

**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: 295/2022/DS-PT

Ngày: 03/6/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà  
và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

**NHÂN DANH**

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

*Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **M Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Huyền**

2. Ông **Nguyễn Minh Quang**

Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà  
**Đỗ Thị Vân** - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 16/5/2022 và 03/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/TLPT-DS ngày 01/7/2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 219/2021/DS-ST ngày 19/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 900/2022/QĐPT-DS ngày 05/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 1206/2022/QĐPT-DS ngày 28/4/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5532/2022/QĐPT-DS ngày 16/5/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **B**, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: 15 L, Phường T, Quận K, TP. H

Đại diện theo ủy quyền: Ông T, sinh năm 1977

Địa chỉ: 114 Lô I Cư xá Đ, Phường B, quận T, Thành phố H (Văn bản ủy quyền số 012051 ngày 04/11/2021, tại Văn phòng công chứng Lê Văn Dũng, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà **M**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 43 L, Phường Đ, Quận G, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Q, sinh năm 1991; Địa chỉ: Lô 3/8 P, Phường I, Quận G, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 05 năm 2020 do Văn phòng công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông V, sinh năm 1964. Địa chỉ: 43 L, Phường Đ, Quận G, Thành phố H (có mặt).

***Người làm chứng:***

- Ông S, sinh năm 1964; Địa chỉ: 42/24 X, phường T, Quận A, Thành phố H (có đơn yêu cầu vắng mặt).

- Bà T, sinh năm 1959; Địa chỉ: 53/112/29A D, phường Đ, Quận A, Thành phố H. (có đơn yêu cầu vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo lời trình bày của nguyên đơn bà B:* Vào ngày 30 tháng 12 năm 2016 bà có ký hợp đồng thuê nhà số 46 Đường số H, khu dân cư L, xã H, huyện C, Thành phố H với bị đơn, với nội dung: Bà M đồng ý cho bà thuê căn nhà trên gồm 01 trệt, 02 lầu (trừ phần phần sân thượng Bà M đã cho thuê đặt trạm Viễn Thông để lấy tiền), giá thuê nhà 15.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 03 năm, tính từ ngày ký hợp đồng (từ ngày 30/12/2016 đến ngày 30/12/2019). Tuy nhiên trong khi đang thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã không báo trước mà lấy lại nhà đập phá tài sản của bà và tuyên bố hủy hợp đồng, nhưng không hoàn trả lại cho bà số tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại. Sự việc diễn ra như sau:

Khoảng 18 giờ, ngày 09/5/2018 chồng Bà M là ông V (tên thường gọi là Giang) đến yêu cầu bà trả cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng, trong đó gồm có 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) nợ tiền thuê tăng giá 1.000.000 đồng/tháng cho năm thứ hai của tháng 4 và tiền thuê nhà của tháng 5 là 16.000.000 đồng/tháng. Bị đơn không đồng ý thì hai bên có lời qua tiếng lại sau đó ông V bỏ về, còn nói. “...Nếu bà không trả tiền thì lấy lại nhà”.

Ngày hôm sau 10 tháng 05 năm 2018, khoảng 17 giờ lúc nguyên đơn vắng mặt, vợ chồng bị đơn cùng một số người khác đã vào căn nhà bà đang thuê, tự ý cắt cầu dao điện, khóa nước, đuổi hết mọi người ra khỏi nhà, khóa cửa nhà. Nguyên đơn đã trình báo lên Công an ấp và dân phòng Ấp 4A đến chứng kiến sự việc, tất cả mọi người đang thuê nhà bị đuổi ra ngoài và không lấy được bất cứ thứ gì để sinh hoạt cho cá nhân dù đó là tài sản của họ. Toàn bộ sự việc bà đã trình báo lên Trưởng ấp và Công an Ấp 4A, xã H giải quyết. Đến ngày 17/5/2018, Trưởng Ấp 4A có giấy mời cả hai bên lên làm việc giải quyết vụ tranh chấp nhưng vợ chồng bị đơn không đến nên Ấp có lập biên bản ghi nhận sự việc. Sau đó Bà M và ông V còn nhắn tin thông qua người thuê lại nhà sửa xe ô tô là “*Nếu bà không thu dọn phòng xông muối thì vợ chồng Bà M sẽ đập bỏ tài sản của bà.*”. Tiếp sau đó vợ chồng bị đơn đã ngang nhiên đập phá toàn bộ phòng xông muối, bằng hiệu cũng như những tài sản mà bà đã đầu tư khi thuê nhà.

Ngày 13/7/2018 bà đã nộp đơn khởi kiện Bà M và yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê nhà đã ký kết ngày 30/12/2016, buộc Bà M trả tiền đặt cọc 40.000.000 đồng; tiền bồi thường do hủy hợp đồng trước hạn là 40.000.000 đồng; tiền đập phá làm hư hỏng bằng hiệu là 6.000.000 đồng.

Ngày 28/5/2020 bà B có đơn kiện bổ sung: yêu cầu Bà M phải bồi thường tiền đập phá phòng xông muối giá trị xây dựng là 210.000.000 đồng; tiền bồi thường 100 kg muối Hymalanga trị giá là 7.000.000 đồng; bồi thường 01 tủ có nhiều ngăn đựng đồ cá nhân là 5.000.000 đồng; 01 tủ đựng quần áo trị giá là 4.000.000 đồng; 01 đồng hồ treo tường là 1.000.000 đồng; bồi thường 70 bộ quần áo dùng cho khách hàng trị giá là 7.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường tổng cộng 320.0000.000 đồng.

*\* Theo bị đơn bà M - do người đại diện theo ủy quyền ông Q trình bày:*

Bị đơn xác nhận có ký hợp đồng cho thuê nhà với nguyên đơn, theo Hợp đồng thuê nhà ngày 30/12/2016, nội dung Hợp đồng đúng như lời trình bày của nguyên đơn, cụ thể như sau:

Thời gian thuê nhà là 03 năm, tính từ ngày ký hợp đồng;

Giá thuê nhà 15.000.000đồng/tháng, mỗi năm tăng tiền thuê nhà 1.000.000 đồng/tháng;

Số tiền đặt cọc theo thỏa thuận là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, nhưng nguyên đơn chỉ giao có 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng, số tiền cọc thiếu là 10.000.000 đồng, nguyên đơn cam kết thanh toán trước 01/02/2017, nếu không thanh toán thì sẽ bị mất cọc.

Sau đó nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán 03 tháng tiền thuê liên tiếp (48.000.000 đồng)- tháng 2,3,4/2018 không trả. Ngoài ra nguyên đơn đã tự ý cho thuê lại một phần căn nhà làm cơ sở sửa chữa ô tô, làm hư hỏng căn nhà, không đóng tiền điện, nước nhiều tháng liền. Do đó buộc bị đơn phải chấm dứt hợp đồng thuê- lấy lại nhà trước thời hạn.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố về tiền thuê nhà còn thiếu, về thiệt hại bị hư hỏng nhà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V trình bày:* Ông là chồng của bị đơn, ông thống nhất với phần trình bày của bị đơn. Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận trong Hợp đồng; làm phòng xông muối và ngăn phòng cho người khác thuê lại mà không thông qua ý kiến của vợ chồng ông, nên buộc vợ chồng ông phải chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*- Theo người làm chứng ông S thì:* Ông là giám đốc Công ty TNHH Thế Giới Khỏe Trẻ Đẹp 360. Ông xác nhận trước đây bà B có thuê Công ty của ông lắp đặt phòng xông muối tại địa chỉ: 46 Đường G, KDC L, xã H, huyện C, Thành phố H

thời gian ngày 28/12/2016, với tổng chi phí là 210.000.000 đồng. Công ty đã lắp đặt xong phòng xông muối và bàn giao cho bà B sử dụng. Trong quan hệ tranh chấp này, ông và Công ty không liên quan, ông đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp theo quy định pháp luật.

- *Người làm chứng bà T trình bày:* Bà trước đây là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thế Giới Khỏe Trẻ Đẹp 360. Bà B là khách hàng thân thiết của Công ty. Bà giới thiệu cho bà B về hệ thống xông muối, sau đó bà B ký hợp đồng lắp đặt hệ thống phòng xông muối với Công ty Công ty TNHH Thế Giới Khỏe Trẻ Đẹp 360. Vào thời điểm ký hợp đồng đại diện Giám đốc công ty chúng tôi là ông S trực tiếp ký kết hợp đồng và lắp đặt phòng xông muối tại địa chỉ: bà B46 Đường G, L, xã H, huyện C, Thành phố H. Bà B đã thanh toán đầy đủ số tiền cho Công ty số tiền là 210.000.000 đồng. Nay bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2021/DS-ST ngày 19/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B.

