TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 73/2024/DS-PT
Ngày 30 - 01 - 2024
V/v *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr

Ông Võ Thanh Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 514/2023/TLPT-DS, ngày 28/12/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2024/QĐ-PT ngày 19/01/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thùy T, sinh năm 1999; Địa chỉ: Buôn M, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Quỳnh N, sinh năm 1995; Địa chỉ: TDP1, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Hùng M, sinh năm 1992; Địa chỉ: TDP1, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Thùy T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S và bị đơn bà Hoàng Thị Quỳnh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Thùy T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Ngày 01/10/2022, bà Lê Thị Thùy T cùng với bà Hoàng Thị Quỳnh N ký kết hợp đồng thuê nhà cấp 4, tọa lạc trên diện tích 180m² tại thửa số 48B tờ ban đồ (TBD) 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CI 540803 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/5/2017 cho ông Lê Văn D và bà Nguyễn Ngọc Thiên T1 (đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông M và bà N ngày 30/8/2022). Theo đó, bà T thuê toàn bộ căn nhà mục đích để ở và các mục đích hợp pháp khác (kinh doanh Spa, chăm sóc sắc đẹp, thể hiện bằng tin nhắn bà N nói là có thể kê thêm 5-6 giường làm spa). Thời gian thuê 05 năm tính từ ngày 01/10/2022. Giá thuê nhà 45.000.000đông/năm chưa bao gồm chi phí điện, nước. Bà T đã thanh toán tiền thuê nhà 01 năm.

Bà T biết diện tích đất và nhà bà T thuê là tài sản chung của ông M và bà N. Khi ký hợp đồng, bà N nói sẽ thông báo cho ông M nên bà T không thông báo và cũng không đề nghị ông M phải ký hợp đồng thuê nhà. Ngày 26/9/2022, bà N đã giao chìa khóa nhà để bà T thực hiện việc sửa chữa nhà (tin nhắn zalo ngày 24/9/2023) thì được coi như là bà T đã thông báo sửa chữa nhà cho bà N biết trước khi ký hợp đồng. Ngày ký hợp đồng, bà T đã hoàn tất việc sửa chữa nhà bao gồm sơn tường toàn bộ nhà, đi lại hệ thống điện, nước, trang trí gắn logo, bảng hiệu, đèn, vách ngăn tường. Do đó mục sửa chữa nhà không còn liên quan đến thỏa thuận của hợp đồng. Ngày 03/10/2022, ông M có về nhà biết được việc sửa chữa nhà nhưng không có ý kiến gì, thì được coi là đương nhiên đồng ý mặc dù không thể hiện bằng lời nói hoặc văn bản.

Trước khi ký hợp đồng, bà N đề nghị mượn lại 01 phòng ngủ để khi có công việc thì ở tại đây mỗi tháng 1-2 lần, nên bà T đã đồng ý (tin nhắn zalo ngày 24/9/2023). Tuy nhiên, sau khi thuê nhà một thời gian, bà N thường xuyên qua lại chỗ bà T làm việc, sử dụng không gian bếp, không gian hiên trước nhà, đồng thời đưa chồng con về ở cùng, nói chuyện, mở nhạc ồn ào, gây cản trở công việc kinh doanh của bà T (thể hiện bằng hình ảnh qua camera đã cung cấp tại phiên tòa). Bà T đã yêu cầu bà N chấm dứt hành vi sử dụng nhà, nhưng bà N không chấp nhận. Do đó, bà T đã tự thay ổ khóa 02 lần, không thông báo cho bà N biết. Bà N cũng đã tự phá ổ khóa 02 lần. Đến ngày 20/02/2023, bà N thông báo hủy hợp đồng và yêu cầu

bà T phải dọn đi trong thời hạn 30 ngày. Bà T không đồng ý mà vẫn tiếp tục ở tại đây.

Theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu bà N phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng bao gồm: Tiền thuê nhà 08 tháng chưa sử dụng 30.000.000 đồng đã trả trước; Chi phí sửa chữa, lắp đặt, cải tạo lại nhà của bà N trước và sau khi ký hợp đồng bao gồm: 10.000.000 đồng tiền công sơn sửa nhà; 13.208.000 đồng tiền vật tư; Chi phí thiệt hại do đã đầu tư tại địa điểm thuê nhà gồm 23.400.000 đồng bảng hiệu, vách ngăn, logo trang trí văn phòng làm việc; 1.540.000dồng tiền bao bì đã in tên và địa chỉ kinh doanh; 900.000 đồng chi phí lắp đặt mạng Internet. Tổng cộng 79.048.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/4/2023, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký, buộc bà N phải chấm dứt hành vi sử dụng tài sản thuê (gồm một phần và toàn bộ căn nhà) và không gây cản trở đến công việc, sinh hoạt của bà T trong suốt thời gian thuê. Trường hợp bà N đơn phương chấm dứt hợp dồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bà T như đơn khởi kiện đã nêu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T rút mộtt phần yêu cầu bồi thường thiệt hại 44.418.000 đồng. Chỉ yêu cầu 15.000.000đồng tiền thuê nhà của 04 tháng đã trả tiền nhưng không sử dụng (tính từ tháng 6/2023 đến tháng 10/2023) và 19.630.000 đồng chi phí trang trí, bảng hiệu, logo, vách ngăn và sơn sửa tường (không thống kê từng chi phí cụ thể). Hiện nay, bà T vẫn còn để dồ tại nhà thuê nhưng không sử dụng nhà từ sau khi khởi kiện đến nay, thỉnh thoảng có đến lấy đồ nhưng không ở lại.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S cho rằng Tòa án thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông M và đơn yêu cầu phản tố của bà N là trái quy định tại Điều 220 và 221 của Bộ luật tố dụng dân sự (BLTTDS) (thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn và đơn yêu cầu độc lập của ông M sau thời gian 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thụ lý và sau khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải).

Theo đơn phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị Quỳnh N, đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hùng M, quá trình giải quyết vụ án bà N và ông M cùng ý kiến và yêu cầu như sau:

Vợ chồng bà N và ông M chỉ có duy nhất tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 180m² tại thửa số 48B, TBĐ 11 và tài sản trên đất là nhà cấp 4, xây kiên cố từ năm 2017 là tài sản hợp pháp của ông M và bà N, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông D bà T1 vào năm 2022. Hiện trạng nhà trước khi cho bà T1 thuê còn

mới, hệ thống điện, nước vẫn hoạt động và sử dụng bình thường, tường nhà không bị nứt hoặc hư hỏng. Do tính chất công việc, vợ chồng bà N thường xuyên đi làm xa, ít khi về nhà, do đó vợ chồng bà N thống nhất cho thuê nhà, nhưng phải để lại 01 phòng, khi vợ chồng có công việc, cuối tuần, lễ tết phải về ở phòng này.

Trước khi ký hợp đồng thuê nhà, bà N và bà T đã nhắn tin thảo luận trước, bà N chỉ đồng ý cho kê thêm vài giường, tủ để làm dịch vụ spa gội đầu đơn thuần (tin nhắn zalo hồi 12h ngày 19/9/2022). Giá thuê nhà là 54.000.000đồng/năm, nhưng bà T đồng ý để lại 01 phòng ngủ nên đã giảm giá thuê nhà xuống còn 45.000.000đồng/năm. Vợ chồng bà N thỉnh thoảng ra ở và sử dụng 01 phòng với đồ dùng sinh hoạt chung như: Ổ khoá, bếp, nhà vệ sinh.... (tin nhắn zalo hồi 12 giờ 55 phút ngày 24/9/2022) mỗi tháng từ 1 - 23 lần (tức từ 1 đến khoảng 23 ngày/tháng, vì thường chỉ về vào cuối tuần, ngày lễ, tết hoặc có việc đột xuất), bà T đã đồng ý.

Bà N bàn giao chìa khóa nhà, để bà T mang đồ đến dọn dẹp sửa soạn, kê dọn đồ đạc, không đề cập sửa chữa nhà và sửa chữa những hạng mục nào. Từ khi giao chìa khóa đến sau khi ký hợp đồng xong, vợ chồng bà N không về nhà mà ở tại cơ quan. Không có việc bà T sửa chữa nhà trước khi ký hợp đồng thuê nhà. Trường hợp nếu có việc ông M về qua nhà ngày 03/10/2023 thì cũng chỉ là ghé qua và đi ngay không có gì để chứng minh ông M đã nhìn thấy việc sửa nhà và đã đồng ý cho sửa nhà.

