

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

Bản án số: 363/2021/DS-PT
Ngày: 16 - 4- 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

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

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Kim Thương

Ông Lại Huỳnh Tú.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2021 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 679/2020/TLPT-DS, ngày 28 tháng 12 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:1063/2020/DS-ST ngày 09-11-2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 436/2020/QĐ-SCBSBA ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:784/2021/QĐ-PT ngày 26/02/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số:2669/2021/QĐ-PT ngày 22/3/2021, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Tạ Thị Quang N, sinh năm 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 10 Đường số B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1984 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: Số 57 Đường M, Khu phố B, phường H, Thành phố Thủ Đức.

(Giấy ủy quyền ngày 28/5/2020).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Bích L, sinh năm 1964 (Có mặt).

Hộ khẩu thường trú:212/30 N, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 59 Đường T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Huy S, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số 10 Đường số B, phường B A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1984 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: Số 57 Đường M, Khu phố B, phường H, Thành phố Thủ Đức.
(Giấy ủy quyền ngày 28/5/2020).

4. Người kháng cáo: Bị đơn - Bà Nguyễn Bích L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/01/2020 của nguyên đơn bà Tạ Thị Quang N, bản tự khai, biên bản hòa giải ông Nguyễn Đức H đại diện ủy quyền bà N trình bày: Ngày 25/12/2015 ông Nguyễn Huy S và bà Tạ Thị Quang N (gọi là bên A) ký hợp đồng với bà Nguyễn Bích L (gọi là bên B) thuê toàn bộ căn nhà số 59 Đường T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2026, mục đích thuê nhà kinh doanh cà phê nước giải khát. Giá thuê 31.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ 06 (Sáu) giá thuê nhà tăng 10% trị giá thuê gốc. Bên bà L trả bằng tiền mặt đồng Việt Nam cho bên ông Huy S và bà N, theo định kỳ mỗi lần cho 02 (Hai) tháng, thực hiện vào ngày mùng 01 dương lịch của tháng đầu tiên của 02 (Hai) tháng đó. Bên bà L đặt cọc cho ông Huy S, bà N 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng). Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về quyền của bên cho thuê được đơn phương chấm dứt hợp đồng, không trả lại tiền cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bà L không trả tiền thuê nhà theo đúng phương thức và thời hạn đã thỏa thuận, sử dụng nhà không đúng mục đích thuê, sửa chữa, thay đổi kết cấu nhà hoặc cho người khác thuê lại mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ông Huy S, bà N. Thực hiện hợp đồng nêu trên, ông Huy S, bà N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên cho thuê, bàn giao căn nhà cho bên thuê. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L nhiều lần vi phạm phương thức thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận hợp đồng, cụ thể: Trả tiền thuê nhà mỗi lần 01 (Một) tháng, nhiều lần yêu cầu hạ giá thuê nhà trong một năm, sử dụng nhà không đúng mục đích thuê là buôn bán ăn uống, tự ý sửa chữa và thay đổi kết cấu nhà thuê không có sự đồng ý bằng văn bản của ông Huy S và bà N. Do bà L liên tục vi phạm các điều khoản đã thỏa thuận hợp đồng nên bà N thông báo cho bà L chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Nay, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015 giữa ông Huy S, bà N và bà L trước thời hạn. Buộc bà L phải trả lại căn nhà số 59 Đường T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N và ông Huy S và yêu cầu bà L phải trả tiền thuê nhà tính từ tháng 6/2019 đến khi xét xử sơ thẩm, tạm tính là 08 tháng x 31.000.000 đồng/tháng = 248.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi tám triệu đồng). Nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn bồi thường 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) do bị đơn có hành vi tự ý sửa chữa nhà.

Bà N và ông Huy S không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, do bị đơn tự ý sửa lại nhà mà không có sự đồng ý của ông S và bà N.

