

**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: 770/2020/DS-PT
Ngày: 17/8/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở.

**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 Lê Thị Hoàng Hoa

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Giang

Ông Nguyễn Tiến Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy là 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 Phạm Duy Tuấn là Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 17 tháng 8 năm 2020 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 319/2020/TLPT-DS, ngày 18 tháng 5 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST, ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Đỗ Phương M có người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Phương D. Và bị đơn ông Phan Đình D.I. Kháng cáo một phần bản án.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3604/2020/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Đỗ Phương M. Sinh năm 1992.

Địa chỉ: 138 Bis/1 Đường TT, phường M.H, quận TB, Tp. Hồ Chí Minh.

Trú tại: 221 Đường TT, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Xuân D. Sinh năm 1965.

Địa chỉ: 138 Bis/1 đường CT, phường M.H, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trú tại: 221 Đường TT, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 015122, Quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/12/2019 lập tại Văn phòng Công chứng LD). (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phan Đình D.I. Sinh năm 1980.

Địa chỉ: 41/6 Đường B.N, Khu phố N, phường BT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt; Vắng mặt khi tuyên án).

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

3.1 Bà Đỗ Thị Xuân D. Sinh năm 1965.

Địa chỉ: 138 Bis/1 Đường CT, phường M.H, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.
Trú tại: 221 Đường TT, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.2 Bà Nguyễn Đỗ Phương L. Sinh năm 1997.

Địa chỉ: 138 Bis/1 Đường CT, phường M.H, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.
Trú tại: 221 Đường TT, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.3 Bà Nguyễn Thị Mai H. Sinh năm 1982.

Địa chỉ: 41/6 Đường số B.N, Khu phố N, phường BT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 05/12/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Đỗ Phương M có người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Xuân D trình bày:

Bà Nguyễn Đỗ Phương M (sau đây gọi tắt là bà M) và ông Phan Đình D.I (sau đây gọi tắt là ông D.I) có ký Hợp đồng thuê nhà ở ngày 02/01/2019 Theo đó, bà M đồng ý thuê căn nhà của ông D.I có đặc điểm: Địa chỉ nhà ở tại: 6/9A Đường MS, phường TL, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; Nhà cấp 3 với tiện ích về điện, nước, máy điều hòa; tổng diện tích 190m² (gồm 01 trệt, 02 lầu, và 01 sân thượng); Giá cho thuê chọn gói là 10.000.000đ/tháng (chưa tính chi phí điện, nước, dịch vụ khác), thanh toán vào ngày 08 hàng tháng.

Bên thuê có đặt cọc cho bên cho thuê 02 tháng tiền nhà là 20.000.000 đồng; Thời hạn thuê là 03 năm (36 tháng) tính từ ngày 08/01/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, việc thuê nhà và thanh toán tiền thuê nhà được các bên thực hiện đầy đủ, không tranh chấp từ tháng 01/2019 đến hết tháng 10/2019. Kể từ tháng 11/2019 các bên phát sinh tranh chấp trong việc sử dụng nhà thuê, ông D.I thường qua nhà thuê phản nản, gây khó dễ với người thuê nhà về việc sử dụng các thiết bị điện, sử dụng phòng thuê mất vệ sinh... và ông D.I có lời nói

đòi lại nhà cho thuê vào cuối tháng 11/2019. Sau đó, giữa ông D.I và bà M có trao đổi qua, lại bằng tin nhắn điện thoại, zalo, email... về nội dung tranh chấp hợp đồng thuê nhà và sử dụng nhà thuê. Ngày 02/12/2019, bà M và các thành viên gia đình của bà M nhận được Thông báo (lần 2) của Công ty Điện lực TT về việc ngừng cung cấp điện. Lý do ngừng cấp điện: Theo yêu cầu của khách hàng (do ông D.I yêu cầu). Đến ngày 10/12/2019, ông D.I dẫn hai người đi cùng đến gặp bà M chính thức đòi lại nhà cho thuê.

Do ông D.I có lời nói chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn và yêu cầu Công ty Điện lực TT ngừng cung cấp điện ở căn nhà cho thuê tại địa chỉ: 6/9A Đường MS, phường TL, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M nhận thấy hành vi của ông D.I là đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn nên bà M nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận H.

Tại phiên tòa, bà D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, xác định yêu cầu theo Đơn khởi kiện ngày 05/12/2019, gồm:

1/ Do ông Phan Đình D.I đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn (vi phạm thỏa thuận báo trước 30 ngày theo Khoản 4 Mục VI và Khoản 3 Mục VII của hợp đồng), yêu cầu ông D.I phải bồi thường gấp đôi tiền cọc là 40.000.000 đồng cho bà M;

2/ Yêu cầu ông Phan Đình D.I phải hoàn trả cho bà M số tiền cọc 20.000.000 đồng mà ông D.I đang giữ của bên thuê nhà.

Nguyên đơn đồng ý thanh toán toàn bộ chi phí tiền điện, tiền nước phát sinh và tiền thuê nhà cho đến khi gia đình bà M dọn hết vật dụng ra khỏi nhà thuê (ngày 14/01/2020). Do bà M đã dọn nhà đi nơi khác ở, nguyên đơn xin rút yêu cầu về duy trì cung cấp điện, nước sinh hoạt như nội dung đơn khởi kiện trình bày.

Bị đơn ông Phan Đình D.I có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Huỳnh Trâm Anh trình bày:

Theo Đơn phản tố ngày 21/01/2020 ông Phan Đình D.I trình bày không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà M). Ông D.I yêu cầu được chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ký kết ngày 02/01/2019. Lý do chấm dứt hợp đồng do bà M đã vi phạm nghĩa vụ giữ gìn vệ sinh căn nhà, tự ý nuôi chó và để thú nuôi phóng uế tại phòng thờ (sân thượng), nước đái chó và mùi hôi bốc lên khắp phòng rất mất vệ sinh... Từ tháng 12/2019 đến nay, bà M vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho ông D.I.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trâm A là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn xác định các yêu cầu phản tố như sau:

1/ Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 28/11/2019;

2/ Buộc bà Nguyễn Đỗ Phương M phải giao trả căn nhà thuê ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu chậm bàn giao nhà thì bồi thường thiệt hại tương đương 10.000.000đ/tháng;

3/ Buộc bà Nguyễn Đỗ Phương M phải thanh toán cho ông Phan Đình D.I tiền thuê nhà phát sinh từ ngày 08/12/2019 đến khi xét xử ngày 27/3/2020, với số tiền yêu cầu là 39.000.000 đồng;

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

- Tại bản tự khai ngày 07/01/2020, ngày 20/02/2020 và tại phiên tòa bà Đỗ Thị Xuân Dung trình bày: Bà D là mẹ ruột của bà Nguyễn Đỗ Phương M, bà D cư trú và sử dụng căn nhà thuê làm nơi sinh sống tại địa chỉ: 6/9A Đường MS, phường TL, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với bà M, các thành viên khác. Bà D thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn theo Đơn khởi kiện ngày 05/12/2019.

- Tại bản tự khai ngày 15/01/2020 và ngày 20/02/2020 bà Nguyễn Đỗ Phương L trình bày: Bà L là em ruột của bà Nguyễn Đỗ Phương M, bà L là người cùng cư trú và sử dụng căn nhà thuê tại 6/9A Đường MS, phường TL, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với bà M làm nơi sinh sống. Bà L thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn theo Đơn khởi kiện ngày 05/12/2019. Bà L đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà L theo quy định pháp luật.

- Tại Bản tự khai ngày 06/01/2020 bà Nguyễn Thị Mai H trình bày: Bà H là vợ của ông Phan Đình D.I (bị đơn) hiện đang trong thời kỳ hôn nhân. Bà H thống nhất với các ý kiến và yêu cầu phản tố của ông Diệu. Bà H đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà H theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Phan Đình D.I phải bồi thường gấp đôi tiền cọc là 40.000.000 đồng vì có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn (do ông D.I chủ động yêu cầu cắt điện và dẫn người đến đòi lại nhà cho thuê) mà không báo trước.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà M về việc chịu thanh toán chi phí điện, chi phí nước và tiền thuê nhà phát sinh đến ngày thực tế dọn nhà (ngày 14/01/2020).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Nguyễn Đỗ Phương M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là mẹ và em bà M) thực hiện việc mở ổ khóa và bàn giao ngay căn nhà cho ông Phan Đình D.I ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án sơ thẩm đã tuyên:

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Buộc ông Phan Đình D.I phải bồi thường hợp đồng, bao gồm tiền cọc 20.000.000 đồng và bồi thường 20.000.000

đồng, tổng cộng số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng), ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc bà Nguyễn Đỗ Phương M và bà Đỗ Thị Xuân D, bà Nguyễn Đỗ Phương L phải bàn giao tài sản thuê đúng nguyên trạng cho ông Phan Đình D.I. Trường hợp không chịu thực hiện việc bàn giao tài sản thuê cho ông Phan Đình D.I, thì bà Nguyễn Đỗ Phương M phải bồi thường tổn thất cho ông D.I, theo mức 10.000.000đ/tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Đỗ Phương M có trách nhiệm thanh toán cho ông Phan Đình D.I chi phí điện, chi phí nước là 1.201.379 đồng; tiền thuê nhà 12.310.000 đồng. Tổng cộng là 13.511.379đ (Mười ba triệu, năm trăm mười một nghìn, ba trăm bảy mươi chín đồng).

Thực hiện giao, nhận tiền và tài sản thuê ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/4/2020, ông Phan Đình D.I có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bên thuê nhà bà M phải thanh toán tiền thuê nhà cho ông D.I do không giao chia khóa, không bàn giao nhà cho ông, nên ông yêu cầu bà M phải chịu tiền thuê hàng tháng từ ngày 08/12/2019 cho đến ngày 27/3/2020 và tiếp tục phải thanh toán số tiền thuê nhà trong thời gian còn giữ căn nhà cho thuê nói trên cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật. Theo giá đang cho thuê là 10.000.000 đồng/tháng.

Buộc bà M phải trả lại nhà và đất tại địa chỉ số 6/9A Đường MS, phường TL, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 23/4/2020 bà Nguyễn Đỗ Xuân D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Do ông D.I không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn dẫn đến việc bên thuê nhà chưa bàn giao nhà cho ông D.I. Vì nguyên đơn nhận thấy việc bàn giao nhà và trách nhiệm trả tiền cọc là trách nhiệm song phương. Nên đề nghị Tòa phúc thẩm:

1/ Tách 02 khoản “tiền đặt cọc và tiền bồi thường theo Khoản 2,3 Điều VII trong hợp đồng thuê nhà ở được xác lập giữa các bên ngày 02/01/2019, công nhận

việc bàn giao nhà và trách nhiệm hoàn tiền đặt cọc, bồi thường là trách nhiệm song phương của 02 bên”, theo đó buộc ông D.I phải bồi thường là 20.000.000 đồng nữa.

2/ Hủy một phần việc chấp nhận phản tố về việc bàn giao nhà của bị đơn. Đề nghị xem xét lại ý chí của Mục 02 phần quyết định của bản án số 04/2020/DS-ST, ngày 27 tháng 3 năm 2020 đề nghị tòa xác định ý chí rõ ràng của các bên về việc bàn giao căn nhà số 6/9A Đường MS, phường TL, Quận H, đồng thời can thiệp việc tiến hành để tránh việc trì hoãn kéo dài việc bàn giao tài sản nói trên bằng việc áp dụng biện pháp trách nhiệm song phương.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía bà M vẫn giữ yêu cầu đòi ông D.I phải trả lại tiền cọc là 20.000.000 đồng và bồi thường tiền vi phạm hợp đồng gấp đôi là 40.000.000 đồng. Tổng hai khoản là 60.000.000 đồng chứ không phải 40.000.000 đồng như Tòa cấp sơ thẩm đã tuyên.

Theo bà M, sau khi xét xử ngày 27/3/2020, tại phiên tòa bà M đã yêu cầu ông D.I trả tiền cọc để bà bàn giao ngay nhà cho ông D.I, nhưng ông D.I đã không đồng ý nhận nhà với lý do ông không đồng ý bản án cấp sơ thẩm tuyên nên không đồng ý nhận lại nhà.

Ông Phan Đình D.I cũng xác nhận là ông không đồng ý nhận nhà với lý do bản án sơ thẩm tuyên không phù hợp với yêu cầu của ông.

Ông D.I chấp nhận bồi thường tiền đặt cọc cho bà M là 40.000.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên. Riêng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận ông có xác định như sau:

Buộc bà M phải thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian còn giữ căn nhà số 6/9A Đường MS phường TL, Quận H từ ngày 08/12/2019 cho đến ngày bản án quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm có hiệu lực pháp luật theo giá hợp đồng thuê nhà là 10.000.000 đồng/tháng.

Buộc bà M trả nhà ngay khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân thủ pháp luật của Tòa án và Thẩm phán trong giai đoạn phúc thẩm đầy đủ và chấp hành theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Do ông D.I vi phạm hợp đồng, yêu cầu chấm dứt hợp đồng khi hai bên đang thực hiện bằng hành vi cắt điện và cho người gây áp lực với bên thuê nên xác định ông D.I là bên có lỗi, buộc ông phải bồi thường tiền cọc cho bên thuê theo án sơ thẩm đã tuyên.

Xét kháng cáo của bà D yêu cầu đòi bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, trong đó là bao gồm tiền cọc nên chỉ buộc ông D.I phải thanh toán cho bà M số tiền 40.000.000 đồng là có cơ sở, nên bác kháng cáo phần này của phía bà M.

Về yêu cầu được trả nhà cùng lúc với việc trả tiền cọc, xác định hai bên đã chấm dứt hợp đồng tại cấp sơ thẩm theo yêu cầu của mình, nên việc trả nhà được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực. Nếu bên thuê không trả nhà bên cho thuê ông D.I có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại do hành vi không trả nhà theo thời gian không giao trả nhà.

Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các bên, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Do việc kháng cáo trễ hạn của bà D được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận việc kháng cáo quá hạn là có lý do chính đáng theo Quyết định số 37/2020-QĐPT, ngày 06/7/2020, nên phần bản án bị kháng cáo chưa có hiệu lực sẽ được xét xử phúc thẩm theo thủ tục chung.

Đơn kháng cáo của phía bị đơn còn trong thời hạn luật định. Hình thức và nội dung đủ điều kiện theo quy định pháp luật, nên được hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[2]. Về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và thẩm quyền giải quyết vụ án; Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án thuộc trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 3 Điều 36, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 472, Khoản 1 Điều 478, Khoản 1 Điều 479, Khoản 1 và Khoản 4 Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015 là phù hợp nội dung giải quyết vụ án, được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3]. Về giải quyết yêu cầu kháng cáo của các bên:

Phía nguyên đơn yêu cầu đòi ông D.I trả lại tiền đặt cọc 20.000.000 đồng do ông đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê, vi phạm thỏa thuận về thời gian thuê:

Cấp sơ thẩm có nhận định về lỗi của bên cho thuê ông D.I, khi hợp đồng đang thực hiện thì ông D.I có hành vi báo cắt điện và dẫn người đến để đòi nhà ngày 10/12/2019, từ lẽ đó, bên thuê không thể tiếp tục ở và dọn ra khỏi nhà vào ngày 14/01/2020, cấp sơ thẩm xác định ông D.I vi phạm thời gian báo trước và không đảm bảo được quyền sử dụng tài sản cho thuê theo quy định của Khoản 1

Điều 478 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ đảm bảo quyền sử dụng tài sản cho bên thuê.

Căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều VII của hợp đồng, cấp sơ thẩm buộc ông D.I phải có trách nhiệm bồi thường cho bà M, gấp đôi tiền cọc mà bà M đã đặt cọc cho ông D.I số tiền 20.000.000 đồng, bằng hai tháng tiền nhà. (Điều 2 Khoản 4), như vậy nhân đôi lên thành số tiền 40.000.000 đồng, là phù hợp theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 7 của hợp đồng thuê nhà ở.

Về kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hoàn trả số tiền cọc 20.000.000 đồng, Hội đồng xét xử đã xem xét, việc hoàn trả tiền cọc cho phía bên thuê theo quy định tại điểm e Khoản 2 Điều 4 của hợp đồng, chỉ khi hết hạn hợp đồng, do thời hạn thuê đã hết, nhà ở không còn và còn theo điểm c Khoản 1 Mục V của hợp đồng này, mà theo điểm c Khoản 1 Mục V là trường hợp: Bên thuê được quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà khi bên cho thuê có hành vi không sửa nhà ở, tăng giá nhà mà không thỏa thuận, hoặc nhà ở bị hạn chế quyền sử dụng bởi người thứ ba). Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà rơi vào những điểm đã nêu trên đây, thì bên thuê nhà được trả lại tiền đặt cọc. Nhưng trên thực tế, cụ thể việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã xảy ra thuộc vào những khoản điểm được quy định trên, bên thuê không được nhận lại số tiền đặt cọc, mà chỉ được bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc do vi phạm của bên cho thuê.

Điều này hoàn toàn là do sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên khi giao dịch hợp đồng thuê. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn, giữ nguyên quan điểm của cấp sơ thẩm. chỉ có bồi thường gấp đôi đặt cọc mà không phải trả lại tiền cọc.

Xét kháng cáo của bị đơn ông D.I cũng đồng thời là xác định việc thực hiện nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt hợp đồng này:

Phía bị đơn ông D.I kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bên thuê nhà bà M phải bồi thường cho ông khoản tiền bằng với tiền thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng do phía bên thuê không giao chìa khóa, không bàn giao nhà cho ông, nên ông yêu cầu bà M phải chịu tiền thuê hàng tháng từ ngày 08/12/2019 cho đến ngày 27/3/2020 và tiếp tục phải thanh toán số tiền thuê nhà trong thời gian còn giữ căn nhà cho thuê nói trên cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, theo giá đang cho thuê là 10.000.000 đồng/tháng.

Buộc bà M phải trả lại nhà và đất tại địa chỉ số 6/9 A Đường MS, phường TL, Quận H ngay khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Cấp phúc thẩm nhận thấy, theo quy định tại Khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “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, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp”. Điều này có nghĩa bên thuê

nhà chỉ trả tiền thuê (tức nghĩa vụ của bên thuê) cho bên cho thuê đến thời điểm thông báo trả nhà ngày 10/12/2019.

Ngoài ra, do sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý thanh toán cho ông D.I tiền thuê nhà tháng 12/2019 đến ngày 08/01/2020 với số tiền là 13.500.000 đồng và không có kháng cáo phần này, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần thanh toán này của nguyên đơn cho bị đơn.

Đối với yêu cầu tiếp tục trả tiền nhà tương đương 10.000.000 đồng của ông D.I do hành vi không giao nhà của phía bà M là phù hợp yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do hành vi không thực hiện nghĩa vụ giao nhà của phía bên bà M khi được thông báo là chấm dứt hợp đồng, phù hợp với quy định: “Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp”.

Phạt vi phạm trong vụ án này là do ông D.I vi phạm hợp đồng, còn yêu cầu bồi thường thiệt hại từ việc chấm dứt hợp đồng này phải tính từ thiệt hại thực tế xảy ra và là thiệt hại có thật. Do nghĩa vụ của bên thuê là phải trả lại nhà cho thuê ngay khi được thông báo, bên thuê không được quyền bảo thủ căn nhà của bên cho thuê, dù cho vụ án đang được giải quyết tại Tòa án. Lẽ ra, khi quyết định giải quyết vụ án này, cấp sơ thẩm phải xác định chấm dứt hợp đồng thuê nhà của ông D.I vào ngày 10/12/2019 là ngày ông thông báo chấm dứt với bà M.

Việc bảo vệ quyền lợi của bên thuê, trước phiên tòa đã được bảo vệ đầy đủ, không thể lấy lý do chưa được bồi thường, nên không trả lại nhà cho thuê là không đúng.

