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

Bản án số: 91/2024/DS-PT
Ngày: 26/01/2024
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 Nguyễn Đình Đức
Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh
Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Nguyễn Thị Như Khương, Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 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 581/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 356/2023/DSST ngày 16/8/2023 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6152/2023/QĐ-PT ngày 28/12/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Trần Văn B.** (có mặt)
Địa chỉ: 75 Đường G, phường T, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A.**
Địa chỉ trụ sở: 107 M, Phường X1, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Văn phòng làm việc: 254 K, phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Ngọc C.
Địa chỉ: 118/77 Z, Phường RN, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình D (có mặt)
Địa chỉ: 254 K, phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị Kim V.
Địa chỉ: 12 Q, Phường R, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Minh P. (có mặt)
Địa chỉ: 17C KP3, phường Y, Quận X, TP. Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Công ty CP tập đoàn Đầu tư A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - ông Trần Văn B trình bày:

Ngày 31/7/2020 giữa ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Kim V và Công ty cổ phần tập đoàn F (nay là Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A) có ký hợp đồng thuê nhà, đối tượng là toàn bộ căn nhà 107 M, Phường X1, quận H, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê là 150.000.000 đồng/tháng, giá thuê được điều chỉnh tăng 10% mỗi năm, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng H1, số công chứng 006971. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê do bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nên ngày 09/9/2022 ông đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn cho Công ty cổ phần tập đoàn F.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 006971/HĐ-TN ngày 31/7/2020 giữa ông và Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A từ ngày 30/9/2023, Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A có trách nhiệm trả tiền thuê nhà 107 M, Phường X1, quận H từ ngày 15/4/2022 đến ngày 30/9/2023 với số tiền 2.755.000.000 đồng, Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A có trách nhiệm trả nhà cho ông B vào ngày 30/9/2023.

Bị đơn - Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A trình bày:

Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 006971/HĐ-TN ngày 31/7/2020 giữa ông B và Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A từ ngày 30/9/2023, Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A sẽ trả tiền thuê nhà 107 M, Phường X1, quận H từ 15/4/2022 đến ngày 30/9/2023 cho ông B bà V với số tiền 2.755.000.000 đồng, Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A có trách nhiệm trả nhà cho ông B bà V vào ngày 30/9/2023.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn trình bày do điều kiện kinh doanh khó khăn nên công ty chưa thể trả tiền thuê nhà cho ông B. Công ty yêu cầu tiếp tục thuê nhà và gia hạn thời hạn trả tiền thuê nhà còn thiếu thêm 01 năm để Công ty có giải pháp phục hồi việc kinh doanh, công ty đồng ý thanh toán thêm tiền lãi đối với số tiền thuê nhà còn thiếu theo mức lãi suất do nhà nước quy định. Trong thời gian kinh doanh, công ty có đầu tư, cải tạo, tu bổ vào căn nhà 107 M, Phường X1, quận H, nên công ty sẽ khởi kiện đối với phần chi phí này bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Kim V trình bày: căn nhà 107 M, Phường X1, quận H là tài sản chung của bà V và ông Trần Văn B, bà V đồng ý và thống nhất với yêu cầu của ông B.

Tại Bản án sơ thẩm số 356/2023/DSST ngày 16/8/2023 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng thuê nhà số 006971/HĐ-TN ngày 31/7/2020 giữa Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A và ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Kim V chấm dứt kể từ ngày 30/9/2023.

Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A có trách nhiệm trả tiền thuê căn nhà 107 M, Phường X1, quận H cho ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Kim V với số tiền 2.755.000.000 đồng (Hai tỉ bảy trăm năm mươi lăm triệu đồng) vào ngày 30/9/2023.

Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A có trách nhiệm bàn giao căn nhà 107 M, Phường X1, quận H cho ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Kim V vào ngày 30/9/2023.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 cua Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 24/8/2023, Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A có Đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Phía bị đơn đề nghị nguyên đơn hỗ trợ 500.000.000 đồng để di dời giao trả nhà. Phía nguyên đơn chỉ đồng ý trừ vào tiền thuê nhà mà bị đơn phải trả là 500.000.000 đồng xem như là chi phí hỗ trợ để bị đơn di dời.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A được chấp nhận.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn - Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn – ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị Kim V (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở đối với nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 107 M, Phường X1, quận H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6077/ĐCNĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/01/2003.

Ngày 31/7/2020 ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị Kim V có hợp đồng thuê nhà số công chứng 006971 tại Văn phòng công chứng H1 với bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F (nay là Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A) để thuê toàn bộ căn nhà 107 M, Phường X1, quận H, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê là 150.000.000 đồng/tháng, giá thuê được điều chỉnh tăng 10% mỗi năm.

Căn cứ biên bản cam kết ngày 15/4/2023 và sự xác nhận của đương sự thì bị đơn - Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A chưa trả tiền thuê nhà cho ông B và bà V từ ngày 15/4/2022 đến nay, là đã vi phạm quy định tại mục 6.2.1 của Hợp đồng thuê trên và quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015. Việc nguyên đơn đã thực hiện thông báo cho bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn là phù hợp với mục 7.4 của hợp đồng và Điều 132 Luật nhà ở năm 2014.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bị đơn và yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê nhà là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, do đó kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở xem xét.

Tuy nhiên tại phiên tòa, phía bị đơn yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ 500.000.000 đồng để di dời giao trả nhà cho nguyên đơn, nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ tiền mặt, mà chỉ đồng ý hỗ trợ bằng cách trừ vào tiền thuê nhà mà bị đơn còn thiếu. Do đó phía bị đơn còn phải trả số tiền thuê nhà là 2.755.000.000 đồng – 500.000.000 đồng = 2.255.000.000 đồng, về thời gian trả nhà các đương sự thống nhất trả nhà ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm.

Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền phạt chậm trả theo Văn bản "chính kiến của nguyên đơn khi nhận được thông báo Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A kháng cáo" kèm theo chứng cứ là Bảng kê chi tiết tiền nợ chưa trả và tiền phạt trả chậm ngày 18/9/2023, với số tiền là

687.043.500 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án thụ lý giải quyết, nguyên đơn cũng không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, do đó cấp phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét giải quyết đối với yêu cầu này của phía nguyên đơn.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa án là có cơ sở chấp nhận, do có tình tiết mới.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A không phải chịu, hoàn lại cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0023546 ngày 31/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 356/2023/DSST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng thuê nhà số 006971/HĐ-TN ngày 31/7/2020 giữa Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A và ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Kim V chấm dứt ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) bằng cách trừ vào tiền thuê nhà phải trả, nên Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A có trách nhiệm phải trả tiền thuê căn nhà 107 M, Phường X1, quận H cho ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Kim V với số tiền 2.755.000.000 đồng – 500.000.000 đồng = 2.255.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A có trách nhiệm bàn giao nguyên hiện trạng căn nhà 107 M, Phường X1, quận H cho ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Kim V ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A phải nộp 77.100.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A không phải chịu, hoàn lại cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0023546 ngày 31/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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 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;
- TAND quận Tân Bình;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức