

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

Bản án số: 800/2017/DS-PT

Ngày 06 – 9 - 2017

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

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

**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: Ông Lưu Ngọc Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh, 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 Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 298/DSPT ngày 24 tháng 7 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”,

Do bản án 179/2017/DS-ST ngày 13/6/2017 của Toà án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1696/2017/QĐPT, ngày 07 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Thái T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện S, tỉnh Sóc Trăng. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hà Thị D, sinh năm 1982. Địa chỉ: buôn V, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk ; là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30/3/2017). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Thái Mỹ H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: số 4356, đường N, khu phố T, phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Thái Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2016 và bản tự khai ngày 17/3/2017, nguyên đơn ông Lê Thái T trình bày: Tháng 9 năm 2016, ông và bà Thái Mỹ H giao kết hợp đồng thuê căn nhà có chiều ngang 4m x dài 10m, tọa lạc ấp H, xã O, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Hợp đồng thuê nhà (không thể hiện ngày tháng năm), hai bên thỏa thuận giá thuê nhà là 7.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê nhà là 02 năm, mục đích thuê nhà để kinh doanh; ông T đã thanh toán trước 7.000.000 đồng tiền thuê của tháng đầu tiên đồng thời giao thêm 28.000.000 đồng đặt cọc cho bà H.

Quá trình thực hiện hợp đồng được 03 tháng, kinh doanh bị thua lỗ nên ông T thông báo cho bà H và đề nghị thanh lý hợp đồng; được bà H chấp nhận đồng thời yêu cầu ông T phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng căn nhà, bàn giao, bà H sẽ trả lại tiền cọc cho ông T.

Ông T khai đã thực hiện việc sửa chữa căn nhà và bàn giao theo yêu cầu của bà H nhưng bà H không thực hiện theo đúng cam kết trả lại tiền cọc nên ông T khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại tiền cọc sau khi trừ 02 tháng tiền thuê nhà ông T còn nợ chưa thanh toán (14.000.000 đồng) còn lại 14.000.000 đồng, ông T yêu cầu bà H phải trả lại một lần số tiền này ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại các bản tự khai ngày 20/3/2017 và ngày 25/4/2017, bị đơn bà Thái Mỹ H thừa nhận tháng 9 năm 2016, bà và ông T có ký kết hợp đồng cho thuê căn nhà có chiều ngang 4m x dài 10m, tọa lạc ấp H, xã O, huyện Đ, tỉnh Long An theo Hợp đồng thuê nhà ông T nộp cho Tòa án, thống nhất giá thuê nhà là 7.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm, ông T giao trước cho bà H tiền thuê của tháng đầu là 7.000.000 đồng và 28.000.000 đồng tiền cọc.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T thuê nhà được 03 tháng thì tìm gặp bà H trình bày kinh doanh bị thua lỗ nên không tiếp tục thuê nhà và yêu cầu thanh lý hợp đồng, tính đến thời điểm kết thúc hợp đồng thuê thì ông T còn nợ bà H 02 tháng tiền thuê là 14.000.000 đồng chưa thanh toán, đôi bên thống nhất trừ số tiền này vào tiền cọc, bà H chỉ còn giữ lại 14.000.000 đồng. Sau khi bà H nhận nhà do ông T bàn giao thì phát hiện quá trình sử dụng nhà thuê ông T chưa thanh toán 490.000 đồng tiền điện, nước nên có thông báo cho ông T được biết, ngoài ra bà H đã trả cho ông T được 5.500.000 đồng tuy nhiên việc giao nhận số tiền này không được lập thành biên nhận giữa hai bên. Bà H xác định sau khi khấu trừ tiền điện nước ông T còn nợ cộng khoản tiền 5.500.000 đồng bà đã đưa cho ông T, hiện bà chỉ còn nợ ông T 8.000.000 đồng; do ông T vi phạm hợp đồng nên bà không đồng ý thanh toán tiền cọc còn lại theo yêu cầu của ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Hà Thị D xác định quá trình sử dụng nhà thuê ông T đã thanh toán đầy đủ và không nợ tiền điện nước; sau khi giao trả nhà thuê, ông T không nhận được bất cứ thông báo nào của bà H về việc còn nợ tiền điện, nước như trình bày của bà H. Bà D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà H phải thanh toán một lần 14.000.000 đồng tiền cọc còn nợ ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 179/2017/DS-ST, ngày 13/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Khoản 1 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 131 Luật nhà ở năm 2014;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thái T;

Buộc bà Thái Mỹ H trả cho ông Lê Thái T 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng). Trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền;

Kể từ khi ông Lê Thái T có đơn yêu cầu Thi hành án nếu bà Thái Mỹ H chưa thanh toán thì hàng tháng bà H còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

- Áp dụng Pháp lệnh Án phí và Lệ phí Tòa án năm 2009;

Bà Thái Mỹ H phải chịu 700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho ông Lê Thái T 350.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001744 ngày 27/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 30/6/2017, bị đơn bà Thái Mỹ H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm;

Bà Thái Mỹ H trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thái T, do ông T chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên bà H không đồng ý trả lại số tiền cọc còn giữ của ông T.