Nay bị đơn yêu cầu được tính thiệt hại bằng tiền cho thuê nhà hàng tháng tính từ ngày 08 tháng 12 năm 2019 cho đến ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực và thậm chí tính đến thời điểm chậm thi hành án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy việc chậm bàn giao nhà của bên thuê cũng được đánh giá là hành vi gây thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ giao trả nhà khi được yêu cầu chấm dứt hợp đồng, vì vậy theo quy định tại Khoản 2 Điều 361 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định thiệt hại về vật chất do hành vi vi phạm nghĩa vụ: *“Là những tổn thất vật chất thực tế xác định được bao gồm tổn thất về tài sản chi phí hợp lý để ngăn chặn hạn chế khắc phục thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút”*. Vì vậy, khi bên thuê chậm bàn giao nhà gây thiệt hại cho bên cho thuê, nên buộc bên thuê phải bồi thường cho bên cho thuê khoản tiền gây thiệt hại bằng với giá tiền cho thuê bị giảm sút thu nhập của phía ông D.I, cụ thể mỗi tháng 10.000.000 đồng.

Khoản tiền điện nước và tiền thuê nhà 13.500.000 đồng, từ ngày 10/12/2019 đến ngày 09/01/2020, phía bà M đã tự nguyện đồng ý chịu trách nhiệm chi trả cho ông D.I. Cho nên, Hội đồng xét xử không tính bồi thường khoản thời gian này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn trình bày ngay tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/3/2020, bà M đã yêu cầu bàn giao nhà cho phía bị đơn, nhưng ông

D.I lấy lý do không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên, không đồng ý nhận nhà, nay ra trước phiên tòa phúc thẩm, bị đơn lấy lý do án sơ thẩm xử không phù hợp nguyện vọng của ông, nên ông không đồng ý nhận nhà, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền nhà cho ông do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà.

Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào quy định của Điều 359 Bộ luật dân sự năm 2015: *“Bên có quyền chậm tiếp nhận việc thực hiện nghĩa vụ làm phát sinh thiệt hại cho bên có nghĩa vụ, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên đó, phải chịu mọi rủi ro, chi phí phát sinh kể từ thời điểm chậm tiếp nhận, trừ trường hợp luật có quy định khác”*. Ở đây, chính là ông D.I phải chịu rủi ro khi không chịu nhận nhà (không thể cho thuê được). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D.I trình bày rằng ông đồng ý bồi thường cho bà M số tiền cọc, nhưng bà phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho ông cho đến khi án phúc thẩm có hiệu lực thi hành và vẫn phải thanh toán tiền thuê nhà nếu chậm bàn giao nghĩa vụ trả nhà là không đúng. Vì đây là yêu cầu bồi thường những thiệt hại mà ông D.I bị thiệt hại, những thiệt hại phải thực có xảy ra trên thực tế, trong trường hợp tại phiên tòa sơ thẩm, sau khi tuyên án, phía bên thuê đồng ý trả nhà cho ông, thì ông phải tiếp nhận nghĩa vụ đó.

Không thể giống như nguyên đơn cho rằng do đang có tranh chấp nên không giao nhà, vì vậy hai bên đều phải chịu thiệt hại do hành vi chậm thực hiện nghĩa vụ cũng như chậm tiếp nhận thực hiện nghĩa vụ. Hội đồng xét xử xác định thiệt hại của ông D.I mà bên nguyên đơn phải có trách nhiệm bồi thường là nghĩa vụ trả nhà cho đến ngày phía bà M có yêu cầu giao trả nhà cho ông tại phiên tòa sơ thẩm, khi bà M được tuyên xử trả lại 40.000.000 đồng tiền đặt cọc, nay Cấp phúc thẩm chuẩn y quan điểm của cấp sơ thẩm về việc trả lại 40.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà M, điều này có nghĩa quyền lợi của bà M được giải quyết chính đáng và đúng quy định pháp luật. Ông D.I phải có nghĩa vụ thi hành khoản thiệt hại đó cho bà M. Còn khoản thiệt hại của ông sẽ được cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại nếu cho rằng án sơ thẩm xử chưa đúng, qua đó cho thấy là ông D.I đã không chịu tiếp nhận nghĩa vụ nhận nhà vì lý do không chính đáng, ông phải chịu những thiệt hại do hành vi của ông là phù hợp quy định chung.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, công nhận việc bàn giao nhà và trách nhiệm hoàn tiền đặt cọc, bồi thường là trách nhiệm song phương của 02 bên”, theo đó buộc ông D.I phải bồi thường là 20.000.000 đồng nữa và hủy một phần việc chấp nhận phản tố về việc bàn giao nhà của bị đơn. Đề nghị xem xét lại ý chí của Mục 02 phần quyết định của bản án số 04/2020/DS-ST, ngày 27 tháng 3 năm 2020 đề nghị tòa xác định ý chí rõ ràng của các bên về việc bàn giao căn nhà số 6/9A Đường MS, phường TL, Quận H, đồng thời can thiệp việc tiến hành để tránh việc trì hoãn kéo dài việc bàn giao tài sản nói trên bằng việc áp dụng biện pháp trách nhiệm song phương. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của phía nguyên đơn. Chính tại thời điểm xét xử sơ thẩm, hai bên mới được xác định rõ

nghĩa vụ song phương với nhau, dù trước đó, hai bên có gửi thư nói về việc trả nhà, trả tiền, nhưng hai bên đã không đạt được thỏa thuận, nên Hội đồng xét xử xác định đôi bên có tranh chấp, và không thương lượng được. Trên cơ sở quy định của pháp luật, Tòa án xác định việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt, bên nào gây thiệt hại phải bồi thường, mỗi bên phải chịu trách nhiệm đối với những vi phạm hợp đồng do mình thực hiện theo quy định pháp luật.

Xét ông D.I yêu cầu bên thuê tiếp tục trả tiền thuê nhà đến khi án phúc thẩm có hiệu lực, cấp phúc thẩm nhận thấy không chấp nhận cho thanh toán theo ý nghĩa tiếp tục trả tiền cho thuê, khi mà chính bên cho thuê đã yêu cầu chấm dứt hợp đồng, Hội đồng chỉ xét yêu cầu bồi thường thiệt hại, bằng chính giá tiền thuê nhà, khi bên thuê cố tình không chịu trả nhà ngay cho ông D.I khi ông có yêu cầu.

Trong hợp đồng còn có quy định việc thông báo đòi nhà phải được báo trước 30 ngày, ngoại trừ các yếu tố vi phạm hợp đồng như mất vệ sinh môi trường, nhưng cũng phải hội đủ điều kiện lập biên bản nhắc nhở 2 lần bởi tổ trưởng dân phố. Do vậy, muốn nhận nhà cũng phải báo trước 30 ngày, nên hội đồng xét xử xác định thiệt hại của ông D.I kể từ thời điểm báo lấy lại nhà + với báo trước 1 tháng. Mức thiệt hại của ông chính là số tiền mà ông có thể nhận được nếu nhận được nhà. Do đó, Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, tính thiệt hại cho ông D.I bằng với tiền thuê nhà hàng tháng, mà lẽ ra ông có thể nhận được, sau thời điểm báo trước 30 ngày (từ ngày 10/12/2019) và nhận nhà sau thời điểm báo trước đó (10/01/2020). Xác định thiệt hại của ông D.I giới hạn từ ngày 10/01/2020 tới ngày án sơ thẩm tuyên vào ngày 27/3/2020, do phía bà M đã đồng ý thanh toán tiền thuê nhà và điện nước cho ông đến hết ngày 14/01/2020, cho ông D.I; Phía bà M cũng được tuyên trả tiền cọc và bà cũng xin trả nhà lại cho ông D.I, nhưng ông D.I không đồng ý nhận.

