

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: 208/2024/DS-PT

Ngày: 20/3/2024

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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương

Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Nam – Thư ký Tòa án, 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 – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 131/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 588/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 963/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, sinh năm: 1975

Hộ khẩu thường trú: A T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn N**, sinh năm: 1958

Địa chỉ thường trú: 2 N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà **Phạm Thị Thu H**, sinh năm: 1961

Địa chỉ thường trú: 2 N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông **Trần Văn N**, sinh năm: 1958

Địa chỉ thường trú: 2 N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/9/2023, Số chứng thực: 001208, quyền số 02 – SCT/CK do Văn phòng C1 chứng thực và Giấy ủy quyền ngày 06/9/2023, Số chứng thực: 001101, quyền số 02 – SCT/CK do Văn phòng C1 chứng thực).

*4. Người làm chứng:*

4.1. Ông **Vũ Trọng H1**, sinh năm: 1970

Địa chỉ: Số I T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông **Nguyễn Thành C**, sinh năm: 1990

Là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Design Building Standard

Địa chỉ: 2 T, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*4. Người kháng cáo:* Ông **Trần Văn N**, sinh năm: 1958

*5. Viện kiểm sát kháng nghị:* **Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

*Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:* Vào ngày 08/4/2022, bà L và ông N ký kết hợp đồng thuê nhà số E L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “*Nhà số E L*”). Hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Nội dung thể hiện, bà L thuê toàn bộ căn nhà bao gồm tầng trệt, tầng lửng, tầng 2, tầng 3, tầng 4, và phần diện tích xây dựng thêm; Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 08/4/2022, giá thuê nhà là 140.000.000 đồng/tháng, tiền thuê nhà được tính sau một tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê. Bên thuê đặt cọc số tiền là: 420.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận như sau: Ông Trần Văn N có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, giấy tờ và ký hồ sơ xin giấy phép sửa chữa để bên đi thuê có thể xây dựng và sửa chữa thêm tầng căn nhà trên (Điều 8.1 và Điều 9.2 của hợp đồng cho thuê). Kể từ khi có giấy phép sửa chữa thì bên ông Trần Văn N không thu tiền thuê nhà trong vòng 30 ngày để cho bên đi thuê xây dựng, sửa chữa và di chuyển trang thiết bị, tài sản qua sử dụng (Điều 4 của hợp đồng cho thuê).

Sau khi ký hợp đồng cho thuê, bên cho thuê là ông Trần Văn N không làm được thủ tục xin giấy phép xây dựng căn nhà trên được vì lý do: Căn nhà số E L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện trạng là xây sai phép, không hoàn công được do đó không thể làm thủ tục xin giấy phép sửa chữa được.

Bà L đã trực tiếp lên Ủy ban nhân dân quận B để hỏi về thủ tục và hồ sơ xin phép sửa chữa căn nhà trên nhưng đều được trả lời là căn nhà này đã xây dựng trái phép, không hoàn công nên bây giờ không cấp phép sửa chữa được. Bên cho thuê là ông Trần Văn N đã biết trước sự việc như vậy nhưng vẫn ký hợp đồng thuê và nhận đủ số tiền cọc là 420.000.000 đồng trong tháng 04/2022. Hai bên đã trao đổi về vấn đề này và bà L có yêu cầu ông N hoàn trả lại tiền cọc nhưng ông N vẫn trì hoãn kéo dài thời gian và không thực hiện việc hủy hợp đồng thuê nhà trên và không trả lại tiền cọc. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn N hoàn trả tiền cọc thuê nhà là 420.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại bao gồm: chi phí xin Giấy phép kinh doanh là 5.000.000 đồng và tiền cọc thi công là 427.900.597 đồng. Tổng cộng là 852.900.579 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L xác nhận do sơ suất không đọc kỹ hợp đồng thuê nhà nên hai bên đã ký kết đối tượng của hợp đồng thuê là tại phường B, nhưng thực chất là phường B mới đúng. Nguyên đơn xác định khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà tại Nhà số E L. Nguyên đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 432.900.597 đồng (gồm chi phí xin Giấy phép kinh doanh là 5.000.000 đồng và tiền cọc thi công là 427.900.597 đồng); Chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc 420.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại, theo bà số tiền đặt cọc được chuyển cho ông N từ 07/4/2022 nên yêu cầu được tính thiệt hại từ ngày 07/4/2022 cho đến nay số tiền là 55.650.000 đồng.

***Bị đơn ông Trần Văn N, đồng thời là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H trình bày:***

Ông N và bà L có ký hợp đồng thuê nhà ngày 08/4/2022 đối với Nhà số 547A/B Lê Văn Q (bao gồm tầng trệt, tầng lửng, tầng 2, tầng 3, tầng 4, và phần diện tích xây dựng thêm). Thời hạn thuê là 5 năm từ ngày 08/4/2022 đến ngày 08/4/2027. Số tiền cọc là: 420.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, bên thuê được quyền sửa chữa diện tích hiện tại và sau này được quyền mở rộng thêm diện tích tầng lửng và tầng 2 nếu có nhu cầu. Bên cho thuê đã bàn giao nhà và nhận đủ tiền cọc. Sau đó, bên thuê nhận nhà sửa chữa nhưng có báo lại là không xin phép sửa chữa được và không tiến hành thi công nữa. Chi phí hồ sơ xin phép, hoàn công cũng như chi phí vật tư, thi công sửa chữa, mở rộng đều do bên thuê tự chi trả. Bên cho thuê có nghĩa vụ cung cấp hồ sơ nhà hiện có và ký hồ sơ xin phép.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông N chỉ đồng ý hoàn trả 50% số tiền đặt cọc tương đương số tiền 210.000.000 đồng nếu hai bên hòa giải thành, còn không thì ông không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn đã nhận nhà và có sửa chữa nhỏ nhưng ông N xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H trình bày tại bản tự khai ngày 08/9/2023 như sau:***

Ngày 08/4/2022, chồng bà H là ông Trần Văn N đã thực hiện ý chí của bà và ký hợp đồng cho thuê nhà với bà Nguyễn Thị Ngọc L để cho thuê Nhà số E L. Đây là tài sản chung của 02 vợ chồng bà. Trước khi ký hợp đồng, bên cho thuê đã cho bên thuê biết tình trạng pháp lý căn nhà trên. Bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

***Người làm chứng ông Vũ Trọng H1 trình bày:***

Bà L có thuê ông làm tư vấn giám sát xây dựng cải tạo, sửa chữa nhà ở. Nhưng khi tiến hành sửa chữa thì được biết Nhà số 547A/B Lê Văn Q do ông N là chủ sở hữu chưa được hoàn công nên không xin phép xây dựng được. Ông được biết, theo hợp đồng thuê thì bà L đã cọc cho ông N số tiền là 420.000.000 đồng và bà L yêu cầu ông N hoàn lại số tiền trên do hợp đồng không thực hiện được nhưng ông N không đồng ý.

***Người làm chứng ông Nguyễn Thành C trình bày:***

Vào ngày 13/4/2022 ông là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Design Building Standard, là bên nhận thầu và đã ký hợp đồng với bên giao thầu là Công ty V, đại diện bên giao thầu là bà Nguyễn Thị Ngọc L đã chuyển tiền đợt 1 là 20%, tương đương 427.900.000 đồng và sau đó ngày 15/4/2022 ông tập kết máy móc và nhân công để thi công mặt bằng số 547 L của chủ hộ ông Trần Văn N. Sau 03 ngày thi công tháo dỡ mái tôn và cửa sau tại Nhà số E L thì bà Nguyễn Thị Ngọc L yêu cầu tạm dừng thi công do công trình chưa được cấp phép sửa chữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 588/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại gồm chi phí xin Giấy phép kinh doanh là 5.000.000 đồng và tiền cọc thi công là 427.900.597 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L: Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 08/4/2022 được ký kết giữa ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc L vô hiệu. Buộc bị đơn ông Trần Văn N hoàn trả số tiền 475.650.000 (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu, sáu trăm năm mươi ngàn) đồng, ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 11/10/2023, bị đơn ông Trần Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản

án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/10/2023, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 8305/QĐ-VKS-DS ngày 25/10/2023 kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Trần Văn N thỏa thuận được cách giải quyết vụ án như sau: Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 08/4/2022 được ký giữa ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Ông Trần Văn N sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền đặt cọc thuê nhà là 420.000.000 (Bốn trăm hai mươi triệu) đồng trong thời hạn một tháng. Chậm nhất là ngày 20/4/2024.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:***

*Về tố tụng:* Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

*Về nội dung:* Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị số 8305/QĐ-VKS-DS ngày 25/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Vào ngày 08/4/2022, bà L và ông N ký kết hợp đồng thuê nhà số E L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Nội dung thể hiện, bà L thuê toàn bộ căn nhà bao gồm tầng trệt, tầng lửng, tầng 2, tầng 3, tầng 4, và phần diện tích xây dựng thêm; Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 08/4/2022, giá thuê nhà là 140.000.000 đồng/tháng, tiền thuê nhà được tính sau một tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê. Bên thuê đặt cọc số tiền là: 420.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà nêu trên, ông Trần Văn N sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền đặt cọc thuê nhà là 420.000.000 (Bốn trăm hai mươi triệu)

đồng trong thời hạn một tháng. Chậm nhất là ngày 20/4/2024.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Trần Văn N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 12 của 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;

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm:

**1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:**

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 08/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Trần Văn N đối với căn nhà số E L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Trần Văn N có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền đặt cọc là 420.000.000 (Bốn trăm hai mươi triệu) đồng.

Việc thanh toán tiền được thực hiện trong thời hạn 01 tháng, hạn chót là ngày 20/4/2024.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Ngọc L cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Văn N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**2. Án phí dân sự sơ thẩm:** Ông Trần Văn N thuộc trường hợp được miễn tiền án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc L tiền tạm ứng án phí 10.400.000 (Mười triệu bốn trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0036554 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Trần Văn N thuộc trường hợp được miễn tiền án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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 Tân Phú - Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

**Phạm Hồng Loan**