Nguyên đơn ông Lê Thái T đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, xét kháng cáo của bị đơn bà Thái Mỹ H nhận thấy:

Hợp đồng thuê nhà giữa ông Lê Thái T và bà Thái Mỹ H đã được chấm dứt theo thỏa thuận thể hiện qua việc bà H đã nhận lại nhà và trừ hai tháng tiền thuê nhà ông T còn thiếu vào khoản tiền đặt cọc là 14.000.000 đồng, số tiền cọc còn lại 14.000.000 đồng bà H còn giữ của ông T chưa trả nên có trách nhiệm trả tiếp cho ông T là phù hợp. Việc bà H cho rằng ông T còn nợ 490.000 đồng tiền điện, nước chưa thanh toán cùng với 5.500.000 đồng bà H đã trả cho ông T nhưng Bà H không chứng minh được và cũng không được ông T thừa nhận nên không có cơ sở xem xét. Xét thấy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn bà Thái Mỹ H, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Hợp đồng thuê nhà giữa bên cho thuê là bà Thái Mỹ H với bên thuê là ông Lê Thái T không thể hiện ngày tháng năm ký kết hợp đồng, thời hiệu có hiệu lực của hợp đồng, không thể hiện thời gian giao nhận nhà ở (vi phạm Điều 121 Luật nhà ở năm 2014, Điều 402, 404, 405 Bộ luật dân sự năm 2005). Tuy nhiên tại Tòa án hai bên đều thống nhất khai nhận thời điểm ký kết và thực hiện hợp đồng là vào tháng 9/2016, ông T đã thanh toán trước cho bà H một tháng tiền thuê nhà là 7.000.000 đồng, đồng thời đặt cọc trước cho bà H số tiền 28.000.000 đồng. Sau khi thuê nhà được ba tháng, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thể hiện qua việc bà H đã nhận lại nhà do ông T giao trả và thống nhất thỏa thuận trừ hai tháng tiền thuê nhà ông T chưa trả là 14.000.000 đồng vào số tiền đã đặt cọc 28.000.000 đồng mà bà H đã nhận của ông T khi ký kết hợp đồng. Như vậy, xét thấy việc ký kết và thực hiện hợp đồng tuy không đúng quy định nhưng đã được các bên thừa nhận là có thật và sau đó đã tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Như vậy hợp đồng thuê nhà giữa hai bên đã được chấm dứt theo thỏa thuận giữa hai bên (điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 131 Luật nhà ở năm 2014). Việc tranh chấp của các bên còn lại chỉ là giải quyết hậu quả còn lại của hợp đồng thuê nhà sau khi đã được chấm dứt.

Căn cứ vào quá trình thực hiện hợp đồng thì bên cho thuê nhà bà Thái Mỹ H còn giữ của bên thuê nhà ông Lê Thái T số tiền cọc 14.000.000 đồng, hiện ông T đang khởi kiện đòi bà H giao trả lại. Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn đã được các bên thỏa thuận và thống nhất thực hiện nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền cọc còn giữ chưa trả lại là có cơ sở, cần chấp nhận. Yêu cầu của bị đơn bà Thái Mỹ H cho rằng do nguyên đơn vi phạm hợp đồng khi kết thúc việc thuê nhà trước thời hạn nên căn cứ theo hợp đồng ông T phải chịu mất cọc là không có cơ sở bởi lẽ hợp đồng không rõ ràng và đã được chấm dứt theo thỏa thuận của các bên từ trước khi tranh chấp.

[2] Đối với lời khai của bà H cho rằng khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, ông T còn nợ 490.000 đồng tiền điện, nước chưa thanh toán cùng với 5.500.000 đồng bà H đã trả cho ông T; Bà H không cung cấp được chứng cứ để chứng minh và không được ông T thừa nhận nên không có cơ sở xem xét.

[3] Án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, do vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 121, 122, Điều 131 Luật nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Pháp lệnh Án phí và Lệ phí Tòa án năm 2009;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thái Mỹ H; giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thái T;

Buộc bà Thái Mỹ H trả cho ông Lê Thái T 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng).

Kể từ khi ông Lê Thái T có đơn yêu cầu Thi hành án nếu bà Thái Mỹ H chưa thanh toán thì hàng tháng bà H còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Án phí Dân sự sơ thẩm Bà Thái Mỹ H phải chịu 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng);

Hoàn trả cho ông Lê Thái T 350.000 đồng (ba trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001744 ngày 27/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí Dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) bà Thái Mỹ H phải chịu, được trừ vào tiền tạm nộp án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000632, ngày 30/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Thái Mỹ H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (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 Luật thi hành án Dân sự (đã được 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND Quận I;
- Chi cục THADS Quận I;
- Các đương sự;
- Lưu (L-16).

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Ngọc Thạch