

Bản án số: 92/2024/DS-PT

Ngày: 14-5-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Văn Hà.

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương

Ông Phan Minh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số I T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) Tâm T (có mặt)

Địa chỉ: Tổ B, khu V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Kim P – Nhân viên kinh doanh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984 (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, khu V, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 15/5/2022 Công ty TNHH T thuê nhà của bà để bán đồ I, hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê 01 năm, tính từ ngày 15/5/2022 đến ngày 15/5/2023 với giá tiền 51.600.000 đồng, hai bên thỏa thuận trả 02 đợt: 06 tháng trả tiền một lần là 25.800.000 đồng. Công ty TNHH T đã trả cho bà 6 tháng đầu năm (từ ngày 15/5/2022 đến ngày 15/11/2022), còn nợ lại 6 tháng từ ngày 15/11/2022 đến ngày 15/5/2023 với số tiền 25.800.000 đồng.

Nay bà yêu cầu Tòa buộc Công ty TNHH T trả cho bà 25.800.000 đồng và yêu cầu Công ty TNHH T tiền bồi thường đồ dùng trong nhà gồm ổ điện mô tô là 5.000.000 đồng, tiền bậc thang thêm hè, bóng đèn phát sáng, vòi nước 1.000.000 đồng. Ngày 16/10/2023 bà T có đơn rút yêu cầu tiền bồi thường tiền bồi thường đồ dùng trong nhà gồm ổ điện mô tô là 5.000.000 đồng, tiền bậc thang thêm hè, bóng đèn phát sáng, vòi nước 1.000.000 đồng.

Bà Lê Thị Kim P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH T trình bày:

Công ty TNHH T có thuê nhà tại địa chỉ số I N để làm cửa hàng kinh doanh các mặt hàng ký gửi, từ ngày 15/5/2022 đến ngày 15/5/2023. Hợp đồng chia làm 2 đợt đóng tiền nhà: Đợt 1 từ ngày 15/5/2022 đến ngày 15/11/2022 và đợt 2 từ ngày 15/11/2022 đến ngày 15/5/2023. Công ty TNHH T đã đóng tiền nhà 06 tháng đầu tiên nhà cho bà T, còn 06 tháng sau Công ty TNHH T không thuê nữa và không đóng tiền nhà cho bà T vì những lý do sau: Nhà xuống cấp, mái dột chảy, ống thoát nước mưa bị nghẹt; Hệ thống nước sinh hoạt không đảm bảo, vách ngăn giữa nhà chủ và cửa hàng bằng giấy nên xảy ra mỗi một căn phá hư hại hàng thùng làm hư hại nhiều hàng hóa ảnh hưởng nghiêm trọng đến chất lượng sản phẩm. Công ty TNHH T đã báo sự việc trên cho bà T nhưng bà chỉ cho sửa mái và thông ống thoát nước chứ không cho thay vách ngăn.

Ngày 15/9/2022 bà P đại diện Công ty đã qua nhà báo với bà T nếu không thay vách ngăn giấy thì Công ty TNHH T sẽ dọn đi không thuê 06 tháng sau nữa. Ngày 03/11/2022 bà T không thay nên bà P đã báo sẽ dọn đi cách ngày đóng tiền nhà Đợt 2 là 2 tháng và đã dọn đi trước 13 ngày trước khi hết hạn đóng tiền nhà Đợt 1 ngày 15/11/2022. Ngày 10/11/2022, Công ty TNHH T đã thuê 2 thợ điện nước vô sửa điện và thay van nước, xây bục dặt xe theo yêu cầu của bà T để bà T nhận lại nhà.

Sau khi nhận lại nhà, bà T đã sử dụng nhà để chứa xe cầm đồ của nhà bà và đã cho người khác thuê nhà từ ngày 14/4/2023. Nay Công ty TNHH T không chấp nhận yêu cầu của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 16/3/2023, bà có ký hợp đồng thuê tài sản là mặt bằng 42m² ngôi nhà tại địa chỉ I T, phường Đ, thành phố Q của bà Nguyễn Thị T, thời gian thuê 24 tháng, tính từ ngày 16/3/2023 đến ngày 16/3/2025, giá thuê 12 tháng đầu là 4.500.000 đồng/tháng, giá thuê 12 tháng sau là 5.000.000 đồng/tháng. Mặt bằng bà thuê là căn phòng phía trước ngôi nhà bà T đang ở, đến ngày 30/4/2023 bà T nói bà chuyển sang phòng bên cạnh chung vách của ngôi nhà để làm cho rộng rãi và bà đã đồng ý chuyển sang từ ngày 30/4/2023 cho đến nay. Mục đích thuê là để làm mặt bằng mua bán trang thiết bị y tế của Công ty A (Công ty T1). Khi ký hợp đồng thuê bà tự bỏ tiền đầu tư sửa chữa lại mặt bằng để phục vụ cho việc kinh doanh của bà khoảng

40.000.000 đồng. Khi thuê mặt bằng này bà không biết bà **T** có cho người khác thuê hay không. Hợp đồng thuê này là do cá nhân bà thuê để bà mua bán hàng trang thiết bị y tế của **công ty T1**. Hình thức hợp đồng do 2 bên viết và ký tay.

Đối với tranh chấp giữa bà **T** và **Công ty TNHH T**, bà **H** không có yêu cầu gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** yêu cầu **Công ty TNHH T** trả cho bà số tiền 25.800.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** buộc **Công ty TNHH T** tiền bồi thường đồ dùng trong nhà gồm ổ điện mô tơ là 5.000.000 đồng, tiền bạc thang thêm hè, bóng đèn phát sáng, vòi nước là 1.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm, về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 30/01/2024, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc **Công ty TNHH T** trả cho bà số tiền 25.800.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T**. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị H** có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T**, HĐXX thấy rằng:

Ngày 15/5/2022, bà **Nguyễn Thị T** và **Công ty TNHH T** có ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng tầng trệt với diện tích 40m² ngôi nhà **số I T, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định** với mục đích để làm văn phòng và kinh doanh; Thời hạn thuê 01 năm; Giá thuê nhà 51.600.000 đồng, chia làm 2 đợt đóng tiền nhà: Đợt 1 từ ngày 15/5/2022 đến ngày 15/11/2022 và đợt 2 từ ngày 15/11/2022 đến ngày 15/5/2023. **Công ty TNHH T** đã trả cho bà **T** 06 tháng đầu năm (từ ngày 15/5/2022 đến ngày 15/11/2022), còn lại 6 tháng (từ ngày 15/11/2022 đến ngày 15/5/2023) với số tiền 25.800.000 đồng.

Theo trình bày của người đại diện **Công ty TNHH T** thì Công ty không tiếp tục thuê và không đóng tiền nhà cho bà **T** vì: Nhà xuống cấp, mái dột chảy, ống thoát nước mưa bị nghẹt; Hệ thống nước sinh hoạt không đảm bảo; Vách ngăn giữa nhà chủ và cửa hàng bằng giấy nên xảy ra mỗi một căn phá hư hại hàng thùng làm hư hại nhiều hàng hóa ảnh hưởng nghiêm trọng đến chất lượng sản phẩm phải bán thanh lý gây nhiều tổn thất và Công ty đã báo cáo sự việc trên cho bà **T** nhưng bà chỉ cho sửa mái và thông ống thoát nước chứ không cho thay vách ngăn nên Công ty đã dọn đi trước 13 ngày trước khi hết hạn đóng tiền nhà đợt 1, việc không tiếp tục thuê nhà

nữa Công ty đã báo trước với bà T. Sau khi nhận lại nhà, bà T đã sử dụng nhà để chứa xe cộ của nhà bà và đã cho người khác thuê nhà từ ngày 14/4/2023.

Căn cứ lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H thì ngày 16/3/2023, bà H có ký hợp đồng thuê tài sản là mặt bằng 42m² tại địa chỉ IT của bà T để mua bán trang thiết bị y tế của Công ty A, thời gian thuê 24 tháng, tính từ ngày 16/3/2023 đến ngày 16/3/2025; Mặt bằng bà H thuê là căn phòng phía trước ngôi nhà bà T đang ở. Đến ngày 30/4/2023 bà T nói bà H chuyển sang phòng bên cạnh chung vách của ngôi nhà để làm cho rộng rãi và bà H đã đồng ý chuyển sang từ ngày 30/4/2023 cho đến nay.

Mặt khác, căn cứ tài liệu chứng cứ Công ty TNHH T cung cấp thì Công ty có gửi hình ảnh hàng hóa bị hư hỏng cho bà T qua zalo vào ngày 23/7/2022, ngày 20/10/2022, yêu cầu bà T thực hiện việc sửa chữa nhà và đã thông báo về việc sẽ chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn vào ngày 15/9/2022 nhưng bà T không sửa chữa nên Công ty dọn đi vào ngày 03/11/2022. Đến ngày 10/11/2022, Công ty đã gửi clip bà T nhận nhà, sửa chữa bể dặt xe, thay van nước. Thời hạn thuê nhà đợt 2 theo hợp đồng thuê đã ký giữa bà T và Công ty T bắt đầu từ ngày 15/11/2022 đến ngày 15/5/2023 nhưng ngày 30/4/2023 bà T đã cho bà H thuê lại. Do đó, việc bà T yêu cầu Công ty TNHH T trả tiền thuê đợt 2 (từ ngày 15/11/2022 - từ ngày 15/5/2023) là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[3] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà T là người cao tuổi nên không phải chịu.

[5] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào các Điều 472, 477, 478 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu Công ty TNHH T trả cho bà số tiền 25.800.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T buộc Công ty TNHH T tiền bồi thường đồ dùng trong nhà gồm ổ điện mô tơ là 5.000.000 đồng, tiền bậc thang thêm hè, bóng đèn phát sáng, vòi nước là 1.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên không phải chịu.

5. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Quy Nhơn;
- CCTHADS thành phố Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Thái Văn Hà