều thừa nhận đây là hợp đồng cố nhà, hay còn gọi thực nhà, tiền thuê nhà được trừ vào tiền lãi hàng tháng từ số tiền thế chân 100,000,000 đồng; đồng thời chỉ thuê một phần căn nhà, phần còn lại bị đơn và gia đình vẫn quản lý sử dụng.

Xét hình thức của Hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2016 không có chữ ký của chồng bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ, Hợp đồng thuê không ghi rõ chỉ thuê một phần căn nhà như thực tế đã thỏa thuận, là vi phạm hình thức của Hợp đồng thuê nhà.

Xét nội dung Hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2016 nêu rõ “*thế chân 100,000,000 đồng, đến khi không thuê nhà Bên A phải trả lại bên B đủ 100,000,000 đồng*”. Nguyên đơn thừa nhận đã nhận lại số tiền 100,000,000 đồng nêu trên nhưng không đồng ý trả nhà vì bị đơn còn nợ tiền vay 200,000,000 đồng và đã khởi kiện tại Tòa án đòi bị đơn số tiền này bằng một vụ kiện khác. Đủ cơ sở xác định nguyên đơn đã đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà và lý do không không đồng ý trả nhà vì bị đơn còn nợ tiền vay khác là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2016 bị vô hiệu về hình thức để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Do không chấp nhận kháng cáo nên án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn phải chịu.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Điều 112, Điều 137, Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

- 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.

- Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 2014;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2016 giữa bà Cao Thị E và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Cao Thị E về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị M bồi thường tiền cọc do vi phạm hợp đồng và tiền lãi tính từ ngày 27/02/2018 đến ngày 28/02/2019 là 110,000,000 đồng (một trăm mười triệu đồng).

3. Về án phí

Dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Cao Thị E phải chịu án phí là 5,500,000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2,604,794 đồng (hai triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn bảy trăm chín mươi bốn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0025897 ngày 21/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vậy, bà Cao Thị E có nghĩa vụ phải nộp số tiền là 2,895,206 đồng (hai triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm lẻ sáu đồng).

Dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Cao Thị E phải chịu án phí là 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0026936 ngày 09/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7. Nguyên đơn đã đóng xong án phí dân sự phúc thẩm.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, thời hiệu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án:

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 quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 7;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh

