

Bản án số: 352/2024/DS-PT
Ngày: 24 - 4 - 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: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – 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: Bà Mai Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 4 năm 2024, 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 189/DSPT ngày 26 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2023/DS-ST ngày 11-7-2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1477/QĐXXPT-DS ngày 20/03/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Trung H**, sinh năm 1961; (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: **Số D đường N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Bị đơn: Ông **Châu Chánh Q**, sinh năm 1975;

Địa chỉ: **Số E đường N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1972;

Địa chỉ: **D H, Phường I, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.** (Văn bản ủy quyền ngày 02/10/2023). (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: (xin xét xử vắng mặt)

1/ Ông **Châu Chánh B**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: **Số A đường L, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;**

2/ Bà **Hứa Thương Linh T**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số D đường N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Công ty TNHH B1;

Địa chỉ: Số D – 45/2 – 4 đường N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH B1: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: 8.2 – B3 Chung cư T, Khu dân cư A, Ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 10 năm 2022 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Trung H trình bày:

Tháng 8 năm 2019, ông Châu Chánh Q thỏa thuận thuê một phần căn nhà tại số D đường N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông với mục đích thuê làm nơi giữ xe cho khách của Công ty TNHH B1, thời gian thuê từ ngày 01 tháng 8 năm 2019 đến 31 tháng 7 năm 2021, giá thuê 50.000.000 đồng/tháng, tiền thuê được trả từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng.

Trên Hợp đồng thuê nhà, tên người thuê là ông Châu Chánh B, dưới tên ký phần bên thuê có đóng dấu mộc Nhà hàng Biển D. Nhưng do ông không đủ cơ sở yêu cầu ông Châu Chánh B và Nhà hàng B1 liên đới cùng ông Châu Chánh Q trả tiền thuê nhà cho ông, nên ông chỉ yêu cầu ông Châu Chánh Q có trách nhiệm trả cho ông tiền thuê nhà còn thiếu của hai tháng 8 và 9 năm 2020 và tháng 2 năm 2021.

Năm 2020, tình hình dịch bùng phát nên ông có giảm tiền thuê hai tháng 8, tháng 9 năm 2020 từ 50.000.000 đồng, xuống còn 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn vẫn không thanh toán tiền thuê hai tháng 8 và tháng 9 năm 2020 theo đúng thỏa thuận. Ông nhiều lần nhắc nhở yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà, nhưng bị đơn lấy lý do làm ăn, xin kéo dài thời gian trả tiền thuê tháng 8 và tháng 9 năm 2020 nên ông hỗ trợ tiếp tục cho bị đơn thuê.

Tháng 2 năm 2021 (cụ thể ngày 08 tháng 02), ông Q có nhắn tin yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà tháng 2 năm 2020, bị đơn nhắn tin trả lời đề nghị trả nhà và không tiếp tục thuê mặc dù thời hạn thuê nhà vẫn còn.

Do bị đơn vi phạm điều khoản thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu của hai tháng 8 và 9 năm 2020 là 80.000.000 đồng, nguyên đơn đã giảm giá thuê do ảnh hưởng dịch Covid 19 (từ 50.000.000 đồng/tháng xuống còn 40.000.000 đồng/tháng) và tháng 2 năm 2021 là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 130.000.000 đồng.

Về chi phí sửa chữa khôi phục lại hiện trạng nhà sau khi bị đơn trả nhà, do giữa các bên không có lập biên bản bàn giao nhà nên không có cơ sở để yêu cầu bị đơn thanh toán phần chi phí sửa chữa nên không có yêu cầu trong vụ án này. Hiện trạng nhà đã được sửa chữa lại và cho người khác thuê.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 130.000.000 đồng tiền thuê nhà còn thiếu, gồm 80.000.000 đồng của tháng 8, tháng 9 năm 2020 và 50.000.000 đồng của tháng 02 năm 2021.

Bị đơn ông **Châu Chánh Q** có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông **Nguyễn Văn Đ** trình bày:

Bị đơn có thuê một phần căn nhà tại **số D đường N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** do nguyên đơn là chủ sở hữu để làm nơi giữ xe cho khách của **Công ty TNHH B1**. Bãi giữ xe này do bị đơn đứng ra thuê nên cũng là người đứng ra thuê và trả tiền, không liên quan gì đến ông **Châu Chánh B** và **Công ty TNHH B1**. Do bị đơn có phần vốn góp ở **Công ty TNHH B1** Nhà hàng Biển Dương nên thư ký giữ hồ sơ đóng dấu nhầm.

Bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn tiền thuê nhà tháng 8 và 9 năm 2020, tuy nhiên do làm ăn khó khăn nên có gặp nguyên đơn thương lượng miệng với nhau tiền thuê nhà hai tháng sẽ trừ vào tiền đặt cọc. Bị đơn cọc 100.000.000 đồng trừ 80.000.000 đồng tiền thuê hai tháng 8 và 9 năm 2020 còn tiền cọc là 20.000.000 đồng và vẫn tiếp tục thuê nhà, trả đủ tiền thuê nhà cho đến ngày 8 tháng 02 năm 2021. Khi nguyên đơn nhắn tin yêu cầu bị đơn chuyển tiền thuê nhà tháng 2 năm 2021 thì bị đơn có đề xuất trả nhà cho nguyên đơn từ ngày 27 tháng 01 năm 2021 và không thuê nữa do tình hình khó khăn, nhà hàng không có khách. Đồng thời đề nghị nguyên đơn dọn bớt một phần đồ còn lại, nhân viên của bị đơn xin ở lại cho đến qua tết và bà **T** là vợ của nguyên đơn đã đồng ý việc này.

Do bị đơn đề nghị trả nhà từ trước đó có nói miệng với nguyên đơn nên không đồng ý trả tiền thuê nhà tháng 02 năm 2021.

Trước đó nguyên đơn có ủy quyền cho Luật sư **T1** đứng ra giải quyết tiền thuê nhà với bị đơn và hai bên có thỏa thuận bị đơn sẽ trả thêm cho nguyên đơn 50.000.000 đồng và thanh lý hợp đồng. Nay nguyên đơn không đồng ý và yêu cầu bị đơn thanh toán 130.000.000 đồng. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn và chỉ chấp nhận trả thêm 15.000.000 đồng nữa, tổng cộng là 65.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Hứa Thương Linh T** trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc bị đơn còn nợ tiền thuê nhà tổng cộng là 130.000.000 đồng. Bà là đồng sở hữu nhà **số D đường N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** với nguyên đơn và nguyên đơn đứng ra đại diện ký hợp đồng cho thuê nhà với bị đơn. Nay bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà hoàn toàn không có đồng ý cho bị đơn và nhân viên ở lại nhà mà không tính tiền thuê nhà, trình bày của bị đơn là bịa đặt, không đúng sự thật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Châu Chánh B** trình bày:

Ông và ông **Châu Chánh Q** cùng làm việc tại **Công ty TNHH B1**, ông có biết việc ông **Châu Chánh Q** thuê một phần nhà của ông **Trần Trung H** làm bãi giữ xe khách cho **nhà hàng B1**. Ông không liên quan đến việc thuê nhà nói trên

của hai bên, ông không hiểu lý do vì sao lại ghi tên ông ở phần người thuê nhà, có thể là do nhầm lẫn giữa tên ông và ông **Châu Chánh Q** khi soạn thảo hợp đồng, trách nhiệm của người thuê nhà và trả tiền thuê nhà là ông **Châu Chánh Q**. Vì lý do công việc nên ông xin phép vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2023/DS-ST ngày 11-7-2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 420, Điều 472, 481 Bộ luật dân sự; Điều 121, khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở; Luật Thi hành án dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Ông **Châu Chánh Q** có trách nhiệm trả cho ông **Trần Trung H** số tiền thuê nhà còn thiếu của tháng 8 và tháng 9 năm 2020 và tháng 2 năm 2021, tổng số tiền là 130.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Ông **Châu Chánh Q** phải chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn kháng cáo.

Ngày 02/10/2023, bị đơn ông **Châu Chánh Q** có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2023/DS-ST ngày 11-7-2023 của Tòa án nhân dân Quận 1. Lý do: Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn phải trả tiền thuê tháng 8, 9/2020 và tháng 02/2021 là không thỏa đáng, không xem xét bị đơn đã trả tiền thuê nhà tháng 8 và tháng 9/2020 với số tiền 80.000.000 đồng được khấu trừ vào tiền cọc và không giải quyết tiền cọc là không giải quyết toàn diện vụ án. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do đơn khởi kiện và thông báo thụ lý vụ án sơ thẩm thể hiện người bị kiện là ông **Châu Chánh B**, quá trình sơ thẩm giải quyết buộc bị đơn là ông **Châu Chánh Q** là không đúng pháp luật và vượt quá phạm vi khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, nhận định về nội dung vụ án và kháng cáo như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ và xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng. Việc thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn có nêu căn cứ để yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy, tại đơn khởi kiện (ngày 26/9/2022 và ngày 12/10/2022) ghi người bị kiện là ông **Châu Chánh B** và ông **Châu Chánh Q** (là Đại diện **Công ty TNHH B1**). Tại hợp đồng thuê nhà, người ký hợp đồng bên thuê là ông **Châu Chánh Q**. Sau khi Tòa án tiến hành đối chất, tại Biên bản đối chất ngày 24/4/2023 (BL 128) các bên đương sự thống nhất về nguyên đơn, bị đơn là người cho thuê và người thuê, Tòa sơ thẩm đã ban hành Thông báo về việc thay đổi tư cách tham gia tố tụng (BL 138), đồng thời ban hành Thông báo thụ lý vụ án (BL 131) xác định tư cách người tham gia tố tụng tại vụ án. Trong suốt quá trình tố tụng tại sơ thẩm, ông **Q** xác định hợp đồng thuê nhà là giao dịch được xác lập giữa cá nhân ông **Q** và ông **H**, không liên quan đến ông **B** và **Công ty TNHH B1**. Tại các bản khai, Biên bản đối chất, Biên bản công khai chứng cứ và hòa giải, hai bên đương sự đều thống nhất về chủ thể xác lập hợp đồng thuê và tư cách tham gia tố tụng là nguyên đơn và bị đơn tại vụ án.

Các đương sự đã được tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn, bị đơn trong toàn bộ các giai đoạn giải quyết vụ án nên quyền lợi hợp pháp của họ được bảo đảm. Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của đại diện bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Căn cứ tài liệu chứng cứ thu thập được tại hồ sơ và trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có cơ sở xác định hợp đồng thuê nhà được xác lập giữa hai chủ thể là nguyên đơn và bị đơn tại vụ án. Tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà và nội dung tranh chấp này không liên quan đến quyền hay nghĩa vụ của ông **Châu Chánh B** và **Công ty TNHH B1**. Đáng lẽ khi đã xác định được vấn đề này thì khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, sơ thẩm không cần thiết phải đưa ông **Châu Chánh B** và **Công ty TNHH B1** tham gia tố tụng tại vụ án.

[4] Căn cứ hợp đồng thuê nhà hai bên thỏa thuận thời gian thuê từ ngày 01 tháng 8 năm 2019 đến 31 tháng 7 năm 2021 giá thuê 50.000.000 đồng/tháng, tiền thuê được trả từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng. Căn cứ ý chí của nguyên đơn về việc giảm tiền thuê của tháng 8, tháng 9 năm 2020 từ 50.000.000 đồng, xuống còn 40.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn nợ của tháng 8, tháng 9 năm 2020 và tháng 02 năm 2021, tổng cộng số tiền 130.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận, như án sơ thẩm giải quyết là phù hợp thực tế và đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

[5] Riêng nội dung kháng cáo về việc sơ thẩm không giải quyết số tiền cọc nguyên đơn nhận của bị đơn khi ký hợp đồng thuê nhà.

Xét thấy, nội dung khởi kiện tại vụ án nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả số tiền thuê nhà còn nợ, căn cứ quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ có thẩm quyền giải quyết trong phạm vi nội dung có yêu cầu tại đơn khởi kiện. Quá trình tố tụng, bị đơn không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền cọc, trong trường hợp bị đơn có yêu cầu thì Tòa án mới có thẩm quyền để giải quyết và đây sẽ được xác định là yêu cầu phản tố của bị đơn, sẽ được bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố nên sơ thẩm không giải quyết là đúng quy định pháp luật. Số tiền cọc này bị đơn vẫn có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác, theo quy định pháp luật về khởi kiện vụ án dân sự.

[6] Từ nhận định trên, xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 472, 481 Bộ luật dân sự; Điều 129 Luật nhà ở; Luật Thi hành án dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2023/DS-ST ngày 11-7-2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Ông **Châu Chánh Q** có trách nhiệm trả cho ông **Trần Trung H** số tiền thuê nhà còn thiếu của tháng 8 và tháng 9 năm 2020 và tháng 2 năm 2021, tổng số tiền là 130.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông **Châu Chánh Q** phải chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông **Châu Chánh Q** phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Biên lai AA/2023/0044790 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

Phạm Hồng Giảng