1. Hủy hợp đồng Hợp đồng thuê nhà ngày 30 tháng 12 năm 2016 giữa bên cho thuê nhà bà M với bên thuê nhà bà B

2. Buộc bà M phải trả cho bà B số tiền phạt cọc là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Thi hành tại Chi cục thi hành án có thẩm quyền.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu của bà B về yêu cầu bà M phải trả các khoản gồm: Tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng; tiền trị giá lắp đặt phòng xông muối là 210.000.000 đồng; tiền trị giá 100 kg muối Hymalanga là 7.000.000 đồng; 01 tủ nhiều ngăn đựng đồ trị giá là 10.000.000 đồng; 01 tủ đựng quần áo trị giá là 5.000.000 đồng; 70 bộ quần áo dùng cho khách phòng xông muối trị giá là 7.000.000 đồng; 01 xe đạp trị giá là 2.500.000 đồng; 01 đồng hồ treo tường 1.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản là 288.500.000 (hai trăm tám mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 19/5/2021 bà B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/5/2022:*

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm, vì các căn cứ sau:

Hiện trạng không còn, nhưng Tòa sơ thẩm không tiến hành đối chất về tài sản mà nguyên đơn đã đầu tư trong căn nhà thuê;

Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn (Hợp đồng lắp đặt phòng xông muối nguyên đơn có cung cấp bản chính để Tòa đối chiếu, nhưng Tòa không xem xét chấp nhận chi phí đầu tư của nguyên đơn).

Vụ án có dấu hiệu hình sự, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ để tạm đình chỉ vụ án, chuyển hồ sơ cho Cơ quan Công an xử lý.

- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Tại phiên tòa ngày 03/6/2022:*

Ngoài hình ảnh về phòng xông muối, nguyên đơn không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét về nội dung kháng cáo:

Bà M chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn và cho rằng đã báo trước cho bà B, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh đã báo cho bà B trước 02 tháng, nên Bà M đã vi phạm Điều 7 của Hợp đồng về thời hạn báo trước.

Bà B không thực hiện đúng hợp đồng là trả tiền thuê nhà tăng thêm mỗi năm, cho người khác thuê lại mà không có sự đồng ý của Bà M, là vi phạm Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà.

Như vậy các bên đều vi phạm hợp đồng thuê nhà và đã chấm dứt việc thực hiện hợp đồng, nên Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà B về việc hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 30/12/2016 là có căn cứ.

- Bản án sơ thẩm cho rằng bà B đã vi phạm cam kết giao số tiền cọc 10.000.000 đồng còn lại nên phải chịu mất số tiền cọc 40.000.000 đồng là không phù hợp quy định của pháp luật. Bởi lẽ, khoản tiền đặt cọc là để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng thuê, người cho thuê chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê trước thì phải đền cọc, người thuê chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê trước phải mất cọc; Nội dung này cũng đã được các bên thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng thuê. Thực tế, sau ngày 01/02/2017,

hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, nên mặc nhiên bên cho thuê đã chấp nhận số tiền đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê là 40.000.000 đồng (Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005)

Vì vậy, khi các bên chấm việc thực hiện hợp đồng thuê, Bà M phải trả lại số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và phải “đền bằng số tiền đặt cọc” cho bà B, nguyên đơn kháng cáo nội dung này là có cơ sở.

- Đối với yêu cầu buộc bị đơn bồi thường phòng xông muối là 210.000.000 đồng: Căn cứ Hợp đồng cung cấp và lắp đặt thiết bị phòng xông muối ngày 28/12/2016 (đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm đối chiếu bản chính tại phiên tòa), với giá trị hợp đồng là 210.000.000 đồng. Thực tế, phía bị đơn cũng thừa nhận cho nguyên đơn thuê để kinh doanh Spa và khi lấy lại nhà phía bị đơn đã tháo dỡ phòng xông muối; Nội dung cũng như giá trị hợp đồng cũng được bên nhận lắp đặt phòng xông muối là ông S, bà T xác nhận. Như vậy, có cơ sở xác định có thiệt hại thực tế xảy ra.

Do phòng xông muối đã bị phía bị đơn tháo dỡ, nên việc định giá thực tế không thực hiện được. Vì vậy, thiệt hại được tính trên cơ sở Hợp đồng và khấu hao tài sản theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, với mức khấu hao mỗi năm là 25% tương ứng 52.500.000 đồng/năm, 4.375.000 đồng/tháng. Phòng xông muối hoàn thành từ tháng 3/2017, được sử dụng đến thời điểm bị đơn lấy lại nhà vào tháng 5/2018, tương ứng 14 tháng x 4.375.000 đồng/tháng = 61.250.000 đồng. Như vậy, trích khấu hao tài sản là 210.000.000 đồng – 61.250.000 đồng = 148.750.000 đồng.

Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại phòng xông muối là 148.750.000 đồng; Không chấp nhận phần bồi thường thiệt hại phòng xông muối còn lại 61.250.0000 đồng.

- Đối với yêu cầu buộc bị đơn tiền bồi thường vì làm hư hỏng bảng hiệu là 6.000.000 đồng; 100 kg muối Hymalanga là 7.000.000 đồng, 01 tủ nhiều ngăn đựng đồ là 4.000.000 đồng; 01 tủ đựng quần áo là 5.000.000 đồng, 70 bộ quần áo dùng cho khách phòng xông muối là 7.000.000 đồng, 01 xe đạp là 2.500.000 đồng, 01 đồng hồ treo tường là 1.000.000 đồng, tổng giá trị phần đầu tư này là 32.500.000 đồng, nguyên đơn không có chứng từ chứng minh, do đó không có cơ sở chấp nhận.

Vì lẽ đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn- bà B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả tiền cọc, phạt cọc và bồi thường thiệt hại với số tiền 148.750.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền thiệt hại về phòng xông muối 61.250.0000 đồng và 32.500.000 đồng về các tài sản khác.

Đồng thời sửa bản án về việc Tòa cấp sơ thẩm đã không hoàn trả lại tiền án phí cho nguyên đơn, do nguyên đơn là người cao tuổi.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, của Luật sư, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo và thời hạn làm trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận.

Xét thấy giao dịch dân sự giữa hai bên được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật, nhưng đang thực hiện và có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án (điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ Luật Dân sự 2015).

[2.] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn- bà B, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Căn cứ Điều 117, Điều 121 của Luật nhà ở năm 2014, quy định về quyền định đoạt về nhà ở và hình thức giao dịch nhà ở, có cơ sở xác định Hợp đồng thuê nhà ngày 30/12/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật, nên có hiệu lực.

[2.2] Về yêu cầu hủy hợp đồng:

Nhận thấy ngày 09/5/2018, bị đơn thông báo miệng là đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, đến hôm sau 10/5/2018 thì lập tức đến lấy lại nhà trong lúc không có mặt của nguyên đơn. Như vậy, kể từ thời điểm này, Hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt trên thực tế, nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc:

[2.3.1] Về tiền cọc:

Xét việc nguyên đơn còn nợ bị đơn 10.000.000 đồng tiền cọc. Theo cam kết trong hợp đồng, “Nếu đến ngày 01/02/2017 mà không giao nốt thì phải mất cọc”. Tuy nhiên, sau ngày 01/02/2017, phía bị đơn vẫn không có ý kiến phản hồi và hai bên cũng không có thỏa thuận bổ sung nào khác, hợp đồng vẫn tiếp tục được thực hiện, nên xem như bị đơn thừa nhận số tiền cọc chỉ là 40.000.000 đồng- tiền cọc này tiếp tục có giá trị pháp lý, thuộc một phần thỏa thuận của hợp đồng thuê ngày 30/12/2016, nên không thể tuyên xác định tiền cọc này bị mất.

[2.3.2] Về việc phạt cọc:

Xét bị đơn đã có hành vi cho thuê lại là vi phạm Điều 5 của Hợp đồng thuê ngày 30/12/2016, nhưng trong khoản thời gian từ lúc Hợp đồng bắt đầu có hiệu lực đến trước ngày 10/5/2018, bị đơn vẫn nhận tiền thuê. Khi cho thuê, bị đơn biết rõ là nguyên đơn thuê nhà với mục đích mở cơ sở làm đẹp, bị đơn cũng biết rõ bị đơn đầu tư làm phòng xông muối, nhưng vẫn không có ý kiến, xem như mặc nhiên đồng ý việc đầu tư của nguyên đơn cũng như việc nguyên đơn cho thuê lại. Bị đơn cũng không chứng minh được nguyên đơn đã làm hư hỏng căn nhà.

Mặc dù bị đơn đã có thông báo cho nguyên đơn biết thời hạn tháo dỡ và di dời tài sản ra khỏi nhà, nhưng do xuất phát từ việc bị đơn đã có lỗi ngay từ ban đầu trong việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, không đảm bảo thời hạn báo trước, là vi phạm và làm ảnh hưởng đến việc thu hồi tài sản của nguyên đơn, như vậy rõ ràng bị đơn có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, nên phải có trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật, tại khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở.

Như đã nhận định ở trên và căn cứ Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà có ghi nhận *“Trường hợp có tranh chấp hoặc có một bên vi phạm hợp đồng thì cùng nhau bàn bạc trên tinh thần đoàn kết, nếu không giải quyết được thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết”*. Tuy nhiên phía bị đơn đã tự ý lấy lại nhà- đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn mà không đảm bảo thời hạn báo trước theo quy định của pháp luật, cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết như tinh thần thỏa thuận giữa hai bên, hoàn toàn có lỗi, gây thiệt hại cho người thuê nhà, nên phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định, gồm phạt cọc 40.000.000 đồng và trách nhiệm bồi thường thiệt hại thực tế nếu có.

#### [2.4] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Trong hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận khi lấy lại nhà, hiện trạng nhà thể hiện như sau: có phòng xông muối, có muối.... Nhưng do phòng xông muối đã bị phía bị đơn tháo dỡ, nên việc định giá tài sản không thể thực hiện được. Vì vậy, thiệt hại được tính trên cơ sở Hợp đồng lắp đặt phòng xông muối mà nguyên đơn cung cấp và tính khấu hao tài sản theo quy định của pháp luật.

[2.4.1] Căn cứ vào Hợp đồng cung cấp và lắp đặt thiết bị phòng xông muối ngày 28/12/2016, lời khai xác nhận của người nhận gia công lắp đặt phòng xông muối (ông S, bà T) và lời thừa nhận của bị đơn tại phiên tòa, có cơ sở công nhận tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đưa ra về việc lắp đặt phòng xông muối 210.000.000 đồng và đây là chứng cứ làm cơ sở cho việc xem xét thiệt hại thực tế.

Bị đơn khai không đồng ý việc đầu tư của nguyên đơn trong căn nhà thuê, nhưng không có ý kiến phản đối, xem như mặc nhiên chấp nhận.



[2.4.2] Xét thời điểm hoàn thành lắp đặt phòng xông muối là tháng 3/2017, đến thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà là đã có sự hao hụt tài sản, cần phải khấu hao tài sản. Căn cứ Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, thì phòng xông muối thuộc loại tài sản cố định hữu hình khác chưa quy định trong các nhóm tại phụ lục 1 kèm Thông tư này, nên có thời gian khấu hao tối thiểu là 04 năm, mức khấu hao mỗi năm là  $25\% = 52.500.000$  đồng, tương đương mỗi tháng là  $4.375.000$  đồng.

Phòng xông muối được hoàn thành tháng 3/2017 đến thời điểm bị đơn lấy lại nhà 5/2018 là 14 tháng  $= 4.375.000$  đồng  $\times 14 = 61.250.000$  đồng.

Như vậy, trích khấu hao tài sản là  $210.000.000$  đồng  $- 61.250.000$  đồng  $= 148.750.000$  đồng.

[2.4.3] Đối với các tài sản khác, gồm: Bảng hiệu, tủ quần áo, xe đạp, đồng hồ... Mặc dù Hội đồng xét xử phúc thẩm đã quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 16/5/2022 để nguyên đơn có thời gian cung cấp bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ về các tài sản bị thiệt hại trên, nhưng đến phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn không cung cấp được hóa đơn chứng từ, nên yêu cầu này của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[2.4.4] Đối với việc nguyên đơn tố cáo về hành vi hủy hoại tài sản của bị đơn, nếu có sẽ thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan chức năng, không liên quan trong vụ án này.

Từ nhận định trên đây, xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở và không cần thiết.

Như vậy, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát: sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại tiền cọc, phạt cọc và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là:  $40.000.000$  đồng  $+ 40.000.000$  đồng  $+ 148.750.000$  đồng  $= 228.750.000$  đồng. Yêu cầu còn lại của bị đơn không được chấp nhận.

Ngoài ra do bản án sơ thẩm đã không tuyên hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn khi nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn án phí, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải sửa lại nội dung này.

[3] .Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vì bản án sơ thẩm bị sửa, nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được điều chỉnh lại, đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, nguyên đơn có một phần yêu cầu không được chấp nhận, nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm,

theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án, nên được miễn nộp án phí.

Đối với tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp trước đây, sẽ được hoàn trả lại.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Khoản 1 Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 121, 131, 132 Luật nhà ở năm 2014

Căn cứ Điều 584, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn- bà B;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 219/2021/DS-ST ngày 19/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy “Hợp đồng thuê nhà” ngày 30/12/2016 giữa bà B và bà M.

1.2. Buộc bà M bồi hoàn cho bà B số tiền 228.750.000 (Hai trăm hai mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bà B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà M chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, theo lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 357; Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu 11.437.500 (mười một triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm) đồng;

Nguyên đơn được miễn nộp.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.150.000 (Hai triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng, theo biên lai thu số 0005433 ngày 03 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Không ai phải chịu.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được 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 TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

**Mai Thị Mỹ Tiên**