

**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: 257/2020/DS-PT

Ngày: 07/5/2020

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 Phạm Hồng Loan

**Các Thẩm phán:** 1. Bà Trần Thị Thủy

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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:** Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 416/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1954/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Dư Thị Th, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu vực B, khóm V, thị trấn N, huyện N, tỉnh C.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Bùi Duy T, sinh năm 1978. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 12 đường M, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền số công chứng 001988, quyền số 03TP/CC-SCC/GUQ do Văn phòng Công chứng Châu Á chứng nhận ngày 09/10/2013)

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Phương A, sinh năm 1961. (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 45 đường C, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 29B đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Dur Thị Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

*Trong đơn khởi kiện ngày 09 tháng 10 năm 2013 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Dur Thị Th do ông Bùi Duy T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 02 tháng 10 năm 2012 bà Th có ký Hợp đồng thuê toàn bộ căn nhà số 45 đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị Phương A để ở và kinh doanh; Thời hạn thuê là 05 năm, từ ngày 01 tháng 11 năm 2012 đến ngày 01 tháng 11 năm 2017; Giá thuê năm đầu là 15.000.000 đồng/tháng, 04 năm tiếp theo mỗi năm tăng 10%, không bao gồm tiền điện, nước và các khoản thuế liên quan đến việc cho thuê nhà; Nguyên đơn trả tiền thuê nhà trước cho bị đơn theo định kỳ 03 tháng/lần, từ ngày 01 đến ngày 10 của tháng đầu của kỳ thanh toán; Nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 50.000.000 đồng, ngay khi các bên thanh lý hợp đồng thì bị đơn sẽ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Ngoài ra, trong hợp đồng các bên cũng thỏa thuận nếu bên thuê hoặc bên cho thuê muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải báo trước cho nhau ít nhất 03 tháng bằng văn bản, trong trường hợp này các bên sẽ chịu trách nhiệm vật chất như sau: Bị đơn sẽ bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn hoặc nguyên đơn sẽ mất toàn bộ số tiền cọc và toàn bộ số tiền nguyên đơn đầu tư sửa chữa nhà.

Ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn đã ký Hợp đồng kinh tế số 021/HĐSC ngày 26 tháng 10 năm 2012 với Công ty TNHH Xây dựng, Chống thấm & Thương mại B để sửa chữa căn nhà, giá trị hợp đồng thi công trọn gói là 57.600.000 đồng và ký Hợp đồng cung cấp nội thất số KH-ABG-01 ngày 28 tháng 10 năm 2012 với Công ty TNHH A cung cấp và lắp đặt tủ trưng bày shop mỹ phẩm, giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là 80.000.000 đồng.

Từ tháng 11 năm 2012 đến tháng 02 năm 2013, bị đơn chỉ giao nhà còn phần mặt tiền căn nhà bị đơn vẫn tiếp tục cho người khác thuê nên nguyên đơn không thể thực hiện việc buôn bán. Việc chậm giao nhà của bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của chủ nhà trong hợp đồng và gây thiệt hại cho nguyên đơn. Đầu tháng 3 năm 2013, bị đơn mới giao phần mặt tiền căn nhà cho nguyên đơn sử dụng.

Đến ngày 03 tháng 9 năm 2013, nguyên đơn nhận được giấy đề nghị về việc xây dựng căn nhà số 43 đường C liền vách với căn nhà mà nguyên đơn đang thuê. Bị đơn đã ký giấy cam kết cho chủ đầu tư công trình xây dựng căn nhà số 43 đường C cô Giang tiến hành đập vách chung và sau đó tiếp tục ký cam kết cho căn nhà số 47 đường C tiến hành xây dựng vào tháng 10 mà không có sự đồng ý của nguyên đơn. Việc xây dựng hai căn nhà liền kề ảnh

hưởng đến sức chịu đựng, khả năng sử dụng của căn nhà nguyên đơn đang thuê vì căn nhà có nguy cơ sụp đổ bất cứ lúc nào làm ảnh hưởng đến tính mạng và sức khỏe của gia đình nguyên đơn. Sau khi căn nhà số 43 đường C thi công thì căn nhà nguyên đơn đang thuê xuất hiện nhiều vết nứt và vôi tường bắt đầu bong tróc. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn do ảnh hưởng của các công trình nhưng bị đơn không đồng ý.

Ngày 13 tháng 9 năm 2013, nguyên đơn đã mời Văn phòng Thừa phát lại Quận 10 lập Vi bằng số 143/2013/VB-TPLQ.10 đồng thời gửi văn bản yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thông báo nguyên đơn sẽ rời khỏi căn nhà ngày 20 tháng 9 năm 2013 và yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn nhưng bị đơn không đồng ý.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn: Thanh lý hợp đồng thuê nhà số 45 đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký ngày 02 tháng 10 năm 2012; Trả tiền đặt cọc thuê nhà là 50.000.000 đồng; phạt cọc hợp đồng là 50.000.000 đồng; Trả tiền thuê nhà đã trả của tháng 9, tháng 10 năm 2013 là 30.000.000 đồng; Trả tiền sửa chữa căn nhà là 57.600.000 đồng; Trả tiền chậm giao nhà 4 tháng từ tháng 11 năm 2012 đến tháng 02 năm 2013 là 60.000.000 đồng; Trả tiền lắp đặt tủ trưng bày mỹ phẩm là 80.000.000 đồng; Tổng cộng là 327.600.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu đòi bị đơn trả số tiền chậm giao nhà 4 tháng từ tháng 11 năm 2012 đến tháng 02 năm 2013 là 60.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn trả số tiền lắp đặt tủ trưng bày mỹ phẩm là 80.000.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả sau khi rút 02 yêu cầu là 187.600.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả số tiền thuê nhà là 160.000.000 đồng.

*Trong đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:* Căn nhà số 45 đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6316/2002 ngày 12 tháng 3 năm 2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trung tâm công chứng số 007650 ngày 02 tháng 10 năm 2002 cho thuê căn nhà số 45 đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2012 đến ngày 01 tháng 11 năm 2017; Giá thuê năm đầu tiên là 3.500.000 đồng/tháng, (hợp đồng ký tay với nhau là giá thuê năm đầu là 15.000.000 đồng/tháng), 04 năm sau mỗi năm tăng 10%, không bao gồm tiền điện, nước và các khoản thuế liên quan đến việc cho thuê nhà; Thanh toán bằng tiền mặt, chậm nhất vào ngày 05 mỗi tháng; Nguyên đơn đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền này bị đơn hoàn trả ngay sau khi kết thúc việc thuê nhà.

Ngày 10 và ngày 11 tháng 6 năm 2013, bị đơn xác nhận có ký hai tờ cam kết cho ông Mãn Văn H được tháo gỡ phần kết cấu mái chung, được tháo gỡ và xây dựng một nửa bức tường chung để bổ túc hồ sơ xin phép xây dựng nhà số 43 đường C. Ngày 03 tháng 9 năm 2013, ông Mãn Văn H và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn xây dựng T có Giấy đề nghị những hộ đang cư ngụ trong nhà số 45 đường C cho họ được gia cố chống chỏi hai tầng gác giả để việc thi công được đảm bảo an toàn tuyệt đối thì nguyên đơn không đồng ý. Ngày 06 tháng 9 năm 2013, bị đơn có gửi Đơn khiếu nại đến chính quyền địa phương về việc ông Mãn Văn H đề nghị vào nhà số 45 đường C đập bức tường riêng và chống cột trong nhà.

Ngày 10 và ngày 18 tháng 9 năm 2013, nguyên đơn có Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Ngày 19 tháng 9 năm 2013, bị đơn có văn bản trả lời không đồng ý vì muốn chấm dứt hợp đồng nguyên đơn phải báo trước 03 tháng bằng văn bản; Bị đơn chỉ cho thuê căn nhà từ thêm nhà ra lề đường là 1,2 m cộng lối đi 1,2 m ra vào còn phần lề đường còn lại của Nhà nước quản lý từ 5 giờ sáng đến 12 giờ trưa; Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại nguyên trạng nhà như ban đầu; Hai tường trái, phải căn nhà là hai tường riêng; Từ ngày 30 tháng 10 năm 2013 cho đến hết ngày 10 tháng 11 năm 2013 nếu nguyên đơn không thanh toán tiền nhà đúng thỏa thuận và bằng thông báo ngày 18 tháng 9 năm 2013 xem như nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn (Điều 7; Mục 4 Điều 8 Hợp đồng thuê nhà ngày 02 tháng 10 năm 2012). Ngày 27 tháng 9 năm 2013, nguyên đơn tiếp tục có Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà và bị đơn có văn bản trả lời ngày 28 tháng 9 năm 2013.

Sau khi nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án, ngày 22 tháng 9 năm 2014, ông Bùi Duy T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn có lập Biên bản bàn giao nhà và ghi nhận sự việc hiện trạng căn nhà số 45 đường C không có đồ đạc gì trong nhà.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 11 năm 2013 đến tháng 8 năm 2014 là  $10 \text{ tháng} \times 16.000.000 \text{ đồng/tháng} = 160.000.000 \text{ đồng}$ .

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 416/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Dư Thị Th yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Phương A trả tiền chậm giao nhà 04 tháng từ tháng 11 năm 2012 đến tháng 02 năm 2013 là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng và trả tiền lấp đất tủ trưng bày mỹ phẩm là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dư Thị Th yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Phương A thanh lý hợp đồng thuê nhà số 45 đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký ngày 02 tháng 10 năm 2012; Trả tiền đặt cọc thuê nhà là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng; phạt cọc hợp đồng là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng; Trả tiền thuê nhà đã trả

của tháng 9, tháng 10 năm 2013 là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng; Trả tiền sửa chữa căn nhà là 57.600.000 (Năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng; Tổng cộng là 187.600.000 (Một trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Phương A, buộc bà Dư Thị Th phải có nghĩa vụ trả 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị Phương A.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Phương A cho đến khi thi hành án xong, bà Dư Thị Th còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 30 tháng 10 năm 2019, nguyên đơn bà Dư Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

#### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

*Nguyên đơn bà Dư Thị Th do ông Bùi Duy T làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà Th có thuê nhà của bà Phương A với thời hạn là 05 năm, mục đích thuê để ở và kinh doanh. Sau khi nhận nhà, bà Th đã sửa chữa lại nhà hết 57.600.000 đồng. Trong khi bà Th đang ở thuê thì bà Phương Anh lại ký giấy đồng ý cho nhà số 43 C bỏ bức tường chung để thi công lại làm ảnh hưởng đến việc thuê nhà của bà Th. Do đó, bà Th đã làm thông báo về việc chấm dứt hợp đồng trước hạn gửi cho bà A. Việc chấm dứt hợp đồng là vì sự vi phạm của bà Phương A nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Th buộc bà Phương A phải trả cho bà Th gấp đôi tiền đặt cọc, trả lại tiền thuê nhà của 02 tháng 9, tháng 10 năm 2013 và tiền sửa chữa nhà, tổng cộng là 187.600.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của bà Phương A buộc bà Th phải trả tiền thuê nhà là 160.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương A trình bày:* Bà Phương A đã giao nhà cho bà Th sử dụng đúng theo hợp đồng thuê mà các bên ký kết. Ngày 10 và ngày 18 tháng 9 năm 2013, bà Th có Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng bà đã có văn bản trả lời là không đồng ý. Đến hết ngày 10 tháng 11 năm 2013 bà Th không thanh toán tiền nhà cho bà Phương A xem như bà Th chấm dứt hợp đồng trước hạn nên bà Phương A không đồng ý trả tiền đặt cọc và tiền sửa chữa nhà cho bà Th. Bà Phương A thừa nhận có được bà Th mời đến để bàn giao nhà nhưng bà Th còn yêu cầu bà Phương A bồi thường hơn 500.000.000 đồng nên bà không nhận nhà. Do ngày 22 tháng 9 năm 2014, bà Th mới bàn giao nhà cho bà Phương A nên bà Phương A yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 11 năm 2013 đến tháng 8 năm 2014 là 160.000.000 đồng.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền đặt cọc, bồi thường cọc, tiền sửa chữa nhà, tiền thuê nhà của 02 tháng 9, tháng 10 năm 2013 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc không chấp nhận trả tiền thuê nhà cho bị đơn từ tháng 11 năm 2013 đến tháng 8 năm 2014 nhận thấy: Qua diễn biến tại phiên tòa hôm nay và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy bị đơn đã được nguyên đơn thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bị đơn nhận nhà vào tháng 9 năm 2013. Bị đơn không chứng minh được việc không nhận nhà là do lỗi của nguyên đơn nên không thể buộc nguyên đơn tiếp tục trả tiền thuê nhà đến tháng 8 năm 2014 được. Tuy nhiên, theo thỏa thuận của các bên, hai bên muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn phải thông báo cho nhau trước 03 tháng, có nghĩa là nguyên đơn vẫn phải trả tiền thuê nhà của 03 tháng tiếp theo kể từ ngày thông báo. Như vậy nguyên đơn còn phải trả tiền thuê nhà của tháng 10, tháng 11, tháng 12 năm 2013. Hồ sơ thể hiện, nguyên đơn mới trả tiền thuê nhà cho bị đơn đến tháng 10 năm 2013 nên nguyên đơn còn phải trả tiếp tiền thuê nhà của tháng 11, tháng 12 năm 2013 cho bị đơn. Do đó, không có căn cứ để buộc nguyên đơn trả cho bị đơn tiền thuê nhà là 160.000.000 đồng mà chỉ có căn cứ buộc nguyên đơn trả cho bị đơn tiền thuê nhà là 32.000.000 đồng. Từ sự phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm như hướng đã phân tích. Về án phí các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 02 tháng 10 năm 2012, bà Th và bà Phương A ký kết 02 Hợp đồng liên quan đến việc thuê căn nhà số 45 đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, một hợp đồng tay và một hợp đồng được Văn phòng Công chứng T chứng thực. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo 02 hợp đồng này.

[2] Căn cứ theo 02 Hợp đồng thuê nhà mà các bên ký kết thì thời hạn thuê nhà là 05 năm, bắt đầu từ ngày 01 tháng 11 năm 2012 và kết thúc là ngày 01 tháng 11 năm 2017. Tại Điều 8 của Hợp đồng tay các bên có thỏa thuận nếu muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải báo trước cho nhau ít nhất 03

tháng bằng văn bản. Trong trường hợp này các bên sẽ chịu trách nhiệm về vật chất như sau: Bên cho thuê sẽ bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận của bên thuê; Bên thuê sẽ mất toàn bộ tiền cọc cộng toàn bộ số tiền đầu tư, sửa chữa nhà. Bà Th cho rằng sở dĩ bà chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn là do bà Phương A đã ký giấy cam kết cho nhà số 43 đường C (sát vách) đập vách chung để xây dựng lại nhà mà không có thỏa thuận nào giữa chủ nhà và người thuê nhà. Việc xây dựng của nhà liền kề có ảnh hưởng tiêu cực đến sức chịu đựng và khả năng sử dụng của căn nhà. Thực tế, ngôi nhà đang thuê xuất hiện nhiều vết nứt và vôi tường bắt đầu bị bong tróc mà người chịu thiệt hại trực tiếp là bà Th và gia đình. Đây là lỗi của bà Phương A dẫn đến việc bà Th không thể tiếp tục ở thuê nên bà Phương A phải trả lại cho bà Th tiền đặt cọc, bồi thường một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc, trả lại tiền nhà của 02 tháng trả trước và tiền sửa chữa nhà. Bà Phương A không chấp nhận yêu cầu của bà Th.

[3] Xét, tại Hợp đồng thuê nhà các bên có thỏa thuận trách nhiệm của bên cho thuê là phải đảm bảo cho người thuê sử dụng ổn định nhà trong thời gian thuê. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ, sự thừa nhận của các đương sự cho thấy, bà Phương A giao nhà đúng hạn cho bên thuê và hỗ trợ bên thuê làm các thủ tục hành chính khác liên quan đến việc ở thuê. Như vậy, bà Phương Anh đã thực hiện đúng nghĩa vụ của người cho thuê nhà. Đối với việc nhà bên cạnh xây sửa lại thì đúng là trên thực tế sẽ ít nhiều có ảnh hưởng đến sinh hoạt của những hộ xung quanh. Tuy nhiên, việc xây sửa lại nhà là một trong những quyền mà chủ sở hữu được pháp luật bảo hộ nếu họ thực hiện đúng theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Xây dựng và không thuộc phạm vi điều chỉnh của bà Phương A nên không thể bắt bà Phương A phải chịu trách nhiệm đối với hành vi không phải do bà Phương A thực hiện được. Theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở thì bên thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở nếu nhà cho thuê không còn hoặc bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ. Bà Th không chứng minh được cũng như không có kết luận nào của cơ quan có thẩm quyền xác định rằng nhà bà Th đang thuê ở rơi vào tình trạng như đã nêu. Do đó, lý do để bà Th đơn phương đình chỉ hợp đồng thuê nhà nêu trên là không đúng với quy định của pháp luật nên chiếu theo hợp đồng thì yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cọc của bà Th đối với bà Phương A là không có cơ sở.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại tiền đầu tư xây dựng, sửa chữa nhà là 57.600.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào hợp đồng thi công được bà Th ký với Công ty TNHH Xây dựng, Chống thấm & Thương mại B thì giá trị sửa chữa nhà là 57.600.000 đồng. Tuy nhiên, không có chứng cứ chứng minh là khi bà Th sửa nhà đã có sự bàn bạc thống nhất giữa bà Th và bà Phương A về các hạng mục cần sửa chữa, giá trị sửa chữa và bà Phương A đồng ý chịu trách nhiệm về phần sửa chữa nhà của nguyên đơn. Trong khi, theo Hợp đồng thuê nhà các bên đã thỏa thuận là nếu bên thuê chấm dứt hợp đồng trước hạn thì ngoài việc mất tiền đặt cọc thì còn

