

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2024/DS-PT

Ngày: 15/01/2024

V/v Tranh chấp thuê nhà

và đòi nhà cho thuê

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 Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Kim
2. Ông Trương Việt Hồng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Đức Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 01 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 587/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi nhà cho thuê”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5760/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16581/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S

Địa chỉ: B đường P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoàng Hồng T, ông Trần T1, ông Châu Thành M, bà Nguyễn Thị Hồng H (xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đỗ Phan Vĩnh K, ông Nguyễn Quốc P (có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thị Việt T2, sinh năm 1955

Địa chỉ: E đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế P1, theo Giấy ủy quyền ngày 11/6/2022 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số G đường F, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người kháng cáo*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 05/4/2022 và lời khai tại các Bản tự khai, Biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (viết tắt là S1) là chủ sở hữu đối với căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL787881 do Ủy ban nhân dân Quận C1 cấp ngày 05/2/2013, đăng ký thay đổi quyền sở hữu ngày 03/6/2015.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã cho bị đơn bà Trần Thị Việt T2 thuê căn nhà trên theo Hợp đồng số 02/SGCTNH ngày 31/3/2017, cụ thể:

Thời hạn cho thuê 12 tháng, từ ngày 01/4/2017 đến 31/3/2018.

Giá cho thuê 9.000.000 đồng/tháng (bao gồm thuế GTGT).

Thanh toán tiền thuê nhà: Mỗi tháng 01 lần từ ngày 01 đến ngày 10 dương lịch mỗi đầu tháng. Nếu thanh toán chậm, phải chịu lãi suất 1.5%/tháng đối với số tiền chậm trả.

Bà Trần Thị Việt T2 chỉ thanh toán tiền thuê nhà đến 31/5/2017, từ ngày 01/6/2017 bà Trần Thị Việt T2 vẫn sử dụng căn nhà nhưng không thanh toán tiền thuê nhà và cũng không trả căn nhà cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, mặc dù Hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị Việt T2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã hết hạn ngày 31/3/2018.

Tiền thuê nhà chưa thanh toán từ 01/6/2017 cho đến 26/6/2022 với số tiền thuê tạm tính là 540.000.000 đồng và tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà tạm tính đến ngày 26/6/2022 là 245.822.795 đồng. Tổng cộng tiền thuê nhà chưa thanh toán và tiền phạt chậm thanh toán tạm tính đến ngày 26/6/2022 là 785.822.795 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã nhiều lần yêu cầu bà Trần Thị Việt T2 trả lại căn nhà nêu trên và thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ và tiền phạt do chậm thanh toán, nhưng bà Trần Thị Việt T2 không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Buộc bà Trần Thị Việt T2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Trần Thị Việt T2 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tổng số tiền thuê nhà chưa thanh toán và tiền phạt chậm thanh toán tạm tính đến ngày 26/6/2022 là 785.822.795 đồng. Và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi trả nhà, tiền phạt do chậm trả tiền thuê nhà cho đến khi thanh toán xong tiền thuê nhà.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 12/05/2015, tại Văn phòng C2, bà Trần Thị Việt T2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (gọi tắt là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S) đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chứng nhận quyền sử dụng đất ở (được chuộc lại tài sản) (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng mua bán”) để bán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 787881 do Ủy ban nhân dân Quận C1 cấp ngày 05/02/2013. Tại Điều 7 của Hợp đồng mua bán có thỏa thuận về việc “chuộc lại tài sản”, theo đó thì: “Bên A được quyền chuộc lại tài sản này trong thời hạn tối đa không quá 03 (ba) năm kể từ thời điểm chuyển giao tài sản cho bên B. Giá chuộc lại theo giá thị trường tại thời điểm chuộc lại được hai bên thống nhất”.

Về vấn đề chuộc lại nhà:

Kể từ ngày 13/4/2017, khi đã chuẩn bị đầy đủ tài chính để thực hiện quyền chuộc lại tài sản, bà Trần Thị Việt T2 đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần S giải quyết cho bà được chuộc lại căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 10/4/2018, bà Trần Thị Việt T2 có nhận được Công văn số 924/SGB-TCHC của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S với nội dung cho rằng việc chuộc lại các căn nhà đang chờ cấp trên phê duyệt. Sau đó, bà Trần Thị Việt T2 tiếp tục gửi nhiều văn bản với cùng nội dung yêu cầu chuộc lại các tài sản theo thỏa thuận hợp đồng. Tuy nhiên, mãi cho đến nay bà Trần Thị Việt T2 vẫn không nhận được bất kỳ phản hồi, phúc đáp rõ ràng từ phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S từ trước đến nay hoàn toàn không có

thiện chí trong việc tiến hành định giá tài sản, thực hiện các thủ tục theo quy định để bà Trần Thị Việt T2 được chuộc lại tài sản theo cam kết, thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán. Do vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã vi phạm nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại hợp đồng, xâm phạm quyền được chuộc lại tài sản của bà Trần Thị Việt T2.

Về vấn đề cho thuê nhà:

Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không tiếp nhận bàn giao nhà mà cho bà Trần Thị Việt T2 thuê lại căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể là hai bên đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 02/SGCTNH ngày 31/3/2017. Thời hạn cho thuê theo Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà là: “Thời hạn cho thuê là 12 (mười hai) tháng, sau đó nếu hai bên có nhu cầu thuê và cho thuê thì sẽ ký hợp đồng mới. Thời gian bắt đầu thuê nhà từ ngày 01/4/2017 đến ngày 31/3/2018”.

Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn theo Hợp đồng thuê nhà thì bà Trần Thị Việt T2 không có nhu cầu tiếp tục thuê nên hai bên không ký văn bản gia hạn thời gian cho thuê. Căn cứ Điều 6 Hợp đồng thuê nhà thì khi “thời hạn thuê nhà đã hết” thì Hợp đồng thuê nhà chấm dứt. Thế nhưng, kể từ sau ngày 31/3/2018 trở đi, mặc dù thời hạn thuê đã hết nhưng phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không có bất cứ động thái nào thể hiện việc tiếp nhận căn nhà, sự việc kéo dài mãi cho đến nay. Việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không chịu tiếp nhận nhà khi hết thời hạn thuê đã gây ra nhiều thiệt hại cho bà Trần Thị Việt T2. Từ sau ngày 31/3/2018, bà Trần Thị Việt T2 vẫn phải bỏ công sức, chi phí để giữ gìn các căn nhà mà không hề sử dụng.

Từ ngày 07/3/2022 đến ngày 25/3/2022, bà Trần Thị Việt T2 liên tục nhận được các công văn số 974/TCHC, số 1046/TCHC, số 1216/SGB-TCHC từ phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có nội dung yêu cầu trả nhà, thu hồi tài sản cho thuê, trả tiền thuê nhà còn nợ và tiền phạt chậm trả đối với cả 03 căn nhà mà bà Trần Thị Việt T2 đã ký Hợp đồng mua bán với phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, trong đó có căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời, theo nội dung công văn thì ngày 31/3/2022 Ngân hàng Thương mại Cổ phần S sẽ đến địa chỉ trên và tiến hành việc kiểm tra tài sản cho thuê và thu hồi lại tài sản cho thuê. Tuy nhiên, bà Trần Thị Việt T2 đã bố trí người chờ suốt nhiều ngày nhưng không thấy ai là người của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đến để nhận nhà. Do vậy, bà Trần Thị Việt T2 lại phải tiếp tục quản lý nhà một cách bất đắc dĩ, ngoài mong muốn cho đến nay.

Như vậy, căn nhà căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng với hai căn nhà ở Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) là

những căn nhà bà Trần Thị Việt T2 đã bán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và có thoả thuận quyền chuộc lại tài sản. Tuy nhiên, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo thoả thuận, dẫn đến việc là đến bây giờ bà Trần Thị Việt T2 vẫn chưa được chuộc lại nhà, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của bà Trần Thị Việt T2. Ngoài ra, bà Trần Thị Việt T2 chỉ ký kết Hợp đồng thuê nhà với thời hạn thuê đến ngày 31/3/2018. Sau ngày 31/3/2018, thì bà Trần Thị Việt T2 không còn nhu cầu thuê nhà nhưng Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không chịu tiếp nhận bàn giao căn nhà, làm cho bà Trần Thị Việt T2 phải bỏ chi phí trông coi, quản lý nhà một cách bất đắc dĩ.

Cho đến thời điểm này bà Trần Thị Việt T2 vẫn chưa nhận được bất kỳ sự phúc đáp, thiện chí giải quyết nào của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S để cùng nhau tiến hành việc chuộc lại tài sản. Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần S khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị V Thanh thanh toán tiền thuê nhà, tiền phạt cả cho suốt thời gian sau ngày 31/3/2018 đến nay và đòi thu hồi tài sản là vô lý, vi phạm thoả thuận giữa hai bên theo Hợp đồng mua bán nhà ở (được chuộc lại tài sản) đã được hai bên ký kết.

Ý kiến của bị đơn đối với các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S theo Đơn khởi kiện trong vụ án này như sau:

Đề nghị Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cử người đến tiếp nhận căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị Việt T2 không muốn kéo dài tình trạng phải bất đắc dĩ quản lý căn nhà này thêm nữa.

Đối với nội dung khởi kiện, yêu cầu bà Trần Thị V Thanh thanh toán tiền thuê nhà còn nợ và các khoản tiền khác theo Đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S:

- Bà Trần Thị Việt T2 chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà trong thời hạn hợp đồng thuê nhà, tức là từ ngày 01/04/2017 đến hết ngày 31/3/2018 (nếu đối chiếu công nợ thực tế mà còn thiếu) (11 tháng). Không đồng ý đối với yêu cầu về tiền phạt chậm thanh toán.

- Khoảng thời gian sau ngày 31/3/2018 trở đi cho đến nay vì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không chịu tiếp nhận tài sản nên bà Trần Thị Việt T2 phải bỏ chi phí trông coi, bảo quản mà không có sử dụng. Do vậy, yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà trong khoảng thời gian này là hoàn toàn không hợp lý và do đó bà Trần Thị Việt T2 không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà trong giai đoạn này.

Ngoài ra, bị đơn đề nghị Toà án buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần S

giải quyết cho bà Trần Thị Việt T2 được chuộc lại tài sản của mình là căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo thoả thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở (được chuộc lại tài sản) đã được ký kết. Mặc dù, thời hạn đến nay đã quá 03 năm kể từ khi ký kết Hợp đồng mua bán nhưng yêu cầu chuộc lại tài sản đã được bà Trần Thị Việt T2 đưa ra từ giữa tháng 4/2017 mà đến nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần S chưa giải quyết, nên thời hạn này phải trừ vào thời gian 03 năm được quyền chuộc lại tài sản. Tuy nhiên, tại Bản tự khai ngày 19/6/2023 bị đơn xác định lại không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chuộc lại nhà.

Tại Bản án sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S:

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Việt T2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tiền thuê nhà (từ ngày 01/6/2017 đến ngày 31/3/2018) số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Việt T2 phải trả tiền lãi chậm thanh toán là tiền thuê nhà trong hợp đồng số tiền là 93.307.562 đồng (chín mươi ba triệu ba trăm lẻ bảy ngàn năm trăm sáu mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thoả thuận tại Hợp đồng thuê nhà số 02/SGCTNH ngày 31/3/2017.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu buộc bị đơn bà Trần Thị Việt T2 phải giao trả căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về việc buộc bị đơn Trần Thị Việt T2 phải trả:

- Tiền thuê nhà còn nợ ngoài thời hạn hợp đồng (từ ngày 01/4/2018 đến 21/8/2023) là 64 tháng 21 ngày, số tiền là 582.300.000 đồng (năm trăm tám mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng).

- Buộc bị đơn trả tiền lãi do chậm thanh toán đối với số tiền còn nợ thuê nhà ngoài hợp đồng, số tiền 277.344.000 đồng (hai trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 13/9/2023, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có Đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có Đơn xin xét xử vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Hợp đồng thuê nhà có thể được giao kết bằng văn bản hoặc bằng lời nói. Trong vụ án này, giữa nguyên đơn và bị đơn có quan hệ làm ăn và có quen biết nên sau khi hết hạn hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn đã giao kết hợp đồng thuê nhà bằng lời nói. Bà Trần Thị Việt T2 vẫn đang quản lý và sử dụng tài sản cho thuê là căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nên hợp đồng giao kết bằng lời nói giữa bà Trần Thị Việt T2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã được các bên thừa nhận. Bà Trần Thị Việt T2 không có gì chứng minh việc bà muốn trả lại nhà cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S khi hết hạn của hợp đồng. Hàng tháng Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đều có văn bản đòi tiền thuê nhà gửi cho bà Trần Thị Việt T2. Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào các chứng cứ phát sinh ngoài hợp đồng mà chỉ căn cứ vào hợp đồng thuê nhà để bác yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thế P1 trình bày: Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với việc chuộc lại nhà, sau khi hợp đồng thuê nhà hết hạn bà Trần Thị Việt T2 đã nhiều lần yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cho bà chuộc lại nhà cũng như đề nghị được trả lại nhà cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S nhưng phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không có phản hồi. Tuy nhiên, bà Trần Thị Việt T2 không có chứng cứ gì để thể hiện bà đã gửi các văn bản này cho phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Các đương sự thực hiện theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 31/8/2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần T1 và bà Nguyễn Thị Hồng H có mặt. Ngày 13/9/2023, nguyên đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Hoàng Hồng T, ông Trần T1, ông Châu Thành M, bà Nguyễn Thị Hồng H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đại diện nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà còn nợ ngoài hợp đồng từ ngày 01/4/2018 đến 21/8/2023 số tiền 582.300.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà ngoài hợp đồng số tiền 277.344.000 đồng; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và bà Trần Thị Việt T2 có ký kết hợp đồng thuê nhà số 02/SGCTNH ngày 31/3/2017 theo đó Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cho bà Trần Thị Việt T2 thuê toàn bộ căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn thuê là 12 tháng bắt đầu từ ngày 01/4/2017 đến 31/3/2018; Giá thuê là 9.000.000 đồng/tháng. Sau khi hợp đồng thuê nhà hết hạn 31/3/2018 bị đơn vẫn tiếp tục quản lý căn nhà nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cho rằng khi hết hạn hợp đồng bà Trần Thị Việt T2 không có nhu cầu sử dụng căn nhà thuê nêu trên nữa và có yêu cầu phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần S nhận lại tài sản cho thuê là căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không có phản hồi. Lời trình bày của phía bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận và cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho việc bà Trần Thị Việt T2 đã thông báo cho phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về việc bà Trần Thị Việt T2 trả lại tài sản thuê cho bên cho thuê sau khi hết hạn hợp đồng thuê.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản xác minh của Công an P2, Quận C ngày 08/7/2022 thể hiện: Tại địa chỉ số A đường T, Phường A, Quận C không có ai cư ngụ từ năm 2019 đến nay. Tình trạng nhà bỏ trống và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2023 đối với căn nhà số A đường T, Phường A,

Quận C ghi nhận hiện trạng nhà trống, không có người cư trú để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Tài sản thuê vẫn do bà Trần Thị V Thanh quản lý sau khi hết hạn hợp đồng nên bà Trần Thị Việt T2 phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận cho nguyên đơn từ ngày 01/4/2018 đến 21/8/2023 (ngày bà Trần Thị Việt T2 trả lại nhà cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S) với số tiền là 582.300.000 đồng.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà ngoài hợp đồng với số tiền 277.344.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt, sau khi hết hạn hợp đồng, hai bên không có thỏa thuận nếu bên thuê chậm thanh toán tiền thuê thì phải trả tiền lãi do chậm thanh toán. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà số 02/SGCTNH ngày 31/3/2017” là không đúng với quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 nên cần điều chỉnh lại.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Việt T2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên chấp nhận. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

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

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Sửa Bản án sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S:

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Việt T2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tiền thuê nhà (từ ngày 01/6/2017 đến ngày 31/3/2018) số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Việt T2 phải trả tiền lãi chậm thanh toán là tiền thuê nhà trong hợp đồng số tiền là 93.307.562 đồng.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Việt T2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tiền thuê nhà còn nợ ngoài thời hạn hợp đồng (từ ngày 01/4/2018 đến 21/8/2023) là 64 tháng 21 ngày, số tiền là 582.300.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Việc thực hiện khi án có hiệu lực, tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về việc buộc bị đơn bà Trần Thị Việt T2 phải giao trả căn nhà số A đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về việc buộc bị đơn Trần Thị Việt T2 phải trả tiền lãi do chậm thanh toán đối với số tiền còn nợ thuê nhà ngoài hợp đồng, số tiền 277.344.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Trần Thị Việt T2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải nộp án phí.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải chịu án phí là 13.867.200 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.462.236 đồng theo Biên lai số 0007218 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

H1 lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền còn thừa là 2.595.036 đồng theo biên lai số 0007218 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự

Quận 300.000 đồng theo biên lai số 0007248 ngày 18/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2022/0000892 ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, 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 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.

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;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/20).

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

Trần Thị Kim Quy

