

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 59/2019/DS - PT  
Ngày: 30 – 11 – 2019  
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Văn Hiếu.

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Việt Dũng.  
Bà Trần Thị Bé.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Duy Đức, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 45/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 13 tháng 08 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2019/QĐ – PT ngày 07 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 51/2019/QĐ – PT ngày 18 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Lê N, sinh năm 1968, số CMND 183232291 do Công an tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 18/7/2007; Nơi đăng ký HKTT: Khôi 1, thị trấn X, huyện N, tỉnh H; Nơi tạm trú: không xác định được (theo bà Lê N khai: thôn Q, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng).

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn gồm:***

• Bà Mai Thị L, sinh năm 1988, số CMND 201552753 do Công an Tp Đà Nẵng cấp ngày 30/12/2004; Địa chỉ nơi làm việc: Đường Y, quận H, thành

phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền được Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 29 tháng 12 năm 2017, số công chứng 003559, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD). Vắng mặt tại phiên tòa không có lý do

- Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1985, số CMND 201502911 do Công an Tp Đà Nẵng cấp ngày 20/9/2017; Địa chỉ nơi làm việc: đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền được UBND xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 01/10/2018 của bà Nguyễn Thị Lê N). Có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành Đ - Luật sư Công ty luật TNHH hai thành viên S thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

## 2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1950, số CMND 201532080 do Công an Tp Đà Nẵng cấp ngày 27/3/2003.

Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1954, số CMND 201664672 do Công an Tp Đà Nẵng cấp ngày 08/9/2010.

Cùng trú tại: đường A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn gồm:*

Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1981, số CMND 201444209 do Công an Tp Đà Nẵng cấp ngày 23/11/2013.

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985, số CMND 201491423 do Công an Tp Đà Nẵng cấp ngày 10/5/2016.

Cùng địa chỉ: đường A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng,

Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền được UBND phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 20 tháng 7 năm 2017). Có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H - Luật sư Công ty luật T thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Ông Đặng Xuân T, sinh năm 1970, số CMND 201567217 do Công an Tp Đà Nẵng cấp ngày 07/8/2010. Có mặt.

Nơi cư trú: đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

## 3. Người làm chứng:

NLC1, địa chỉ: Tổ 51, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

NLC2, địa chỉ: Tổ 51, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt  
NLC3, địa chỉ: Tổ 51, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt  
NLC4, địa chỉ: Tổ 51, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt  
NLC5, địa chỉ: Tổ 51, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt  
NLC6, địa chỉ: Tổ 51, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt  
NLC7, địa chỉ: Số 339 đường Âu Cơ, Đa Phước 01, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

NLC8, địa chỉ: K34/28 đường Ngô Sĩ Liên, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

NLC9 - Công chứng viên Văn phòng công chứng N, Địa chỉ: đường T phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lê N.

5. *Viện Kiểm sát nhân dân kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lê N: Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Lê N có thuê của ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S một phần nhà ở là: tầng trệt có diện tích 90m<sup>2</sup>, tại số nhà đường A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng để mở quán buôn bán cà phê, nước giải khát, theo Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng công chứng N thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 05/6/2015. Thời hạn thuê: 04 năm 07 tháng kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2015. Giá thuê nhà mỗi tháng: 13.000.000 đồng (sau 02 năm giá thuê nhà sẽ tăng không quá 10%/01 năm). Phương thức thanh toán: 01 lần vào tháng 12 hàng năm.

Bà N đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, vào các kỳ thanh toán năm 2015, năm 2016. Từ ngày 01/01/2017, bà N tiếp tục kinh doanh bình thường. Đến cuối tháng 02/2017, do có việc cá nhân nên bà nhờ em ruột là bà Nguyễn Thị Hương M chuyển khoản cho ông Đặng Xuân T là con rể ông C, bà S với số tiền là 140.000.000đ.

Tháng 5/2017, bà N vào Đà Nẵng đến nhà ông C, bà S để tiếp tục bán cà phê thì ông C khóa cửa, ngăn cản không cho bà N bán. Do đó, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C bồi thường thiệt hại cho bà N với số tiền là 1.420.000.000 đồng, trong đó:

– Doanh thu bị mất do bà N không bán được là: 1.320.000.000 đồng (Doanh thu mỗi ngày 4.000.000 đồng, tính từ tháng 02 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017 là 11 tháng).

– Thiệt hại do mất, giảm sút về tài sản: 100.000.000 đồng, trong đó gồm tài sản mà bà cho rằng bị mất trong khoảng thời gian từ ngày 23/3/2017 (thời điểm ông C, bà S đóng quán) đến trước 08 giờ 30 phút ngày 13/7/2018 (trước thời điểm Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xem xét, thẩm định tại chỗ) gồm: 01 máy chiếu, 01 bộ máy vi tính tính tiền, 01 máy in hóa đơn tính tiền, 08 ghế mây trắng, 08 bình cây cảnh, 01 quạt đại, 03 quạt nhỏ và đồ đạc bên trong quán bị đập phá tạm tính khoảng 40.000.000 đồng và giá trị tài sản bị giảm sút chất lượng, chất lượng hàng hóa dùng vào việc kinh doanh giải khát bị hết hạn sử dụng, với thiệt hại tạm tính khoảng 60.000.000 đồng.

Tại Chứng thư thẩm định giá số 5190005/CT-BTCVALUEĐN của Công ty Cổ phần thẩm định giá BTCVALUE - Chi nhánh Đà Nẵng thì kết quả định giá các tài sản có tại tầng trệt và cây xanh tại vỉa hè số nhà đường A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng tính đến thời điểm tháng 12 năm 2018 có giá 75.358.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà N không chấp nhận.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S: Tại các lời khai trong quá trình giải quyết, đơn phản tố và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Về nội dung thuê nhà Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 05/6/2015, ông C, bà N thống nhất. Theo hợp đồng này thì bà N phải thanh toán tiền thuê nhà vào tháng 12 hàng năm, tức là thanh toán vào tháng 12 của năm trước mới được sử dụng mặt bằng cho thuê vào năm sau. Các kỳ thanh toán năm 2015, 2016, bà N không thực hiện đúng thỏa thuận nhưng chúng tôi vẫn chấp nhận.

Đến tháng 12/2016 bà N vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà của năm 2017. Mặc dù ông chúng tôi nhiều lần yêu cầu nhưng bà N không thực hiện, sau đó thì không còn liên lạc với bà N được nữa. Vào các ngày 22/02/2017, 03/3/2017, chúng tôi có thông báo sau 05 ngày bà N phải thanh toán và giải quyết thanh lý hợp đồng trước ngày 23/3/2017. Thông báo này đã gửi cho bà Lê Thị H, là người được bà N nhờ trông coi quán trong thời gian bà N đi vắng (theo lời khai của bà Hòa).

Do bà N không trả tiền thuê nhà năm 2017, đồng thời không bảo đảm trật tự an ninh, gây ồn ào ảnh hưởng chung, tự ý cho người khác thuê lại nhà ở nên vào ngày 23/3/2017, chúng tôi đóng cửa tầng trệt ngôi nhà đường A nêu trên, có

sự chứng kiến của Công an phường H và NLC1, Tổ trưởng và NLC4 là hàng xóm tổ dân phố 43C cũ (nay là Tổ trưởng tổ 51 mới), phường H. Cùng ngày chúng tôi có lập “CAM KẾT” với nội dung thông báo cho bà N trong vòng 07 ngày phải có mặt tại địa chỉ đã thuê, cầm theo hợp đồng để thanh lý hợp đồng giải quyết vấn đề liên quan đến việc thuê nhà. Sau 07 ngày nếu bà N không có mặt thì bên cho thuê tự thanh lý hợp đồng và không chịu trách nhiệm trước pháp luật. Đồng thời ông bà có lập biên bản kiểm kê tài sản, có chữ ký xác nhận của bà H, gồm các tài sản: 01 ti vi hiệu Sony, Loa đưng 04 cái hiệu fa, Loa thùng 02 cái hiệu fa, 01 dàn âm ly Yamaha, 02 dàn DH12 QMV.S, 01 CPU hiệu Supe, 01 máy xay cà phê, 01 dàn máy vi tính RCD, 07 quạt. Đến ngày tháng 5/2017 và ngày 31/7/2017 bà N đến lấy đi một số vật dụng không báo cho chúng tôi được biết. Sự việc có sự chứng kiến của Công an quận L.

Trong thời gian từ ngày 22/02/2017 đến ngày 01/5/2017 bà N không có mặt để giải quyết vấn đề trả tiền thuê nhà năm 2017. Thời gian sau đó bà N có vào nhà chúng tôi hai lần nhưng vẫn không thiện chí giải quyết.

Chúng tôi không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N vì lỗi vi phạm hợp đồng là hoàn toàn do bà N. Đồng thời, chúng tôi phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thanh toán số tiền thuê nhà là 408.633.000 đồng, tính từ tháng 01/01/2017 đến ngày 13/8/2019 và tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà tính từ ngày 14/8/2019 đến ngày bàn giao mặt bằng với số tiền cụ thể mỗi tháng 13.000.000 đồng, mỗi ngày 433.333 đồng.

Về ông Ông Đặng Xuân T là con rể chúng tôi, có liên quan trong vụ án bởi vì vào ngày 20/3/2017, vợ chồng tôi đã nhờ ông T liên lạc qua điện thoại với bà N báo cho bà N biết nếu ngày 22/3/2017 bà N không có mặt tại đường A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng để trả tiền thuê nhà năm 2017 thì chúng tôi đóng cửa quán, không cho bà N thuê nhà nữa. Việc bà N chuyển vào tài khoản ông T nhận số tiền 140.000.000 đồng để trả tiền thuê nhà thì chúng tôi có biết nhưng không nhận vì số tiền không đủ (cụ thể là chuyển thiếu 16.000.000 đồng) và vì bà N trả trễ so với hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2015.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ông Đặng Xuân T: Tại các bản khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm ông Thủy trình bày:*

Tôi là con rể của ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S. Tôi thống nhất với trình bày của ông C, bà N. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C, bà S vì lỗi vi phạm Hợp đồng thuê nhà ngày 05 tháng 6 năm 2015 hoàn toàn thuộc về bà N.