bị mất toàn bộ số tiền bên thuê đầu tư, sửa chữa. Như đã phân tích ở trên, việc bà Th đơn phương chấm dứt hợp đồng không thuộc trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật nên bà Th không được nhận lại giá trị phần đầu tư sửa chữa nhà đã bỏ ra.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại tiền thuê nhà đã trả trước của tháng 9 và 10 năm 2013 là 30.000.000 đồng, nhận thấy: Theo thỏa thuận, bên cho thuê và bên thuê muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn phải báo trước cho nhau ít nhất 03 tháng nghĩa là tiền thuê nhà vẫn phải trả tiếp trong 03 tháng kể từ khi có thông báo chấm dứt hợp đồng gửi bên cho thuê. Căn cứ theo hợp đồng, nguyên đơn trả tiền thuê nhà cho bị đơn theo định kỳ 03 tháng/lần và đợt cuối cùng nguyên đơn trả tiền thuê nhà là của 03 tháng 8, 9, 10. Ngày 10, 18 và 27 tháng 9 năm 2013, nguyên đơn có Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên tiền thuê nhà của tháng 9, 10 năm 2013 vẫn nằm trong thời hạn nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại tiền thuê nhà của tháng 9 và 10 năm 2013 là 30.000.000 đồng được.

[6] Đối với yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 11 năm 2013 đến tháng 8 năm 2014 là 160.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn thừa nhận có nhận được thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đã được nguyên đơn yêu cầu nhận lại nhà. Bị đơn không chứng minh được việc mãi đến ngày 22 tháng 9 năm 2014 hai bên mới thực hiện bàn giao nhà là do lỗi của nguyên đơn. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005 thì: “Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ...”. Đối chiếu với quy định này của pháp luật thì nguyên đơn không phải trả tiền thuê nhà cho bị đơn. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, nguyên đơn còn phải trả tiền thuê nhà của 03 tháng tiếp theo kể từ ngày ra thông báo chấm dứt hợp đồng thuê có nghĩa là còn phải trả tiền thuê nhà của 03 tháng 10, 11, 12 năm 2013. Do nguyên đơn đã trả tiền thuê nhà cho bị đơn đến tháng 10 năm 2013 nên nguyên đơn chỉ phải trả tiền thuê nhà của tháng 11, 12 năm 2013 cho bị đơn. Vì từ tháng 11 năm 2013 tiền thuê nhà tăng lên là 16.000.000 đồng/tháng nên số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn là 32.000.000 đồng.

[7] Từ sự phân tích trên, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn như sau: Không chấp nhận yêu cầu của bà Th buộc bà Phương A phải trả các khoản gồm: Tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc, tiền sửa chữa nhà, tiền thuê nhà trả trước tổng cộng là 187.600.000 đồng; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phương A buộc bà Th phải trả cho bà Phương A tiền thuê nhà còn thiếu là 32.000.000 đồng.



Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí trên yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 102, Điều 103 của Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Khoản 3 Điều 426 Bộ Luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29, Điều 48 của 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;

Căn cứ Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Dư Thị Th.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Dư Thị Th yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Phương A trả tiền chậm giao nhà 04 tháng từ tháng 11 năm 2012 đến tháng 02 năm 2013 là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng và trả tiền lấp đất tử trung bày mỹ phẩm là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dư Thị Th buộc bà Nguyễn Thị Phương A trả số tiền là 187.600.000 (Một trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng gồm các khoản như sau: Tiền đặt cọc thuê nhà là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng; phạt cọc hợp đồng là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng; Trả tiền thuê nhà đã trả của tháng 9, tháng 10 năm 2013 là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng; Trả tiền sửa chữa căn nhà là 57.600.000 (Năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Phương A buộc bà Dư Thị Th phải có nghĩa vụ trả 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị Phương A. Buộc bà Dư Thị Th phải trả tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị Phương A là 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Phương A cho đến khi thi hành án xong, bà Dư Thị Th còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dư Thị Th phải chịu 10.980.000 (Mười triệu chín trăm tám mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Th đã nộp là 8.435.700 (Tám triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2012/04215 ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Dư Thị Th còn phải nộp 2.544.300 (Hai triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm) đồng.

Bà Nguyễn Thị Phương A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.400.000 (Sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Phương A đã nộp là 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2012/05542 ngày 03 tháng 9 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phương A còn phải nộp số tiền là 2.650.000 (Hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dư Thị Th không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Th đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0005275 ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 1;
- TAND Quận 1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS. VT (T/20).

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

**Phạm Hồng Loan**

