

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 175/2017/DS-PT

Ngày: 04/12/2017

“V/v t/c hợp đồng thuê nhà”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hồng Thanh

***Các Thẩm phán:*** Ông Trương Đình Nghệ

Ông Phạm Hoàng Lâm

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Xoàn –Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Kim Quang – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 78/2017/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2017/DS-ST, ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2017/QĐPT-DS, ngày 21/11/2017 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị V (tên thường gọi là Ng), sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 46, đường Nguyễn Thái Học, khu vực 2, phường 1, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1983;

Ông Dương Hồng L1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 15, đường Nguyễn Thái Học, khu vực 2, phường 1, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L và ông Dương Hồng L1

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Đ trình bày: Trước đây vào ngày 01/01/2014, bà Nguyễn Thị V có cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Dương Hồng L1 thuê 04 phòng của căn nhà số 15, đường Nguyễn Thái Học, khu vực 2, phường 1, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Không làm hợp đồng thành văn bản, thỏa thuận miệng giá thuê mỗi tháng 3.000.000 đồng/phòng (tương đương 04 phòng giá 12.000.000 đồng/tháng). Thời hạn thuê không xác định, chỉ nói khi nào cần lấy nhà lại thì báo cho bà L, ông L1 biết trước 01 tháng. Mục đích cho thuê là để kinh doanh. Trả tiền thuê theo quý (03 tháng trả 01 lần). Quá trình thực hiện hợp đồng ông L1, bà L thực tế sử dụng nhà 23 tháng (nhận nhà ngày 01/01/2014 tới ngày 30/11/2015 thì trả nhà). Lý do trả là do ông L1, bà L không thuê nữa. Tổng số tiền thuê trong thời gian này là 240.000.000 đồng; ông L1, bà L đã trả (kể cả trừ căn tiền mua đồ) tiền thuê nhà được 154.390.000 đồng, hiện còn nợ lại 85.610.000 đồng. Nay yêu cầu ông Dương Hồng L1 và bà Nguyễn Thị L trả tiếp số tiền thuê nhà còn nợ lại là 85.610.000 đồng và trả thêm phần tiền lãi chậm thanh toán 19.690.300 đồng (phần tiền lãi tính từ ngày 01/6/2015 đến ngày 13/6/2017 theo mức lãi suất 1%/tháng trên số tiền 85.610.000 đồng. Tổng cộng là 105.300.300 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông Dương Hồng L1, bà Nguyễn Thị L đòi bồi thường thiệt hại số tiền 190.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị V không đồng ý.

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 13/6/2017 và quá trình thu thập chứng cứ bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Dương Hồng L1 trình bày: Thừa nhận trước đây vợ chồng ông bà có thuê căn nhà số 15, đường Nguyễn Thái Học, khu vực 2, phường 1, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Giá thuê mỗi tháng 12.000.000 đồng, 03 tháng trả tiền thuê 01 lần như bà V trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng đã thực tế sử dụng nhà được 23 tháng từ ngày 01/01/2014 tới ngày 30/11/2015, đã trả cho chị V số tiền thuê nhà được 154.390.000 đồng, còn nợ 85.610.000 đồng. Riêng số tiền lãi chậm trả 19.690.300 đồng vợ chồng không đồng ý trả. Ngoài ra vợ chồng yêu cầu bà Nguyễn Thị V phải bồi thường các khoản thiệt hại trong thời gian đầu tư số tiền 190.000.000 đồng, cụ thể ông Dương Hồng L1, bà Nguyễn Thị L yêu cầu bồi

thường và hỗ trợ tiền giá trị đầu tư 40m<sup>2</sup> kiếng và hỗ trợ di dời số tiền 50.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2017/DS-ST, ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Thỏa thuận miệng thuê nhà năm 2014 giữa bà Nguyễn Thị V với vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Dương Hồng L1 vô hiệu.

Buộc ông Dương Hồng L1 và bà Nguyễn Thị L thanh toán cho bà Nguyễn Thị V 85.610.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu tính lãi chậm thanh toán số tiền 19.690.000 đồng của bà Nguyễn Thị V đối với ông Dương Hồng L1, bà Nguyễn Thị L.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi bồi thường thiệt hại 40m<sup>2</sup> kiếng và hỗ trợ di dời số tiền 50.000.000 đồng của ông Dương Hồng L1, bà Nguyễn Thị L đối với bà Nguyễn Thị V.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí; lãi suất chậm thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Dương Hồng L1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, bà về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị V hỗ trợ tiền đầu tư 40m<sup>2</sup> và di dời với tổng số tiền là 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa bị đơn rút yêu cầu bồi thường phần kiếng, chỉ yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời số tiền 30.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe Kiểm sát viên trình bày quan điểm giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và bị đơn là vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Dương Hồng L1 có xác lập hợp đồng thuê không bằng văn bản (thỏa thuận miệng) về việc bà L, ông L1 thuê căn nhà (04 phòng) số 15, đường Nguyễn Thái Học, khu vực 2,

phường 1, thành phố V, tỉnh Hậu Giang của bà V. Mục đích thuê là kinh doanh, giá thuê thỏa thuận mỗi tháng bà L, ông L1 trả cho bà V là 12.000.000 đồng, thời hạn sử dụng căn nhà số 15 từ khi nhận nhà ngày 01/01/2014 tới thời hạn trả nhà ngày 30/11/2015 là 23 tháng. Bà L, ông L1 đã thanh toán cho bà V số tiền thuê nhà là 154.390.000 đồng và thống nhất còn nợ lại là 85.610.000 đồng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm bà L, ông L1 có yêu cầu phản tố buộc bà V bồi thường tiền đầu tư 40m<sup>2</sup> kiếng và hỗ trợ di dời số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm bà L, ông L có kháng cáo yêu cầu bà V bồi thường tiền đầu tư 40m<sup>2</sup> kiếng và hỗ trợ di dời số tiền 50.000.000 đồng. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm bà L đã rút lại yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu bà V bồi thường tiền đầu tư 40 m<sup>2</sup> với lý do bà V đã đồng ý để bà tự vận chuyển phần kiếng của mình. Tại phiên tòa ông L chồng bà L cũng thống nhất rút yêu cầu kháng cáo này nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[3] Xét kháng cáo của bà L, ông L1 về việc yêu cầu bà V hỗ trợ chi phí di dời là 30.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Thỏa thuận thuê căn nhà số 15, đường Nguyễn Thái Học giữa bà V, ông L1, bà L chỉ là thỏa thuận miệng nên hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại Điều 492 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy hợp đồng bị vô hiệu về mặt hình thức, nhưng thực tế bị đơn bà L, ông L1 có giao kết hợp đồng thuê nhà và đã hoàn thành hơn 2/3 giá trị của hợp đồng, cụ thể bà L ông L1 đã giao cho bà V số tiền thuê nhà là 154.390.000 đồng và thống nhất còn nợ lại là 85.610.000 đồng; đồng thời đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê và trả số tiền thuê nhà còn nợ. Do đó cấp sơ thẩm buộc bà L, ông L1 trả cho bà V số tiền thuê nhà còn nợ 85.610.000 đồng là có căn cứ.

[3.2] Đối yêu cầu bà V hỗ trợ chi phí di dời, thấy rằng hợp đồng thuê nhà giữa bà V, bà L, ông L1 chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Ngoài ra giữa bà L, ông L1 và bà V cũng xác định không có bất kỳ sự thỏa thuận bằng văn bản nào về việc nếu chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì phía bà V hỗ trợ tiền chi phí di dời cho bà L, ông L1. Bà L cho rằng giữa các bên có thỏa thuận hỗ trợ chi phí di dời nhưng không được phía bà V thừa nhận. Do đó thỏa thuận thuê nhà này không ràng buộc trách nhiệm buộc phải hỗ trợ chi phí di dời của bà V đối với bà L, ông L1 nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[3.3] Tại phiên tòa bị đơn cho rằng hai bên có thỏa thuận thuê nhà 10 năm, thể hiện tại tờ thỏa thuận ngày 28/4/2014. Việc bị đơn di dời trả lại nhà cho nguyên đơn là theo yêu cầu của nguyên đơn nên nguyên đơn phải hỗ trợ chi phí di dời. Hội đồng xét xử xét

thấy mặc dù các bên thỏa thuận miệng về việc thuê nhà nhưng quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, nguyên đơn yêu cầu trả nhà là phù hợp. Hơn nữa, văn bản ngày 28/4/2014 thể hiện nội dung là cho mượn nhà và đăng ký hộ khẩu, không thể hiện được ý chí của hai bên về thời hạn thuê, nên ý kiến của bị đơn đưa ra là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của bà L, ông L1. Nếu có việc hỗ trợ chi phí di dời thì đó là sự tự nguyện của bà V đối với bà L, ông L1.

[4] Do bị đơn không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 492; Điều 495 Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVHQ ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Dương Hồng L1, về việc yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Thị V hỗ trợ chi phí di dời.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, ông Dương Hồng L1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị V bồi thường tiền đầu tư kiếng (kính).

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 128/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi bồi thường thiệt hại 40m<sup>2</sup> kiếng và hỗ trợ di dời số tiền 50.000.000 đồng của ông Dương Hồng L, bà Nguyễn Thị L đối với bà Nguyễn Thị V.

2. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Dương Hồng L1, bà Nguyễn Thị L phải chịu 6.780.500 đồng (sáu triệu bảy trăm tám mươi ngàn năm trăm đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phản tố ông L1, bà L đã nộp 5.750.000 đồng theo Biên lai số 012333 ngày 13/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V. Bà L, ông L1 còn phải

nộp tiếp số tiền án phí là 1.030.500 đồng (một triệu không trăm ba mươi ngàn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Bà Nguyễn Thị V được nhận lại 2.633.000 đồng (hai triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn) theo biên lai số 012281 ngày 12/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3. Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị L, ông Dương Hồng L1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012371 ngày 29/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang thành án phí phúc thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, (ngày 04/12/2017).

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

**Nguyễn Hồng Thanh**



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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND tx Ngã Bảy;
- Chi cục THADS tx Ngã Bảy;;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Dương Quốc Tuấn**





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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND tx Ngã Bảy;
- Chi cục THADS tx Ngã Bảy;;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Dương Quốc Tuấn**