Tại đơn phản tố ngày 04/02/2020 của bị đơn bà Nguyễn Bích L trình bày:

Bà thừa nhận ngày 25/12/2015 bà có ký hợp đồng thuê nhà với bà Tạ Thị Quang N và ông Nguyễn Huy S, thời hạn thuê nhà là 10 năm, kể từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2026. Hợp đồng không có Phòng công chứng, chứng nhận. Do hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015, bà N tự đánh máy ghi mục đích là kinh doanh cà phê nước giải khát, do bà không đọc kỹ nội dung này của hợp đồng nên ngoài kinh doanh nước giải khát, bà còn kinh doanh ăn uống. Vì trước khi ký hợp đồng đôi bên thỏa thuận mục đích thuê nhà để kinh doanh ăn uống, bà N đồng ý cho bà sửa nhà và cho người thứ 3 thuê lại nên bà mới đồng ý đặt cọc trước cho bà N 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015 là hợp đồng tạm thời, sau này hai bên phải ra Phòng công chứng ký lại hợp đồng thuê nhà. Sau khi thuê nhà, bà N lừa dối bà không ra Phòng công chứng ký hợp đồng. Vì vậy, bà không đồng ý hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015, với lý do là nội dung hợp đồng không có kinh doanh ăn uống, sửa lại nhà, thuê nhà khoảng 06 (Sáu) tháng để bà hoạt động kinh doanh, khi không kinh doanh được thì bà được phép sang lại cho người khác kinh doanh. Sau khi thuê nhà, bà có sửa chữa lại nhà thuê, cụ thể: Làm 09 phòng ngủ, lắp đặt cửa bằng nhôm kính, làm sàn gỗ trần thạch cao, xi măng, rèm cửa, quạt, giường, tủ, bàn ghế....mỗi phòng, làm sân thượng để làm sân, cửa cổng, xà bần và tiền công trả thợ xây dựng. Tổng cộng là 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Sau khi sửa nhà, bà hoạt động được 03 (ba) năm thì bà N lấy lại nhà và đòi giá cao nên bà không đồng ý. Việc thỏa thuận bà N cho bà sửa nhà và sang nhượng lại hợp đồng thuê cho người khác thì hai bên không lập văn bản. Từ tháng 04/2019 bà vẫn kinh doanh và trả tiền thuê nhà cho bà N đến tháng 5/2019 ngưng trả tiền thuê nhà, do hai bên tranh chấp nên bà đóng cửa. Nay, bà yêu cầu bà N trả lại tiền sửa chữa căn nhà số 59 Đường T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng) và trả lại đặt tiền cọc thuê nhà 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng). Tổng cộng 833.000.000 đồng (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng).

Ông Nguyễn Đức H đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Huy S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Nguyễn Huy S là chồng của bà Tạ Thị Quang N. Ông S có cùng lời khai của bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông H đại diện bà N yêu cầu bà L phải trả lại căn nhà số 59 Đường T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N và ông S. Buộc bà L phải trả tiền thuê nhà từ tháng 6/2019 tạm tính đến 10/2020 là 17 tháng, riêng tháng 3/2020 do tình hình dịch bệnh Covid nên nguyên đơn tự nguyện giảm 30% tiền thuê nhà còn lại là 21.700.000 đồng, 16 tháng x 31.000.000 đồng = 496.000.000 đồng. Tổng cộng: 517.000.000 đồng. Bà N rút yêu cầu bồi thường thiệt hại 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) do hành vi tự ý sửa chữa nhà của bị đơn.

Bà L trình bày: Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà yêu cầu bà N thanh toán lại tiền sửa chữa nhà 740.000.000 đồng và trả lại tiền đặt cọc thuê nhà 93.000.000 đồng. Tổng cộng 833.000.000 đồng.

Ông H đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Huy S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông S có cùng lời khai của bà N, yêu cầu Tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến: Do bị đơn vi phạm hợp đồng thuê nhà về phương thức thanh toán tiền thuê nhà, thuê nhà không đúng mục đích là kinh doanh cà phê giải khát mà kinh doanh ăn uống, cho thuê phòng trọ, tự ý sửa chữa nhà, ngăn thành nhiều phòng để cho thuê khi chưa được sự đồng ý của bên cho thuê, không xin phép sửa chữa nhà với cơ quan có thẩm quyền, cho người thứ 3 thuê lại căn nhà trên đã được bị đơn thừa nhận tại phiên tòa. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015 được ký giữa ông S, bà N và bà L; Yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 6/2019 tạm tính cho đến ngày Tòa xét xử và tiếp tục thanh toán cho đến khi bị đơn giao nhà cho nguyên đơn; Buộc bị đơn giao trả căn nhà 59 Trần Quốc Toàn cho bà N và ông S và khi giao nhà buộc bị đơn phải giữ nguyên hiện trạng nhà hiện nay. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì bị đơn tự ý sửa nhà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê nhà, việc sửa nhà không làm tăng thêm giá trị sử dụng mà ngăn thành nhiều phòng cho thuê, ngăn vách chia nhỏ nhà là đã vi phạm về kết cấu xây dựng, vi phạm hợp đồng thuê nhà. Ngoài ra, bị đơn không chứng minh được việc sửa chữa nhà, không có hợp đồng xây dựng nên đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:1063/2020/DS-ST ngày 09-11-2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số:436/2020/QĐ-SCBSBA ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015, Phụ lục hợp đồng thuê nhà ngày 19/4/2016 và Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 1B ngày 19/4/2016.

Buộc bị đơn phải giao trả lại căn nhà số 59 Trần Quốc Toàn, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Huy S và bà Tạ Thị Quang N theo Giấy phép xây dựng số: 4714/GPXD ngày 07/10/1996, bản vẽ được duyệt ngày 31/5/1997 và Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 1662/BBHC ngày 31/5/1997.

1.2. Bà Nguyễn Bích L phải thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 6/2019 đến tháng 10/2020 là 17 tháng mỗi tháng 31.000.000 đồng, riêng tháng 03/2020 thanh toán 21.700.000 đồng. Cụ thể: 16 tháng x 31.000.000 đồng = 496.000.000 đồng + 21.700.000 đồng. Tổng cộng 517.700.000 đồng (Năm trăm mười bảy triệu bảy trăm ngàn đồng).

Buộc bà L tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn theo hợp đồng đã ký cho đến khi nguyên đơn nhận lại căn nhà trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền sửa chữa nhà là 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng) và trả lại tiền cọc là 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng).

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

Ngày 13/11/2020 Bị đơn - bà Nguyễn Bích L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Bị đơn bà Nguyễn Bích L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do: Yêu cầu bà Tạ Thị Quang N trả lại chi phí sửa chữa nhà số 59 Trần Quốc Toản, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền đặt cọc thuê nhà 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng).

Yêu cầu Tòa án triệu tập bà Nguyễn Thị Thu Cúc và ông Nguyễn Văn Tâm là những người trước đây thuê nhà vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, để xác định mục đích thuê nhà và giá thuê nhà đối với căn nhà 59 Trần Quốc Toản.

Nguyên đơn bà Tạ Thị Quang N ủy quyền ông Nguyễn Đức H; đồng thời ông H đại diện ông Nguyễn Huy S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Bích L, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa, bị đơn không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho việc kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu đòi bị đơn bồi thường số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) do hành vi sửa chữa nhà của bị đơn gây thiệt hại cho nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên Đình chỉ 01 phần yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền nêu trên là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án phần này của Tòa án cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Tạ Thị Quang N và ông Nguyễn Huy S ủy quyền ông Nguyễn Đức H phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Bích L yêu cầu bà Tạ Thị Quang N trả lại chi phí sửa chữa căn nhà số 59 Trần Quốc Toản, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền đặt cọc thuê nhà 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng).

[2.1] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 25/12/2015 giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Huy S, bà Tạ Thị Quang N (gọi tắt là bên A) bên thuê là bà Nguyễn Bích L (gọi tắt là bên B) ký hợp đồng thuê căn nhà số 59 Trần Quốc Toản, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số: 3186/GP- MB7 ngày 29/6/1991). Thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2026. Giá thuê nhà 05 (Năm) năm đầu tiên là 31.000.000 đồng/tháng. Năm thứ 06 (Sáu) giá thuê nhà sẽ tăng lên 10% trị giá thuê gốc. Phương thức thanh toán: Bên B trả tiền thuê nhà cho bên A bằng tiền mặt, đồng Việt Nam theo định kỳ mỗi lần cho 02 (Hai) tháng, việc trả tiền nhà phải thực hiện vào ngày mùng 1 dương lịch của tháng đầu tiên của hai tháng đó. Bên B thanh toán tiền thuê nhà cho bên A vào tài khoản của bên A tại Ngân hàng. Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng). Mục đích thuê nhà để kinh doanh cà phê nước giải khát. Sau khi ký hợp đồng, bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng) nên nguyên đơn giao căn nhà nêu trên cho bị đơn thuê. Trong quá trình thuê nhà, do bị đơn kinh doanh không đạt doanh thu nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn giảm tiền thuê nhà. Ngày 19/4/2016 đôi bên ký 02 (Hai) Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá thuê nhà, với nội dung: "...bên thuê nhà đồng ý hỗ trợ giảm giá thuê nhà là 25.000.000 đồng/tháng (Hai mươi lăm triệu đồng), trong thời gian 06 (Sáu) tháng, kể từ ngày ký Phụ lục hợp đồng này (ngày 01/5/2016). Sau 06 (Sáu) tháng, bên thuê sẽ phải thực hiện đúng theo hợp đồng ngày 25/12/2015 là 31.000.000 đồng/tháng (Ba mươi mốt triệu đồng/tháng).