Đồng thời cấp phúc thẩm cũng chỉ giải quyết những thiệt hại trong nội dung án sơ thẩm xem xét. Buộc phía thuê nhà bà M phải tự nguyện bàn giao nhà cho ông D.I ngay khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Đối với các thiệt hại phát sinh về sau, cấp phúc thẩm giữ nguyên quan điểm của sơ thẩm, khi trong quá trình giao trả và nhận nhà, nếu phát sinh những thiệt hại khác, như chậm trễ giao nhà theo đơn yêu cầu thi hành án của ông, hoặc có mất mát hư hỏng tài sản gì trong hợp đồng thuê nhà nêu trên, thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường và giải quyết trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí trên phần yêu cầu được chấp nhận. Sửa phần án phí sơ thẩm đã tuyên.

Về án phí phúc thẩm: Bà M phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận. Ông D.I không phải chịu án phí phúc thẩm do đơn kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 270, Khoản 1 Điều 273, Điều 275, Điều 293, Điều 308 Điều 309, Điều 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 359, Khoản 2 Điều 361, Khoản 3 Điều 428, Khoản 1 Điều 478 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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;

- Căn cứ vào Điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Đỗ Phương M. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Đình D.I.

Sửa án sơ thẩm:

1/ Hợp đồng thuê nhà ở giữa bà Nguyễn Đỗ Phương M và ông Phan Đình D.I chấm dứt vào ngày 10/12/2019.

2/ Ông Phan Đình D.I phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Đỗ Phương M gấp đôi số tiền đặt cọc là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

3/ Không chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) của bà Nguyễn Đỗ Phương M đã giao cho ông Phan Đình D.I.

4/ Bà Nguyễn Đỗ Phương M có trách nhiệm thanh toán cho ông Phan Đình D.I chi phí điện, nước (tính đến ngày 10/01/2020) là 1.201.379đồng; tiền thuê nhà 12.310.000đồng. Tổng cộng là 13.511.379đ (Mười ba triệu, năm trăm mười một nghìn, ba trăm bảy mươi chín đồng).

5/ Chấp nhận một phần yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của ông Phan Đình D.I đối với bà Nguyễn Đỗ Phương M do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà. Số tiền thiệt hại tương đương tiền thuê nhà tính từ ngày 10/01/2020 cho đến ngày 27/3/2020 là (02 tháng 17 ngày) thành tiền là 25.666.666đ (Hai mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Tổng cộng hai khoản bà M phải thanh toán cho ông D.I là 13.511.379đ + 25.666.666đ = 39.178.045đ (Ba mươi chín triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng).

6/ Buộc bà Nguyễn Đỗ Phương M và bà Đỗ Thị Xuân D, bà Nguyễn Đỗ Phương L phải bàn giao lại căn nhà cho thuê số 6/9 A Đường MS, phường TL, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đúng nguyên hiện trạng cho ông Phan Đình D.I.

Các bên thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các thiệt hại khác phát sinh (nếu có), liên quan đến việc giao trả căn nhà, nằm ngoài nội dung quyết định của bản án phúc thẩm đã tuyên, kể từ ngày các bên đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, sẽ được tiếp tục giải quyết trong vụ án khác theo quy định của pháp luật dân sự, khi đương sự có yêu cầu.

7/ Về án phí:

* Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Đỗ Phương M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.958.902đ (Một triệu, chín trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm lẻ hai đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0027139, ngày 17/12/2019. Bà Nguyễn Đỗ Phương M phải nộp thêm số tiền là 458.902đ (Bốn trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm lẻ hai đồng) tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phan Đình D.I phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.000.000đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 658.325đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2018/0027284, ngày 22/01/2020. Ông Phan Đình D.I phải nộp thêm số tiền 1.341.675đ (Một triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm bảy mươi lăm đồng), tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Đỗ Phương M phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 027749, ngày 10/7/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phan Đình D.I không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông D.I số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 027454, ngày 16/4/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, quyền tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo

quy định tại các Điều 6, 7, 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao (1);
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM (1);
- Viện kiểm sát NDTp.HCM (2);
- Cục THA Dân sự Tp.HCM (1);
- Tòa án nhân dân Quận H (2);
- Chi cục THA Dân sự Quận H (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu. 22b.

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

Lê Thị Hoàng Hoa

Lê Thị Hoàng Hoa