*\* Những người làm chứng:*

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người làm chứng là NLC1, NLC2, NLC3, NLC4, NLC5, NLC6 NLC8 và NLC7 khai:*

Từ năm 2015 đến trước ngày 23/3/2017, quán cà phê của bà N tại địa chỉ đường A, tổ 43C cũ (nay là tổ 51 mới), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng hoạt động thường xuyên gây ồn ào, xảy ra rất nhiều cuộc ẩu đả đánh nhau làm mất trật tự khu dân cư, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những hộ dân sinh sống xung quanh, gây bức xúc với những hộ dân xung quanh. Các ông này đã rất nhiều lần làm chứng việc vợ chồng ông C gặp trực tiếp bà N tại quán để nhắc nhở, báo trước việc sẽ đóng cửa quán không cho thuê mặt bằng nữa nếu để xảy ra tình trạng nêu trên.

*NLC9 khai:* Ông là Công chứng viên công chứng Hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2015 (Số công chứng 1868, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bà Nguyễn Thị Lê N với ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S. Các bên có thỏa thuận: “*Phương thức thanh toán: Thanh toán 01 năm 01 lần vào tháng 12 hàng năm*” có nghĩa là:

+ Tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 6 năm 2015 đến ngày 31 tháng 5 năm 2016: Thanh toán vào tháng 12 năm 2015.

+ Tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 5 năm 2017: Thanh toán vào tháng 12 năm 2016.

+ Tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 6 năm 2017 đến ngày 31 tháng 5 năm 2018: Thanh toán vào tháng 12 năm 2017.

+ Tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 6 năm 2018 đến ngày 31 tháng 5 năm 2019: Thanh toán vào tháng 12 năm 2018.

+ Tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 6 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019: Thanh toán vào tháng 12 năm 2019.

*\* Tại phiên tòa sơ thẩm Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo các bên đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, HĐXX không thực hiện yêu cầu xác minh thu thập chứng cứ của Viện kiểm sát, không đưa ông Ông T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không chấp nhận tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Do Tòa án đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên Kiểm sát viên chưa đủ cơ sở để phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án.

*\* Với nội dung vụ án nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 72; Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 492; 493; 494; 495; 496; 497; 498 và 499 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 428; Điều 403; Điều 404; điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

**Xử:**

**1.** Về yêu cầu khởi kiện: Không chấp nhận khởi kiện và khởi kiện bổ sung về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” của bà Nguyễn Thị Lê N đối với ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S.

1.1. Về quan hệ hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị Lê N đối với ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S được ký kết ngày 05 tháng 6 năm 2015 tại Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Lê N dịch chuyển tất cả tài sản của bà Nguyễn Thị Lê N có tại tầng trệt và vỉa hè ngôi nhà số 83 Âu Cơ, tổ 51, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng ra khỏi vị trí hiện tại và bàn giao mặt bằng cho ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S kể từ ngày tuyên án hôm nay 13 tháng 8 năm 2019.

**2.** Về yêu cầu phản tố: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Lê N bồi thường cho ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S số tiền 408.633.000 đồng (*Bốn trăm linh tám triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng*).

2.2. Trường hợp sau ngày 13 tháng 8 năm 2019 nếu bà Nguyễn Thị Lê N vẫn chưa bàn giao mặt bằng thì ngoài số tiền lãi bà N phải trả do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 thì bà N còn phải bồi thường số tiền thuê nhà tính từ ngày 14 tháng 8 năm 2019 đến ngày bàn giao mặt bằng với số tiền mỗi tháng 13.000.000 đồng (*Mười ba triệu đồng*): Cụ thể mỗi ngày 433.333 đồng (*Bốn trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng*).

**2.3.** Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Lê N không bồi thường thì hàng tháng bà Nguyễn Thị Lê N phải chịu thêm khoản tiền lãi, ương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, chi phí giám định, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

*\* Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn ghi ngày 21/8/2019 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, vì những lý do sau:*

*Về thủ tục tố tụng:* Tòa án đưa ông T1 ra khỏi vụ án, không còn được tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Ông T1 là người trực tiếp đầu tư trang thiết bị và xây dựng cơ bản cho quán cà phê tại 83 đường Âu Cơ.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tòa án cho các đương sự sửa chữa trực tiếp vào biên bản hòa giải là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 211 Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

*Về nội dung:* Theo hợp đồng thuê nhà thì việc thanh toán được xác định là 01 năm 01 lần vào tháng 12 hằng năm, tức tiền thuê nhà năm 2017 được thanh toán vào tháng 12/2017. Bà N đã thanh toán đầy đủ nhưng ông C, bà S cho rằng bà vi phạm khoản 2 Điều 4 Hợp đồng và đóng cửa, không cho bà kinh doanh là không đúng. Hợp đồng không có quy định về việc bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì dẫn đến chấm dứt hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở 2014 và thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thuê là không đúng.

Tòa án nhận định cam kết ngày 21/01/2016 là phụ lục hợp đồng áp dụng cho các kỳ thanh toán tiếp theo là không đúng, vi phạm Điều 51 Luật Công chứng. Nội dung cam kết này chỉ áp dụng cho kỳ thanh toán năm 2016.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; bổ sung ông Ông T1 và bà Lê Thị H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

\* Ngày 27 tháng 8 năm 2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT – VKS – DS (Kháng nghị số 03), kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, vì những lý do sau:

*Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông T1 ra khỏi vụ án, không còn tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Ông T1 là người trực tiếp nộp các loại thuế liên quan đến việc kinh doanh tại địa chỉ đường A, là người trực tiếp ký hợp đồng thuê vào ngày 30/12/2014. Nguyên đơn còn xuất trình các tài liệu là hóa đơn, chứng từ, hợp đồng thể hiện ông T1 là người trực tiếp mua thiết bị phục vụ hoạt động kinh doanh. Việc Tòa án chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của ông T1. Do ông T1 đang cư trú tại Hàn Quốc, cần thực hiện ủy thác tư pháp nên vụ việc thuộc thẩm quyền Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Tòa án sơ thẩm không đưa ông T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không chuyển hồ sơ đến tòa án có thẩm quyền là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng

*Về nội dung:* Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ: Việc ngày 23/3/2017 ông C, bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng, tự ý đóng cửa quán, hàn sắt không cho bà N tiếp tục kinh doanh khi bà N không trả tiền thuê nhà 03 tháng và có lý do chính đáng; việc kinh doanh ồn ào chưa được lập biên bản đến lần thứ 3, thông báo chấm dứt hợp đồng chưa đến 30 ngày là vi phạm quy định tại Điều 132 Luật Nhà ở và Điều 498 Bộ luật Dân sự 2005.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc C, đại diện theo ủy quyền của bà Lê N giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đại diện bà Lê N và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Lê N đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm:

*Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo:* Ngày 13/8/2019, TAND quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm vụ án và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST. Trong thời hạn luật định, bà Nguyễn Thị Lê N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, kháng cáo này của bà Lê N đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 BLTTDS năm 2015.

*Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm:* Thành phần tham gia phiên tòa, việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử đảm bảo đúng và đầy đủ các quy định tại Chương XVII BLTTDS năm 2015 về thủ tục xét xử phúc thẩm; Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 76, Điều 78, Điều 86 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Về quan điểm giải quyết:*

Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của TAND quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng có những vi phạm như sau:

- *Thứ nhất, không đưa đầy đủ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng:* Tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ cho thấy việc bà Lê N cho rằng ông Ông T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là có căn cứ. Việc Tòa án giải quyết vụ án sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của ông T1. Hiện nay ông Ông T1 đang học tại Hàn Quốc, việc giải quyết vụ án cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện Việt Nam tại nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Do đó, căn cứ Khoản 3 Điều 35; Khoản 6 Điều 68 BLTTDS thì việc Tòa án không đưa ông Ông T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và không chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án có thẩm quyền để giải quyết là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

- *Thứ hai, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ:* Xét về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà: Theo bị đơn ông C, bà S thì bà N phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà vào tháng 12 hàng năm, tức là tiền thuê nhà của năm 2017 thì phải thanh toán vào tháng 12 năm 2016. Đối chiếu với quy định nói trên thì ông C bà S chỉ được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà đang cho thuê khi bà N không trả tiền thuê nhà 03 tháng trở lên (*Tức là từ tháng 01 đến hết tháng 03/2017*) mà không có lý do chính đáng. Tuy nhiên, vào đầu năm 2017 khi ông C, bà S yêu cầu bà N phải thanh toán tiền thuê nhà thì bà N có trình bày lý do khách quan là do thời điểm đó bà N đang ở ngoài khơi (*Biển đông*) lo việc kinh doanh khoáng sản không về được, do đó bà N đã nhờ em ruột là bà Nguyễn Thị Hương Mai chuyển khoản cho ông Ông Đặng Xuân T là con rể ông C, bà S 03 lần để trả tiền thuê nhà với tổng số tiền 140.000.000 đồng (*Ông Thủy là người nhận tiền thuê nhà trong những năm 2015, 2016*) nhưng ông C, bà S không chấp nhận. Như vậy, việc ngày 23/3/2017 ông C, bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng, tự ý đóng cửa quán, hàn cửa sắt không cho bà N tiếp tục hoạt động kinh doanh khi bà N không trả tiền thuê nhà chưa quá 03 tháng và có lý do chính đáng là vi phạm quy định tại Điều 132 Luật nhà ở và Điều 498 Bộ luật Dân sự 2005.

Xét về việc gây ồn ào, mất an ninh trật tự, ô nhiễm môi trường: Trong quá trình bà N kinh doanh quán cà phê chưa khi nào bị ông C, bà S hoặc tổ trưởng, chính quyền địa phương lập biên bản nhắc nhở hay bị xử phạt về các hành vi gây mất an ninh trật tự hoặc gây ô nhiễm môi trường. Trong khi đó, đối chiếu với quy định của pháp luật thì việc làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh phải được bên cho thuê nhà hoặc tổ trưởng tổ dân phố, lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục khi đó bên cho thuê mới được đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Xét về trách nhiệm thông báo trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng: Theo ông C, bà S thì ngày 20/3/2017 có nhờ con rể là ông Ông Đặng Xuân T liên lạc qua điện thoại thông báo cho bà N biết nếu ngày 22/3/2017 bà N không có mặt để trả tiền thuê nhà thì gia đình ông C, bà S sẽ đóng cửa quán không cho bà N thuê nhà nữa. Ngoài ra, ông C, bà S cho rằng trước đó đã thông báo rất nhiều lần cho bà N nhưng không có chứng cứ chứng minh. Như vậy, ông C bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng đã vi phạm về thời hạn thông báo cho bà N ít nhất 30 ngày theo như quy định nói trên.

Do đó, việc ông C, bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng, thông báo không đúng thời hạn quy định và tự ý đóng cửa quán, hàn cửa sắt, không cho bà N kinh doanh là vi phạm quy định tại Điều 132 Luật nhà ở và Điều 498 Bộ luật Dân sự 2005 và Tòa án phải bác yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, Tòa án lại chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bà N phải bồi thường số tiền 408.633.000 đồng là không có căn cứ, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Từ những phân tích trên cho thấy, kháng nghị của VKSND quận Liên Chiểu là có căn cứ chấp nhận toàn bộ. Vì vậy, đề nghị HĐXX phúc thẩm tuyên:

- Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của VKSND quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng;

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lê N;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS năm 2015, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của TAND quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng; giao hồ sơ về TAND quận Liên Chiểu giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông C, bà S không đồng ý với kháng cáo của bà Lê N, kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Lê N, kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của các đương sự, đương sự đều có mặt theo triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa của Tòa án, ngoại trừ bà Mai Thị L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt không có lý do. Xét quá trình tham gia tố tụng thì thấy: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lê N ủy quyền cho hai người tham gia tố tụng là ông Nguyễn Ngọc C và bà Mai Thị L. Bà Liên là người đại diện thứ nhất của bà N, tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng Trần Quốc Vinh, thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 29 tháng 12 năm 2017, số công chứng 003559, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD. Ông Chinh tham gia tố tụng sau bà Liên, theo Giấy ủy quyền được UBND xã Hòa Liên, huyện Hòa

Vang, thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 01/10/2018. Theo Giấy ủy quyền này thì ông Chinh cùng với bà Liên thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự, không có nội dung một trong hai người vắng mặt thì người còn lại vẫn có đầy đủ quyền đại diện cho bà N. Việc vắng mặt của bà Liên, có đương sự đề nghị hoãn phiên tòa, có đương sự đề nghị tiếp tục xét xử, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị hoãn phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án thụ lý phúc thẩm theo đơn kháng cáo của bà N và Kháng nghị số 03 của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Do Kháng nghị của Viện kiểm sát kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm cả về phần thủ tục và nội dung nên Tòa án tiếp tục xét xử, xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, đồng thời giải quyết cả kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lê N mà không hoãn phiên tòa.

[2] Về pháp luật được áp dụng: Hợp đồng thuê nhà giữa ở ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S với bà Nguyễn Thị Lê N được lập và được Văn phòng Công chứng Nchứng thực cùng ngày 05/6/2015. Thời điểm xác lập hợp đồng thuê nhà ở, Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Nhà ở 2004 đang có hiệu lực điều chỉnh giao dịch này. Theo quy định của Bộ luật dân sự 2005 và Luật nhà ở 2004 thì cá nhân cho thuê nhà ở từ sáu tháng trở lên thì phải công chứng hoặc chứng thực, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng (điểm a, khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở 2004). Theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 (có hiệu lực từ ngày 1/1/2017) và Luật Nhà ở 2014 (ngày 1/7/2015), thì hợp đồng thuê nhà ở không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận. Như vậy, Hợp đồng thuê nhà ở giữa các bên đang được thực hiện nhưng có nội dung và hình thức phù hợp với Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Nhà ở 2004; khác với Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Nhà ở 2014.

[3] Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Nhà ở 2004 để giải quyết toàn diện vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2015 là chưa phù hợp. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng áp dụng quy định của Luật Nhà ở 2014 cũng là không đúng.

[4] Kháng nghị số 03 của Viện kiểm sát và kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét tư cách tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Ông T1, vì lẽ ông T1 là con ruột bà N là người ký hợp đồng thuê

đầu tiên ngày 30/12/2014, là người đầu tư các trang thiết bị trong quán để kinh doanh và những tài sản đã bị mất trộm mà bà N đang yêu cầu bồi thường có tài sản của ông T1. Xét yêu cầu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

[4.1] Theo phạm vi yêu cầu khởi kiện, bà N yêu cầu ông C, bà S bồi thường thiệt hại cho chính bà N do hành vi cản trở việc khai thác tài sản thuê của bị đơn và buộc ông C, bà N phải trả lại các tài sản đã gắn vào, đem vào nhà thuê cho bà N. Bà N tranh chấp với ông C, bà S theo Hợp đồng thuê nhà lập ngày 05/6/2015 và không có yêu cầu nào khác liên quan đến quyền lợi của ông T1, cũng không nêu cụ thể tài sản yêu cầu trả lại, tài sản nào thuộc quyền sở hữu của ông T1. Theo phạm vi phản tố, ông C, bà S yêu cầu bà N phải trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà lập ngày 05/6/2015 và di dời toàn bộ tài sản đã gắn vào, đem vào nhà thuê. Như vậy, tranh chấp giữa các bên đương sự liên quan đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ tại Hợp đồng thuê nhà lập ngày 05/6/2015 giữa bà N với ông C, bà S. Đương sự không tranh chấp các nội dung liên quan đến hợp đồng thuê nhà lập ngày 30/12/2014 được ký giữa ông T1 với ông C, bà S. Do đó, việc làm rõ quyền và nghĩa vụ của ông T1 theo hợp đồng thuê nhà lập ngày 30/12/2014 là không cần thiết.

[4.2] Về nhận định của Kháng nghị số 03 cho rằng ông T1 là người đầu tư, có đầu tư vào tài sản có ở nhà thuê, tài sản mà bà N trình bày bị mất có tài sản là của ông T1 nên ông phải được tham gia trong cùng vụ án này. Xét, tại Điều 1 Hợp đồng thuê lập ngày 05/6/2015, ông C, bà S cho thuê một phần diện tích nhà để bà N kinh doanh giải khát, cà phê. Thực hiện mục đích thuê, bà N được quyền cải tạo, sửa chữa, gắn, đặt thêm tài sản vào nhà thuê. Việc đưa thêm tài sản vào nhà thuê phù hợp với mục đích thuê do bà N, ông T1 tự chịu trách nhiệm. Hồ sơ vụ án cho thấy giữa bên đương sự, và cả ông T1 không có việc bàn giao tài sản đặt thêm vào nhà thuê, không có thỏa thuận về việc ông C, bà S phải có nghĩa vụ bảo quản, chịu trách nhiệm về các rủi ro liên quan đến tổn thất, hư hại và hay mất mát tài sản thay bà N, ông T1. Đương sự cũng không tranh chấp về quyền sở hữu các tài sản gắn thêm này. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và giao quyền quản lý các tài sản này cho bà N.

[4.3] Khi Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu đưa ông T1 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo Thông báo số: 80/TB-TA ngày 19/4/2019, đến khi Tòa án chấm dứt tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đối với ông T1 theo Thông báo số: 01/TB-TA phiên tòa ngày 02/8/2019, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh nhiều nơi theo địa chỉ bà N cung cấp nhưng không thể nào xác định được nơi cư trú

của ông T1 nên không thể tổng đạt được cho ông. Ông T1 là con ruột của bà N, nên việc bà N khởi kiện ông C, bà S từ tháng 5/2017 đến nay đương nhiên ông T1 phải biết. Tuy nhiên, ông T1 không đến Tòa án và cũng có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến của ông đối với các tài sản đã đầu tư vào nhà thuê của ông C, bà S như trình bày của bà N.

[4.4] Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để đưa ông Ông T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết quyền lợi của ông T1 trong cùng vụ án này và xác định vụ án có yếu tố nước ngoài để chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết như yêu cầu của đại diện hợp pháp của bà N và Kháng nghị số 03 của Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Trường hợp ông T1 có cơ sở xác định được ông C, bà S có hành vi vi phạm pháp luật và hành vi này là nguyên nhân dẫn đến các thiệt hại về tài sản của ông thì ông T1 có quyền khởi kiện ông C, bà S trong một vụ án dân sự khác.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì thấy: Tại Điều 5 Hợp đồng thuê lập ngày 05/6/2015 các bên có thỏa thuận về việc ông C, bà S có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau: *“Bà N không trả tiền thuê nhà cho ông C, bà S mà không có lý do chính đáng, làm mất trật tự công cộng nhiều lần, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh. Trước khi chấm dứt hợp đồng, ông C, bà S phải báo trước cho bà N biết”*. Như vậy, các bên có thỏa thuận về điều kiện ông C, bà N đơn phương chấm dứt hợp đồng đúng pháp luật. Về thời hạn thông báo trước thì các bên không thỏa thuận. Kháng nghị số 03 cho rằng ông Na, bà S chỉ được đơn phương chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp được quy định tại Điều 132 Luật Nhà ở 2014, tương tự nội dung tại Điều 103 Luật Nhà ở 2004 là không phù hợp với quy định tại Điều 426 Bộ luật Dân sự 2005: *“Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”*. Trường hợp này, ông C, bà N có quyền chấm dứt hợp đồng theo các thỏa thuận đã ký kết.

[6] Theo thỏa thuận tại khoản 02 Điều 04 Hợp đồng thuê nhà ở ngày 05/6/2015 thì *“Phương thức thanh toán: Thanh toán 01 năm 01 lần vào tháng 12 hàng năm”*. Thỏa thuận này được đại diện theo ủy quyền của bà N giải thích là tiền thuê nhà hằng năm được thanh toán vào tháng 12 cuối năm đó, tức tiền thuê nhà năm 2017 thì được thanh toán vào tháng 12/2017. Vì lý do đó, bà N không vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Bị đơn cho rằng việc thanh toán tiền thuê nhà hằng năm được thanh toán vào tháng 12 năm trước. Đến hết tháng 12/2016 bà N vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà là vi phạm hợp đồng thuê, ông bà có quyền đơn

phương chấm dứt hợp đồng với bà N. Như vậy, điều khoản thanh toán theo hợp đồng của các bên có nhiều cách hiểu khác nhau, chưa rõ ràng.

[7] Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 126 và khoản 1 Điều 409 Bộ luật Dân sự 2005, Tòa án xét ý chí chung của các bên để giải thích điều khoản thanh toán nêu trên. Theo trình bày của chính nguyên đơn thì thấy: vào tháng 01/2015, Bà N thanh toán số tiền 156.000.000đ là tiền thuê nhà kể từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015. Vào tháng 01/2016, bà N thanh toán số tiền 146.000.000đ (được giảm 10.000.000đ) là tiền thuê nhà kể từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016. Như vậy, trước khi tranh chấp, bà N đều thực hiện thanh toán tiền thuê nhà hằng năm vào tháng 01 của năm thuê đó. Tại văn bản “Cam kết” ngày 21/01/2016 được bà N và ông C viết tay và ký tên xác nhận với nội dung: “*Theo hợp đồng cũ, Bên thuê nhà phải nộp tiền năm sau vào tháng 12 hàng năm. Nhưng Bên thuê nhà không thực hiện được. Nay thống nhất thời gian nộp tiền như sau: Bên thuê nộp trước 2 tháng = 26.000.000 (Hai sáu triệu). Đến hết tháng 03 năm 2016, nếu Bên thuê không chông đủ hết năm, thì coi như hợp đồng bị hủy. Bên cho thuê quyết định sang quán. Bên thuê tự tháo gỡ tài sản sau 15 ngày*”. Như vậy, về mặt ý chí, các đương sự đều thống nhất rằng: tiền thuê nhà năm sau được thanh toán vào tháng 12 năm liền kề trước. Giải thích của đại diện nguyên đơn là không phù hợp với ý chí chung của các bên và thực tiễn thanh toán của bà N. Giải thích của bị đơn là phù hợp nên được chấp nhận. Đến ngày 20/3/2017 bà N mới chuyển số tiền 60.000.000đ vào tài khoản của ông Ông Đặng Xuân T là con rể ông C, bà S là đã vi phạm hợp đồng, chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

[8] Bà N nhận thức rõ việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông C, bà S là vi phạm hợp đồng nhưng bà không thông báo cho ông C, bà S về lý do chậm thực hiện nghĩa vụ là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 286 và Điều 292 Bộ luật Dân sự 2005. Trường hợp này, ông C, bà S có quyền gia hạn để bà N hoàn thành nghĩa vụ hoặc nếu việc thực hiện nghĩa vụ không còn cần thiết đối với ông bà thì ông bà có quyền từ chối tiếp nhận việc thực hiện nghĩa vụ và yêu cầu bồi thường thiệt hại, theo quy định tại Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005. Mặc dù bà N có chuyển tiền thuê nhà vào tài khoản của Ông Đặng Xuân T là con rể ông C, bà S 03 lần vào các ngày 20/3/2017, 23/3/2017, 28/4/2017 với tổng số tiền là 140.000.000đ, nhưng ông C, bà N từ chối nhận vì lý do đã trễ hạn thanh toán. Việc từ chối tiếp nhận nghĩa vụ của ông C, bà N là có cơ sở pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn cho rằng bà N đã thanh toán hết năm 2017 nhưng ông C, bà N vẫn chấm dứt hợp đồng trái luật là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Tại Kháng nghị số 03 Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng xác định bà N có chậm thanh toán nhưng chưa đến 03 tháng như theo quy định tại Điều 132 Luật Nhà ở 2014 (Điều 103 Luật Nhà ở 2004) và có

lý do chính đáng là thời gian này bà đang đi khai thác khoáng sản ở biển Đông. Như đã phân tích tại mục [5] ông C, bà S có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Trường hợp này các bên có thỏa thuận về quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi có vi phạm tại Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ở ngày 05/6/2015 và thỏa thuận này là không trái với quy định của pháp luật thì ưu tiên áp dụng thỏa thuận của các bên để giải quyết tranh chấp. Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 161 của Bộ luật Dân sự 2005, thì sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép; trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có nghĩa vụ dân sự không thể thực hiện nghĩa vụ dân sự của mình. Việc bà N có đi biển Đông vào thời gian phải thanh toán theo Hợp đồng thuê nhà thì cũng là việc bà hoàn toàn lường trước được, đồng thời bà cũng không thực hiện biện pháp nào để thanh toán hợp đồng đúng hạn mà không được. Do đó, lý do không thanh toán đúng hạn của bà N là không chính đáng. Nhận định của Kháng nghị số 03 là không phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên.

[10] Ngoài ra, quá trình sử dụng tài sản thuê, có việc quán của bà N làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh, cũng là căn cứ để ông C, bà N đơn phương chấm dứt hợp đồng. Việc mất trật tự công cộng đã được nhiều người làm chứng xác nhận. Trang thông tin điện tử Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng đăng ngày 30/01/2018 đăng với tiêu đề: “Tình hình xử lý thông tin đường dây nóng và đơn thư của công dân”, trong đó có nội dung: *“tình trạng quán cà phê D, đường A, phường H hoạt động gây ồn ào trong khu dân cư”*.

[11] Theo mục [5], các bên có thỏa thuận khi chấm dứt hợp đồng thì ông C, bà S phải báo trước cho bà N nhưng không thỏa thuận về thời hạn phải thông báo trước. Do không có thỏa thuận về thời hạn thông báo trước nên áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Nhà ở 2004, thì thời hạn thông báo trước phải ít nhất một tháng. Vào các ngày 22/02/2017, 03/3/2017, ông C, bà S có thông báo sau 05 ngày bà N phải thanh toán và giải quyết thanh lý hợp đồng trước ngày 23/3/2017. Thông báo này, ông C, bà S gửi cho bà Lê Thị H, là người được bà N nhờ trông coi quán trong thời gian bà N đi vắng (theo lời khai của bà Hòa, bà N). Như vậy, việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà của ông C, bà S là bảo đảm về thời hạn phải thông báo trước. Ông C, bà S chấm dứt hợp đồng thuê nhà là phù hợp với thỏa thuận của các bên và quy định của pháp luật.

[12] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Bà N có yêu cầu ông C, bà S trả lại tài sản bị mất. Xét thấy, tại Biên bản xác nhận tại quán được lập ngày 23

tháng 3 năm 2017 do bị đơn cung cấp có liệt kê một số tài sản cụ thể. Tuy nhiên, quá trình tranh chấp bà N có lấy đi một số tài sản mà các đương sự, người làm chứng đều không xác định được (Biên bản xác minh ngày 31/8/2018 tại Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận L, ý kiến của bà N tại Biên bản hòa giải ngày 29 tháng 6 năm 2018). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị Lê N dịch chuyển tất cả tài sản của bà có tại nhà thuê ra khỏi vị trí hiện tại và bàn giao mặt bằng cho ông C, bà S kể từ ngày tuyên án sơ thẩm là chính xác.

[13] Từ các phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phần tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lê N và Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê N, nên bà N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật TTDS; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Điều 5, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 200, Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS 2015;
- Điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điểm a khoản 1 Điều 126, Điều 161, khoản 2 Điều 286, Điều 292, Điều 305, khoản 1 Điều 409 và Điều 426 Bộ luật Dân sự 2005;
- Khoản 3 Điều 103 Luật Nhà ở 2004.
- Khoản 3,5 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lê N.

Không chấp nhận Kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT – VKS – DS ngày 27 tháng 8 năm 2019 của Viện Kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS – ST ngày 13 tháng 08 năm 2019 của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” của bà Nguyễn Thị Lê N đối với ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S về việc buộc ông C, bà S bồi thường tổng số tiền 1.420.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S.

2.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Lê N và ông Nguyễn Bá C, bà Nguyễn Thị S, được Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng chứng thực cùng ngày 05 tháng 6 năm 2015.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Lê N dịch chuyển tất cả tài sản của bà Nguyễn Thị Lê N có tại tầng trệt và vỉa hè ngôi nhà số 83 Âu Cơ, tổ 51, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng ra khỏi vị trí hiện tại và bàn giao mặt bằng cho ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 13 tháng 8 năm 2019.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị Lê N bồi thường cho ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S số tiền 408.633.000 đồng (*Bốn trăm linh tám triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Lê N không thi hành án thì hàng tháng bà Nguyễn Thị Lê N phải chịu thêm khoản tiền lãi, ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp sau ngày 13 tháng 8 năm 2019 nếu bà Nguyễn Thị Lê N vẫn chưa bàn giao mặt bằng thì ngoài số tiền lãi bà N phải trả do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 thì bà N còn phải bồi thường số tiền thuê nhà tính từ ngày 14 tháng 8 năm 2019 đến ngày bàn giao mặt bằng với số tiền mỗi tháng 13.000.000 đồng (*Mười ba triệu đồng*), tương đương mỗi ngày 433.333 đồng (*Bốn trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng*).

3. Án phí dân sự:

a. Án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Lê N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 74.945.320 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 28.300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007040 ngày 30/5/2017 và Biên lai thu số 0003151 ngày 14/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà

Năng. Như vậy, bà N còn phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 46.645.320 đồng (Bốn mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi lăm ngàn ba trăm hai mươi đồng).

- Ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 6.500.000đ theo các Biên lai thu số 0002773 ngày 21/3/2018, Biên lai thu số 0003031 ngày 04/7/2018; Biên lai thu số 0005767 ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

b. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Lê N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu số 06429 ngày 10/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

#### 4. Chi phí tố tụng khác:

a. Chi phí xem xét, thẩm định là 1.200.000 đồng, bà Nguyễn Thị Lê N chịu (Đã nộp và đã chi xong).

b. Chi phí định giá tài sản: Chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Lê N chịu (Đã nộp tại Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000018 do Công ty Cổ phần thẩm định giá BTCVALUE - Chi nhánh Đà Nẵng lập và đã chi xong).

c. Chi phí giám định: Chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 2.040.000 đồng: ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S tự nguyện chịu (Đã nộp và đã chi xong).

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

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THA DS quận Liên Chiểu;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

**Cao Văn Hiếu**