[2.2] Xét bị đơn cho rằng nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thanh toán tiền thuê nhà theo từng tháng nên bị đơn chuyển tiền thuê nhà từng tháng vào tài khoản của nguyên đơn, tuy nhiên phía nguyên đơn không thừa nhận. Vì vậy, căn cứ vào sự thừa nhận của bị đơn và căn cứ vào Giấy nộp tiền ngày 03/01/2019, ngày 01/02/2019, ngày 04/3/2019, ngày 03/4/2019 và ngày 02/5/2019 thể hiện bị đơn thanh toán tiền thuê nhà số 59 Đường T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh từng tháng cho nguyên đơn. Như vậy, bị đơn vi phạm về phương thức thanh toán tiền thuê nhà được thỏa thuận tại mục 2 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà nêu trên.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khai sau khi thuê nhà bị đơn kinh doanh ăn uống và cho người khác thuê lại mà không có sự đồng ý của

nguyên đơn. Ngược lại, bị đơn cho rằng trước khi ký hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015 giữa bị đơn và nguyên đơn thỏa thuận nguyên đơn cho bị đơn kinh doanh ăn uống và cho người thứ ba thuê lại nên ngày 27/5/2016 bị đơn cho bà Nguyễn Thị Thu C và ông Nguyễn Văn T thuê lại để kinh doanh ăn uống nhằm san sẻ tiền thuê nhà với bị đơn trong lúc bị đơn bị gãy tay không kinh doanh được. Đến tháng 4/2019, bà C và ông T dọn đi, không thuê nhà nữa. Hiện nay, bị đơn vẫn quản lý căn nhà 56 đường T. Căn cứ Điều 3 hợp đồng ngày 25/12/2015 có nội dung “*Bên B sử dụng nhà thuê nêu trên vào mục đích: Kinh doanh cà phê nước giải khát...*” và tại Điều 6 quy định quyền và nghĩa vụ của bên A “*... bên B cho người khác thuê lại mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A ...*”. Như vậy, việc bị đơn kinh doanh ăn uống và cho bà C, ông T thuê lại căn nhà 59 đường T là vi phạm Hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015. Phía bị đơn cho rằng bị đơn kinh doanh ăn uống và cho bà C, ông T thuê lại nhà là được sự đồng ý của nguyên đơn nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không có cơ sở chấp lời khai của bị đơn.

[2.4] Tại phiên tòa, bị đơn khai có sửa chữa lại nhà 59 đường T như sau: Làm 09 (Chín) phòng ngủ, lắp đặt cửa bằng nhôm kính, làm sàn gỗ trần thạch cao, xi măng, rèm cửa, quạt, giường, tủ, bàn ghế...mỗi phòng, làm sân thượng để sinh hoạt gia đình, làm quầy bar, làm sân, làm cửa cổng, đồ xà bàn và trả công cho thợ xây dựng. Tổng cộng chi phí là 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Bà N, ông S cũng thừa nhận bị đơn có sửa chữa nhà như trên nhưng không được sự đồng ý của bà N và ông S.

[2.4.1] Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số: 306/2020/QĐ-CCTLCC ngày 09/9/2020, yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ (như hóa đơn chứng từ, hợp đồng xây dựng sửa chữa nhà thuê...) để chứng minh bị đơn sửa chữa nhà với chi phí 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng) nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bị đơn có bỏ ra số tiền nêu trên để sửa chữa lại căn nhà 56 đường T. Đồng thời bị đơn cũng không yêu cầu thẩm định giá trị sửa chữa nhà thuê (Bút lục số 230). Căn cứ Điều 5 của Hợp đồng ngày 25/12/2015 đôi bên có thỏa thuận “*...Bên B sửa chữa, thay đổi kết cấu căn nhà mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A ... thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng*”. Như vậy, việc bị đơn sửa chữa nhà, thay đổi kết cấu nhà thuê số 59 đường T mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bà N và ông Huy S là vi phạm Hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015 nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại chi phí sửa chữa nhà 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng) là có căn cứ.