Trước khi sửa chữa nhà, bà T không thông báo cho bà N và ông M về việc sửa chữa nhà và những hạng mục nào cần sửa chữa. Sau khi thuê nhà một thời gian, bà N trở về nhà thì thấy căn nhà đã bị sửa, bị thay đổi kết cấu cả về mục đích sử dụng lẫn hệ thống điện nước. Bà N và ông M có hỏi bà T1 về vấn đề sửa nhà nhưng bà T không quan tâm. Sau đó, bà T tự ý thay ổ khóa nhà 02 lần mà không thông báo với vợ chồng bà N mục đích ngăn cản quyền sử dụng 01 căn phòng và quyền sử dụng đất của vợ chồng bà N. Ngoài ra, bà T thường xuyên dẫn người lạ ở đây đến khuya, những người này thường xuyên gây sự với vợ chồng bà N. Việc bà T sử dụng nhà làm dịch vụ kinh doanh Spa, thẩm mỹ không có giấy phép kinh doanh là vi phạm thỏa thuận về mục đích sử dụng nhà. Bà T đã vi phạm khoản 8.1, 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà. Bà N đã nhiều lần yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng bà T không chấp nhận. Sau thời gian mâu thuẫn kéo dài không thống nhất được, tháng 3/2023, bà N làm văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng. Bà T không đồng ý, vẫn tiếp tục sử dụng nhà và đã khởi kiện tai Tòa án.

Từ khi khởi kiện đến nay, bà T vẫn tiếp tục sử dụng nhà, thường xuyên đưa người nhà đến gây hấn chửi bới, nhắn tin nặc danh đe dọa đối với bà N. Từ khi cho bà T thuê nhà, vợ chồng bà N không có sử dụng tài sản của bà T, không gây ra bất kỳ thiệt hại

nào, cũng như không gây cản trở hoạt động của bà T. Việc bà T tự ý sửa chữa nhà, thay mới bóng đèn hay sơn sửa, thay đổi kết cấu ngôi nhà, gắn thêm trang thiết bị vào tường nhà để phục vụ mục đích của bà T, không báo cho chủ nhà biết, do đó bà T tự phải chịu những chi phí này, bà N và ông M không có nghĩa vụ bồi thường.

Bà N và ông M không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà N và ông M yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/10/2022 đã ký giữa bà T và bà N. Bà N và ông M sẽ hoàn trả tiền thuê trong những tháng mà bà T không còn ở tính từ ngày bà T dời tất cả tài sản và các trang thiết bị ra khỏi nhà, phải phục hồi nguyên trạng ban đầu căn nhà, phần nào không tách rời sẽ tính thành tiền. Trường hợp bà T di dời mà làm hư hỏng nhà và tài sản hợp pháp của ông M bà N thì phải bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, bà N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Yêu cầu bà T phải dọn hết đồ đạc và tài sản của bà T ra khỏi nhà bà N vào ngày 30/9/2023. Bà N đồng ý hỗ trợ cho bà T chi phí di dời 5.000.000đồng. Trường hợp T di dời mà làm hư hỏng nhà và tài sản hợp pháp của ông M bà N thì phải bồi thường thiệt hại.

Tại bản án số: 18/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39. Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 473, Điều 474. Điều 476. Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm c và d khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở 2014;

- Căn cứ diểm đ khoản 1 Điều 12. Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thùy T về việc buộc bị đơn bà Hoàng Thị Quỳnh N bồi thường thiệt hại 44.418.000đồng trong trường hợp phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký giữa bà T và bà N ngày 01/10/2022 và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà gồm tiền thuê nhà đã trả trước 15.000.000đồng trong 04 tháng không sử dụng và 19.630.000đồng chi phí trang trí, bảng hiệu, logo, tấm Alu và sơn sửa tường.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà N và toàn bộ yêu câu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hùng M về việc đơn

phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 01/10/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn, chấm dứt kể từ ngày 01/10/2023.

Ngày 30/9/2023, nguyên đơn bà T phải di dời toàn bộ tài sản của bà T và bàn giao lại căn nhà tại thửa số 48B, tờ bản đồ 11 theo GCNQSDĐ số CI 540803 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/5/2017 cho ông Lê Văn D và bà Nguyễn Ngọc Thiên T1 (đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông M và bà N ngày 30/8/2022), theo hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/10/2022 tại Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Khi di dời, tháo dỡ tài sản không được làm hư hỏng thiệt hại cho bị đơn và ông M.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, buộc bị đơn bà N phải thanh toán cho bà T một phần chi phí đầu tư về trang trí bảng hiệu, vách ngăn, logo văn phòng làm việc 7.522.000 đồng (Bảy triệu năm trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2023, nguyên đơn bà Lê Thị Thùy T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S và bị đơn bà Hoàng Thị Quỳnh N kháng cáo bản án số 18/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Lê Thị Thùy T và ông Nguyễn Thanh S kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà T. Buộc bà Hoàng Thị Quỳnh N phải trả cho bà T tổng số tiền là 79.048.000 đồng.

Bà Hoàng Thị Quỳnh N kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa Bản án theo hướng: Bà chỉ chấp nhận hỗ trợ cho bà T 5.000.000 đồng trong trường hợp bà T tự di dời. Không chấp nhận bồi thường cho bà T ½ giá trị tài sản còn lại của vách ngăn, chữ, bảng hiệu, lô gô trang trí là 7.522.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét lại bản án theo hướng bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thùy T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S. Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị Quỳnh N; Sửa bản án sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk;

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thùy T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S và bị đơn bà Hoàng Thị Quỳnh N làm trong thời hạn luật định và bà N đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; bà T là hộ nghèo đã có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 01/10/2022, bà Lê Thị Thùy T và bà Hoàng Thị Quỳnh N ký hợp đồng với nhau về việc thuê 01 căn nhà cấp 4, tọa lạc trên diện tích 180m² tại thửa số 48B tờ bản đồ (TBD) 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CI 540803 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/5/2017 cho ông Lê Văn D và bà Nguyễn Ngọc Thiên T1 (đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông M và bà N ngày 30/8/2022). Thời gian thuê 05 năm tính từ ngày 01/10/2022. Giá thuê nhà 45.000.000đồng/năm chưa bao gồm chi phí điện, nước. Bà T đã thanh toán tiền thuê nhà 01 năm.

[2.2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thùy T, người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Nguyễn Thanh S và đơn kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị Quỳnh N, HĐXX thấy rằng:

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu bà N phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng bao gồm: Tiền thuê nhà 08 tháng chưa sử dụng 30.000.000 đồng đã trả trước; Chi phí sửa chữa, lắp đặt, cải

tạo lại nhà của bà N trước và sau khi ký hợp đồng bao gồm: 10.000.000 đồng tiền công sơn sửa nhà; 13.208.000 đồng tiền vật tư; Chi phí thiệt hại do đã đầu tư tại địa điểm thuê nhà gồm 23.400.000 đồng bảng hiệu, vách ngăn, logo trang trí văn phòng làm việc; 1.540.000dồng tiền bao bì đã in tên và địa chỉ kinh doanh; 900.000 đồng chi phí lắp đặt mạng Internet. Tổng cộng 79.048.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường 44.418.000 đồng, chỉ buộc bà N bồi thường số tiền 15.000.000 đồng (tiền 04 tháng chưa sử dụng nhà, tính từ tháng 6/2023 đến tháng 10/2023) và 19.630.000 đồng chi phí trang trí, bảng hiệu, logo vách ngăn và sơn tường nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ về phần yêu cầu trả 44.418.000 đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

Xét hợp đồng thuê nhà ngày 01/10/2022 giữa bà bà Lê Thị Thùy T và bà Hoàng Thị Quỳnh N HĐXX thấy rằng:

Bị đơn bà N và người liên quan ông M cho rằng do bà T tự ý tiến hành sửa chữa nhà, thay đổi kết cấu phòng (gắn thêm các phụ kiện, logo, bảng hiệu trang trí, vách ngăn, sơn sửa nhà) nên đã đơn phương yêu cầu nguyên đơn chấm dứt việc thuê nhà, không đồng ý để nguyên đơn tiếp tục thuê nhà là vi phạm cam kết trong hợp đồng. Bởi lẽ: Quá trình giao kết hợp đồng thuê nhà các bên lập thành văn bản, theo đó, các bên thỏa thuận việc bà T thuê của bà N 01 căn nhà có diện tích là 180m^2, tại TDP1, thị trấn M'Đrắk, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk; thời gian thuê là 05 năm, bà T đã thanh toán cho bà N đủ 01 năm tiền thuê nhà là 45.000.000 đồng, việc bà T sửa chữa nhà và xác định trách nhiệm bồi hoàn khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà cũng không nêu cụ thể trong hợp đồng. Tuy nhiên, trước khi các bên ký hợp đồng thuê nhà vào ngày 01/10/2022 thì theo các tin nhắn xác nhận ngày 24/9/2022 bà T có nhắn tin cho bà N về việc sửa chữa lại nhà và bà N đã đưa chìa khóa nhà cho bà T để bà T sửa nhà. Như vậy, bà T đã thông báo cho bà N về việc sửa nhà và bà N đã mặc nhiên đồng ý cho bà T sửa nhà. Mặt khác, khi nhận nhà cần phải sữa chữa, cơi nới và thay thế các vật kiến trúc của căn nhà để phù hợp với điều kiện kinh doanh của bà T. Sau khi thuê, các bên xảy ra tranh chấp, bị đơn nhiều lần gây sự với nguyên đơn dẫn đến việc kinh doanh của bà T không thể thực hiện được. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng tuy nhiên bị đơn không đồng ý nên các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà là do lỗi hoàn toàn của bị đơn bà N.

Xét đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn HĐXX thấy rằng:

Bà T cho rằng bà N thỏa thuận cho bà T thuê nhà trong 05 năm nên bà mới đầu tư bảng hiệu, trang thiết bị cố định và sửa chữa nâng cấp không gian thuê và chi

phí cho việc sửa chữa cải tạo căn nhà là **19.630.000** đồng, ngoài ra bà T còn yêu cầu bà N phải trả số tiền thuê nhà **15.000.000 đồng** (tiền 04 tháng chưa sử dụng nhà, tính từ tháng 6/2023 đến tháng 10/2023).

Tại biên bản định giá ngày 13/7/2023 xác định: Diện tích tường đã sơn sửa lại là 121,2m^2 có giá 24.216.245 đồng; vách ngăn + chữ, Bảng hiệu Alu + chữ, logo trang trí tổng cộng là 15.044.000 đồng. Bóng đèn trần, đường điện không định giá được.

Xét thấy, bà N là người vi phạm hợp đồng thuê nhà nên cần chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà N phải bồi thường toàn bộ chi phí thuê nhà và chi phí cho việc sửa chữa cải tạo căn nhà cho bà T tổng số tiền là 34.630.000 đồng (Cụ thể: 19.630.000 đồng chi phí cho việc sửa chữa cải tạo căn nhà và tiền thuê nhà 04 tháng chưa tiền 04 tháng chưa sử dụng nhà, tính từ tháng 6/2023 đến tháng 10/2023 là 15.000.000 đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết và chấp nhận đơn phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị Quỳnh N và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hùng M về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà N, bà T và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đúng.

[3]. Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX phúc thẩm thấy cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thùy T; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị Quỳnh N; Sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích ở trên là phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Hoàng Thị Quỳnh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thùy T.
- Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Quỳnh N.
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về điều luật áp dụng:

- Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39. Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 473, Điều 474. Điều 476. Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm c và d khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở 2014;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12. Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thùy T về việc buộc bị đơn bà Hoàng Thị Quỳnh N bồi thường thiệt hại số tiền 44.418.000đồng.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký giữa bà T và bà N ngày 01/10/2022.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, buộc bị đơn bà N phải thanh toán cho bà T số tiền 34.630.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Hoàng Thị Quỳnh N phải chịu 1.000.000 đồng chi phí định giá, thẩm định tại chỗ. Hoàn trả cho bà T số tiền 1.000.000 đồng sau khi thu được của bà Hoàng Thị Quỳnh N.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thùy T không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Thị Quỳnh N phải chịu 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch và 1.731.500 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng phải nộp là 2.031.000 đồng án phí DSST, được khấu trừ số tiền 300.0000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2022/000536 ngày 01/8/2023 bà Hoàng Thị Quỳnh N còn phải nộp 1.731.500 đồng án phí DSST.

Ông Trần Hùng M được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000537 ngày 01/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrắk tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị Quỳnh N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số

0000623 ngày 18/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M’Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M’Đrắk;
- THADS huyện M;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung