

Bản án số: 124/2020/DS-PT

Ngày: 16/9/2020

“V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Minh Bắc
- *Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Minh Châu
Bà Nguyễn Thị Quang

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nông Thị Tình – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên– Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2020/TLPT-DS ngày 25/6/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2020/QĐPT-DS ngày 17/8/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Phương T**, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền:

Bà Lê Thị Q, sinh năm 1997; địa chỉ: Khu dân cư số S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/5/2019, chứng thực tại Phòng Tư pháp huyện C) (có mặt).

Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu dân cư số H, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2020, chứng thực tại Phòng Tư pháp huyện C) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Ngọc P1**, sinh năm 1968

Hộ khẩu thường trú: đường Đ, quận K, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Nguyễn Xuân H**, sinh năm 1969, Luật sư công ty Luật TNHH C, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ: đường L, Phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.2. Ông Vương Tử M, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc P1, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/9/2020, chứng thực tại Phòng Tư pháp huyện C) (có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu dân cư số H, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2020, chứng thực tại Phòng Tư pháp huyện C).

Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Ngọc P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:

Ngày 11/4/2014, mẹ bà là bà Nguyễn Thị Mỹ P và bà Nguyễn Ngọc P1 ký kết “hợp đồng cho thuê nhà ở” (không công chứng, chứng thực, gọi tắt hợp đồng thứ 1), nội dung: bà P cho bà P1 thuê căn nhà cấp 4 tại số 02 (số mới là 2B), đường V, Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích 115m², thuộc thửa 18 tờ bản đồ 326, được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 308045 ngày 29/4/2016 để bà P1 ở và kinh doanh hải sản. Thời hạn thuê nhà là 03 (Ba) năm, từ ngày 11/4/2014 đến ngày 11/4/2017. Giá thuê nhà ghi trên hợp đồng là 2.000.000 đồng/tháng, nhưng thực tế theo thỏa thuận miệng là 5.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng này còn quy định quyền và nghĩa vụ các bên.

Bà P1 đã đóng tiền thuê nhà cho bà P từ ngày 05/3/2014 đến ngày 31/7/2015 số tiền 180.000.000 đồng (Tương đương thuê nhà 03 năm) và bà P1 đã thanh toán xong các khoản tiền điện, nước và các chi phí khác, hợp đồng thứ 1, các bên đã thực hiện xong đã được bà P1 xác nhận. Hợp đồng cũng ràng buộc nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên; quy định về các trường hợp được coi là vi phạm hợp đồng và hướng xử lý khi vi phạm, các trường hợp dẫn đến hợp đồng sẽ bị thanh lý.

Ngày 08/3/2016, mẹ bà đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà này cho bà. Bà nhận căn nhà và sang tên xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2016. Vì cần tiền để đầu tư xây dựng thành nhà trọ, mà bà làm nghề tự do không có bảng lương để chứng minh thu nhập, nên bà đã nhờ bà P1 khi đó đang thuê nhà ký xác nhận hợp đồng thuê nhà số 01/HĐTNO ngày 01/5/2016 (gọi tắt là hợp đồng thứ 2), để có căn cứ chứng minh thu nhập vay vốn ngân hàng, thời hạn 05 năm tương ứng với thời gian vay tiền của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh C, giá thuê nhà 7.000.000 đồng/tháng. Hai bên thống nhất miệng hợp đồng này chỉ nhằm giúp bà vay tiền ngân hàng, và tại phiên tòa sơ thẩm bà P1 xác nhận là đúng. Liên quan đến thời hạn thuê nhà 03 (ba) năm, từ ngày 11/4/2014 đến ngày 11/4/2017 của hợp đồng thuê nhà thứ 1, bà và mẹ đã gặp bà P1 để thỏa thuận. Bà P1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thứ 1 đã giao kết giữa mẹ bà và bà P1, không phải thay thế bằng hợp đồng mới.

Ngày 11/4/2017, khi hết thời hạn hợp đồng thứ 1, vì bà không có mặt tại địa phương, mẹ bà (bà P) thay bà ký hợp đồng thuê nhà ở với bà P1, thời hạn 02 (Hai) năm, từ ngày 11/4/2017 đến ngày 10/4/2019 (gọi tắt là hợp đồng thứ 3). Đến nay đã hết hợp đồng 04 tháng nhưng bà P1 cương quyết không chịu trả lại nhà cho bà T, bà P1 lấy lý do là còn hợp đồng thuê nhà số thứ 2, thời hạn kết thúc hợp đồng vào ngày 01/5/2021.

Quá trình sử dụng nhà, bà P1 tự ý đục phá tường, thay đổi cầu thang và vị trí đặt cầu thang trong nhà, xây dựng hầm chứa nước thải phía trước nhà gây ô nhiễm mà không có báo với bà và mẹ bà. Ngày 10/4/2019, hết thời hạn hợp đồng thứ 3 nhưng bà P1 không trả lại nhà đã thuê cho bà, lấy lý do hợp đồng thứ 2 còn thời hạn đến ngày 01/5/2021. Bà đã yêu cầu điện lực ngừng cấp điện cho nhà này.

Bà khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu:

1. Tòa án tuyên hợp đồng thứ 2 vô hiệu do giả tạo.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Ngọc P1 cùng chồng là ông Vương Tử M trả 61.315.921 đồng gồm: 55.000.000 đồng tiền thuê nhà 11 tháng còn thiếu từ ngày 10/4/2019 (ngày hết hạn hợp đồng) đến ngày xét xử sơ thẩm (giá 5.000.000 đồng/tháng); 6.315.921 đồng tiền điện theo hóa đơn đã sử dụng trong tháng 3/2019 và từ ngày 01/4/2019 đến ngày 11/4/2019.

3. Bà P1, ông M phải san lấp hầm ga trước nhà gây ô nhiễm môi trường. Bà rút yêu cầu bà P1 khắc phục sửa chữa cầu thang.

Bà không đồng ý với yêu cầu của bà P1 đối với bà, bố mẹ bà là bà Nguyễn Thị Mỹ P, ông Nguyễn Văn S liên đới trả cho bà P1 108.000.000 đồng chênh lệch giá thuê của hợp đồng thứ 1 và bồi thường thiệt hại 730.000.000 đồng vì phạm thời hạn hợp đồng thứ 2, vì không có căn cứ, bởi hợp đồng thứ 1 đã thực hiện xong theo giá thỏa thuận miệng và hợp đồng thứ 2 là giả tạo để hợp thức hóa thủ tục vay vốn ngân hàng.

2. Theo đơn phản tố, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Ngọc P1 trình bày:

Bà xác nhận lời trình bày của bà T, bà P về thời gian, đối tượng, mục đích ký kết hợp đồng, các nội dung thỏa thuận trong 03 hợp đồng thuê nhà là đúng; nhưng bổ sung một số nội dung sau:

Hợp đồng thứ 1 ghi giá thuê 2.000.000 đồng/tháng nhưng bà phải trả thực tế 5.000.000 đồng/tháng, chênh lệch 3.000.000 đồng/tháng. Bà yêu cầu bà T và bà P, ông Sỹ trả lại tiền chênh lệch của 36 tháng là 108.000.000 đồng. Bà không chấp nhận lời trình bày của bà T, bà P rằng hai bên thỏa thuận miệng giá thuê 5.000.000 đồng/tháng.

Bà đồng ý trả tiền thuê nhà và tiền điện còn thiếu theo yêu cầu của nguyên đơn với điều kiện là Điện lực C phải trả lời về lý do cắt điện sinh hoạt mà không thông báo cho bà là người trực tiếp sử dụng điện biết; nếu hợp đồng thứ nhất tính giá thuê nhà theo thỏa thuận miệng 5.000.000 đồng/tháng như ý kiến nguyên đơn, thì giá thuê nhà theo hợp đồng thứ 2 cũng đề nghị tính giá thuê theo thỏa thuận miệng là 5.000.000 đồng/tháng.

Nếu nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà thứ 2 thì bà yêu cầu bà T, bà P, ông Sỹ liên đới bồi thường thiệt hại là thu nhập bị mất trong 02 năm kinh doanh còn lại theo hợp đồng, trung bình 1.000.000 đồng/ngày x 24 tháng = 730.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi triệu).

Tổng các khoản bà yêu cầu phía nguyên đơn thanh toán là 730.000.000 đồng + 108.000.000 đồng = 838.000.000 đồng (Tám trăm ba mươi tám triệu đồng). Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ P, ông Nguyễn Văn S:

Ông bà là vợ chồng, là cha mẹ ruột của nguyên đơn Nguyễn Thị Phương T, thống nhất với trình bày và ý kiến của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm, và không có ý kiến gì khác.

3.2. Ông Vương Tử M:

Ông là chồng bị đơn Nguyễn Ngọc P1, đồng ý với trình bày và ý kiến của bà P1, không bổ sung gì và không có ý kiến gì khác.

4. Ý kiến của Điện lực C tại văn bản số 02 PĐ-ĐLCD ngày 14/8/2019 phúc đáp công văn số 07/2019/TA của Tòa án nhân dân huyện C:

Ngày 10/4/2019, Điện lực C tiếp nhận và xử lý giấy đề nghị ngưng sử dụng điện do bà Nguyễn Thị Mỹ P là chủ thể hợp đồng mua bán điện yêu cầu. Hiện nay, nhà số 02 đường V, Khu dân cư số B, huyện C trong tình trạng cắt điện từ 10h00' ngày 11/4/2019, có biên bản xác nhận chốt chỉ số lúc ngưng để làm cơ sở tính toán. Điện lực C đã ban hành thông báo chậm thanh toán tiền điện phát sinh tháng 4, 5/2019 là 6.315.921 đồng cho khách hàng vào ngày 07/8/2019.

5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 18/5/2020, Tòa án nhân dân huyện C quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà ở”; tuyên: Hợp đồng thuê nhà ở ký ngày 14/4/2014 vô hiệu một phần; Hợp đồng thuê nhà ở số 01 HĐTNO ký ngày 01/5/2016 và hợp đồng thuê nhà ở ký ngày 11/4/2017 vô hiệu; chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở ký ngày 11/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ P và bà Nguyễn Ngọc P1; bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Ngọc P1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Phương T, bà Nguyễn Thị Mỹ P, ông Nguyễn Văn S bồi thường 730.000.000 đồng thiệt hại trong 02 năm còn lại của hợp đồng thuê nhà ở số 01 HĐTNO ngày 01/5/2016, 108.000.000 đồng chênh lệch tiền thuê trong 03 năm theo hợp đồng thuê nhà ký ngày 11/4/2014; buộc bà Nguyễn Ngọc P1 và ông Vương Tử M trả cho bà Nguyễn Thị Phương T 61.315.921 đồng tiền thuê nhà ở, tiền điện.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án dân sự và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

6. Ngày 01/6/2020, bà P1 kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm.

7. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác liên quan đến việc giải quyết vụ án. Qua phân tích của Hội đồng xét xử và đại diện Viện Kiểm sát, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, cùng nhau phối hợp khắc phục các thiệt hại xảy ra do tranh chấp giữa hai bên trong thời gian vừa qua và yêu cầu Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

8. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và những người tham gia tố tụng đã công khai thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giải quyết vụ án của các đương sự trong vụ án.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

NHÂN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Ngọc P1 đúng theo quy định pháp luật, và trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:*

[1.1.] *Thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Nguyên đơn Nguyễn Thị Phương T khởi kiện bị đơn Nguyễn Ngọc P1 tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà ở tại số 02 (số mới là 2B) V, tổ M, Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã giao kết và thực hiện giữa các bên, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ hợp đồng. Bà P1 phản tố yêu cầu bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thanh toán giá trị chênh lệch và bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà. Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[1.2.] *Thủ tục tố tụng:*

Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người tham gia tố tụng đến phiên tòa phúc thẩm. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, ông Vương Tử M vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng và người nhận ủy quyền có mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 228 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định tiếp tục phiên tòa.

[2.] *Về nội dung vụ án:*

Ngày 11/4/2014, bà Nguyễn Thị Mỹ P (mẹ ruột nguyên đơn Nguyễn Thị Phương T) và bà Nguyễn Ngọc P1 có ký hợp đồng thuê nhà ở số 02 (số mới là 2B) V, tổ M, Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thời hạn 03 năm, từ ngày 05/3/2014 đến ngày 11/4/2017 (hợp đồng thứ 1), giá thuê 2.000.000 đồng/tháng nhưng thực tế thỏa thuận miệng là 5.000.000 đồng/tháng. Bà P1 đã thanh toán xong tiền thuê nhà 3 năm là 180.000.000 đồng và các khoản tiền điện, nước, chi phí khác. Trong thời gian bà P1 thuê nhà, bà P đã tặng cho con gái là bà T nhà đất này. Bà T và bà P1 ký hợp đồng thuê nhà số 01/HĐTNO ngày 01/5/2016 (Hợp đồng thứ 2), thời hạn 05 năm kể từ ngày 01/5/2016, giá 7.000.000 đồng/tháng. Bà P và bà P1 đã ký hợp đồng thuê nhà ngày 11/4/2017 (Hợp đồng thứ 3) khi hết hợp đồng thuê nhà thứ 1, thời hạn 02 năm từ ngày 11/4/2017 đến ngày 10/4/2019, giá 5.000.000 đồng/tháng.

Tranh chấp phát sinh khi bà T muốn lấy lại nhà đã cho thuê khi hết thời hạn thuê nhà theo hợp đồng thứ 3 (ngày 10/4/2019), nhưng bà P1 không đồng ý với lý do đến ngày 01/5/2021 mới kết thúc hợp đồng thuê nhà thứ 2.

Bà T khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng thứ 2 vô hiệu do giả tạo, chỉ là tài liệu các bên thỏa thuận miệng xác lập với mục đích để bà T cung cấp cho Ngân hàng chứng minh thu nhập khi vay vốn; yêu cầu bà P1 ông M phải trả 11 tháng tiền thuê nhà từ ngày 10/4/2019 đến khi xét xử sơ thẩm là 55.000.000 đồng; yêu cầu bà P1 và chồng là ông M trả 6.315.921 đồng tiền điện sử dụng theo hóa đơn từ tháng 3/2019 đến ngày 11/4/2019, san lấp hầm ga tự ý làm trước nhà gây ô nhiễm môi trường xung quanh.

Bà Nguyễn Ngọc P1 phản tố yêu cầu bà T và gia đình thanh toán 838.000.000 đồng, gồm 108.000.000 đồng chênh lệch tiền thuê đã trả trong 3 năm theo hợp đồng thuê nhà thứ 1 và 730.000.000 đồng bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong 2 năm còn lại của hợp đồng thuê nhà thứ 2.

Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; tuyên hợp đồng thuê nhà thứ 1 vô hiệu một phần, hợp đồng thuê nhà thứ 2 vô hiệu, chấm dứt hợp đồng thuê nhà thứ 3; buộc bà P1 và chồng là ông M trả cho bà T 61.315.921 đồng tiền thuê nhà ở, tiền điện còn thiếu.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm.

[3.] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Ngọc P1; diễn biến và thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Phương T cho bà Nguyễn Ngọc P1 thuê nhà số 02 (số mới là 2B) V, tổ M, Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để kinh doanh buôn bán hải sản. Bên cho thuê nhà muốn lấy lại nhà, nhưng bên thuê không đồng ý. Các bên tranh chấp với nhau về hợp đồng có hiệu lực thi hành, liên quan đến thời hạn thuê, giá thuê, nghĩa vụ thanh toán có giá trị bắt buộc các bên tuân thủ thực hiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự với nội dung: Nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, không yêu cầu bên kia thực hiện nghĩa vụ thanh toán, bồi thường theo yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố; phối hợp thực hiện và khắc phục các thiệt hại thực tế đã xảy ra trong thời gian qua. Các đương sự không có ý kiến khiếu nại, thắc mắc gì khác liên quan đến Hợp đồng thuê nhà đã nêu trong vụ án. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thống nhất, đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

Thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến lợi ích chung của xã hội, cộng đồng hay người thứ ba, nên có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận, sửa một phần án sơ thẩm.

[4.] Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận mỗi bên chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; điểm b khoản 1 Điều 38, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 296, các Điều 270, 271, 273, 293, 147, 148, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 472, 473, 474, 481 Bộ luật Dân sự; Điều 129 Luật nhà ở; các Điều 26, 29 Pháp lệnh số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Bà Nguyễn Thị Phương T tiếp tục cho bà Nguyễn Ngọc P1 thuê nhà số 2B (số cũ là 02) V, Khu dân cư số B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trong thời hạn 02 năm (từ ngày 01/10/2020 đến ngày 01/10/2022), giá thuê 7.000.000 đồng/tháng, thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 107004812729 của bà Nguyễn Thị Mỹ P tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) chi nhánh C vào ngày 10 hàng tháng.

Nếu bà P1 không thanh toán tiền thuê nhà trong 03 tháng thì bà T được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, lấy lại nhà và bà P1 không được yêu cầu bồi thường đối với việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, và các khoản đã đầu tư trên nhà đất.

Nếu trong thời gian thuê phía bà T gây khó khăn vì bất kỳ lý do gì hay tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải do lỗi của bà P1, thì bà T phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và các khoản đã đầu tư trên nhà đất cho bà P1.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Phương T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào 1.878.900 đồng (Một triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn chín trăm đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, theo biên lai thu số 0008466 ngày 23/4/2019 và số 0008485 ngày 23/8/2019, nên được nhận lại 1.578.900 đồng (Một triệu năm trăm bảy mươi tám nghìn chín trăm đồng).

Bà Nguyễn Ngọc P1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào 18.760.000 đồng (Mười tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, theo biên lai thu số 0008486 ngày 26/8/2019, nên được nhận lại 18.460.000 đồng (Mười tám triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Phương T phải nộp 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn Ngọc P1 phải nộp 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, theo biên lai thu số 0008421 ngày 01/6/2020, nên được nhận lại 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

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, 7b 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16/9/2020).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện C;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (3): NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

Trần Minh Bắc