[3] Tại điểm d khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015 có nội dung: “*...Đơn phương chấm dứt hợp đồng không hoàn trả tiền cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại...có một trong các hành vi sau đây: không trả tiền thuê nhà theo đúng phương thức và thời hạn đã thỏa thuận... sử dụng nhà không*

đúng mục đích, sửa chữa thay đổi kết cấu mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A.... ”. Xét như đã phân tích trên do bị đơn vi phạm hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015, cụ thể: Vi phạm về phương thức thanh toán tiền thuê nhà, mục đích thuê nhà, cho người khác thuê lại nhà và tự ý sửa chữa, thay đổi kết cấu nhà thuê số 59 đường T, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà không có sự đồng ý của bà N và ông Huy S bằng văn bản nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng) là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Bích L đề nghị triệu tập bà Nguyễn Thị Thu Cúc và ông Nguyễn Văn Tâm vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là không cần thiết. Bởi vì, bị đơn đã thừa nhận việc thuê nhà để kinh doanh ăn uống và giá thuê nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà L.

[5] Theo đơn khởi kiện ngày 27/6/2019 nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) do hành vi sửa chữa nhà của bị đơn gây thiệt hại cho nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bị đơn bồi thường 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, tại phần quyết định thì cấp sơ thẩm không tuyên Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn là thiếu sót. Vì vậy, cấp phúc thẩm sửa án phần này của cấp sơ thẩm.

[6] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Bích L không có cơ sở chấp nhận; sửa một phần bản án sơ thẩm như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Bích L không phải chịu. Bà L được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 492, 494, 495, 496 và 498 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 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 của Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Bích L.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

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

3.1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 25/12/2015 giữa ông Nguyễn Huy S, bà Tạ Thị Quang N và bà Nguyễn Bích L; Phụ lục hợp đồng thuê nhà ngày 19/4/2016 và Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 1B ngày 19/4/2016 giữa bà Tạ Thị Quang N và bà Nguyễn Bích L.

Buộc bà Nguyễn Bích L phải giao trả lại căn nhà số 59 đường T, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Huy S và bà Tạ Thị Quang N (theo Giấy phép xây dựng số 4714/GPXD ngày 07/10/1996, bản vẽ được duyệt ngày 31/5/1997 và Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số: 1662/BBHC ngày 31/5/1997).

3.2. Bà Nguyễn Bích L phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Tạ Thị Quang N tiền thuê nhà từ tháng 6/2019 đến tháng 10/2020 là 17 tháng, mỗi tháng 31.000.000 đồng, riêng tháng 03/2020 thanh toán 21.700.000 đồng. Cụ thể: 16 tháng x 31.000.000 đồng = 496.000.000 đồng + 21.700.000 đồng. Tổng cộng 517.700.000 đồng (Năm trăm mười bảy triệu bảy trăm ngàn đồng).

Buộc bà Nguyễn Bích L tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho bà Tạ Thị Quang N theo hợp đồng đã ký cho đến khi bà Tạ Thị Quang N nhận lại căn nhà trên.

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 người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Bích L yêu cầu bà Tạ Thị Quang N trả lại chi phí sửa chữa căn nhà số 59 Đường T, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền đặt cọc thuê nhà 93.000.000 đồng (Chín mươi ba triệu đồng).

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Quang N yêu cầu bà Nguyễn Bích L bồi thường 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) do hành vi tự sửa chữa nhà của bà L gây thiệt hại cho bà N.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm là 61.698.000 đồng (Sáu mươi một triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn đồng) do bà Nguyễn Bích L chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 18.165.000 đồng (Mười tám triệu một trăm sáu mươi lăm

ngàn đồng) theo Biên lai thu số :AA/2019/0007266 ngày 09/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L còn phải nộp 43.533.000 đồng (Bốn mươi ba triệu năm trăm ba mươi ba ngàn đồng).

7. Án phí phúc thẩm dân sự: Bà Nguyễn Bích L không phải chịu. Hoàn lại cho bà Nguyễn Bích L tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0032616 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 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;
- TAND Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu