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: 918/2019/DS-PT
Ngày: 17/10/2019
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 : Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hằng

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi – 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 A Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 325/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4727/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn L, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 22 đường CL, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Minh P, sinh năm: 1963, (Đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 09/10/2019) (có mặt)

Địa chỉ: 106/47 Đường LQ, Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ

Địa chỉ: 124 đường K, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm: 1981(Đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 24/5/2019) (có mặt)

Địa chỉ: 41A/26 đường HC, Phường L, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Ngô Lê Anh A, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 22 đường CL, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện hợp pháp của bà A :*Ông Trần Minh P, sinh năm: 1963. (Đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 09/10/2019)

Địa chỉ: 115 đường Y, Phường V, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Công ty Cổ phần BN

Địa chỉ: 173 đường TP, Phường IX, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần BN

1. Trần Quốc Q, sinh năm: 1986

Địa chỉ: 173 đường TP, Phường IX, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

2. Nguyễn Minh H, sinh năm: 1982

Địa chỉ: 255 đường QK, phường TĐ, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3/ Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM)

Địa chỉ: 9 đường TH, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH JM.

Ông Hoàng Trung Th, sinh năm: 1963

Địa chỉ: Số nhà D1903, chung cư PĐ, số 685 đường AC, phường T2, quận TP1, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

4/ Công ty Cổ phần SV

Địa chỉ: Lô 13, nhà A21 Khu đô thị ĐC, phường ĐC, quận HM, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần SV

Ông Vũ Quang Tr, sinh năm: 1984

Địa chỉ: Số 5, ngõ 4, đường ĐT, phường TP2, Thành phố BG, tỉnh BG (có đơn xin vắng mặt).

5/ Công ty Cổ phần KA

Địa chỉ: Tầng 9, số 353-355 đường DV, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần KA:

Bà Đặng Thị Minh Ph, sinh năm: 1989

Địa chỉ: 98 đường AN, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (có

mặt).

6/ Công ty TNHH KT

Địa chỉ: Ngõ 25 đường ĐN, thị trấn ĐN, huyện MĐ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH KT: Ông Vũ Văn Q1, sinh năm: 1987

Địa chỉ: J1711 tòa nhà GC 430 Đường CA, phường VP, quận HĐ, Thành phố Hà Nội.

7/ Công ty TNHH PA

Địa chỉ: 730/29/98 đường HL, phường BA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH PA:

Bà Phan Diệu L1, sinh năm: 1985

Địa chỉ: 730/29/98 đường HL, phường BA, quận BT, Tp. Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

8/ Trần Duy H1, sinh năm: 1992

Địa chỉ: 8/69 đường ĐK, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

9/ Ông Phạm Thế D1, sinh năm: 1984

Địa chỉ: 98/21 đường PI, Phường ML, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung án sơ thẩm:

Ngày 05/9/2017 giữa Ông Huỳnh Văn L, Bà Ngô Lê Anh A và Công ty Cổ phần Đ (công ty Đ) có ký hợp đồng thuê nhà. Theo đó ông L và bà A cho công ty Đ thuê căn nhà số 09 TH, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê từ ngày 05/9/2017 đến 10/11/2026. Giá thuê 80.750.000 đồng/tháng và bên thuê phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà vào năm ngày đầu tiên của tháng. Tuy nhiên, do có sự chuyển giao hợp đồng thuê nhà giữa chủ nhà cũ (trước khi bán cho ông L và bà A) nên ông L, bà A đã không thu tiền thuê nhà tháng 9/2017 mà bắt đầu thu tiền thuê nhà từ tháng 10/2017.

Đến ngày 15/10/2017, ông L và bà A có nhận được công văn số 04/PTV ngày 09/10/2017 của công ty Đ với nội dung tòa nhà cần sửa chữa và yêu cầu bên cho thuê trả lời là bên nào sẽ là bên tiến hành sửa chữa, nếu sau 03 ngày không trả lời thì bên thuê sẽ tự tiến hành sửa chữa và chi phí sẽ trừ vào tiền thuê nhà.

Ngay sau khi nhận được công văn số 04/PTV của công ty Đ, ngày 15/10/2017, nguyên đơn có gửi thư cho bị đơn yêu cầu có cuộc gặp gỡ giữa nguyên đơn, bị đơn và bên tiến hành thi công sửa chữa để bàn bạc lại phương thức sữa chữa. Tuy nhiên bên bị đơn không sắp xếp cuộc gặp gỡ này để cùng bàn bạc. Sau 03 ngày, bị đơn cho rằng đã tự tiến hành sửa chữa và ngay trong tháng 10/2017 phía bị đơn đã ngưng không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn và tháng 11/2017 bị đơn đã thanh toán tiền nhà chậm 06 ngày so với hợp đồng. Chính vì vậy, đến ngày 14/11/2017, nguyên đơn đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho bị đơn. Ngày 14/11/2017, bị đơn có gửi cho nguyên đơn công văn số 06/PTV nêu lý do tại sao không thanh toán tiền thuê tháng 10/2017 là do bên cho thuê trả lời chậm 02 ngày so với công văn số 04/PTV ngày 09/10/2017 và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ngày 22/11/2017, bị đơn tiếp tục có công văn số 08/PTV yêu cầu nguyên đơn trả lời công văn số 06/PTV và vẫn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ngày 05/12/2017, nguyên đơn nhờ luật sư gửi thông báo cho bên bị đơn về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà tháng 10/2017 và yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, bị đơn không trả tiền thuê nhà tháng 10/2017 và không trả nhà nên nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhà và trả nhà.

Trong quá trình Tòa án đang thụ lý vụ án, ngày 07/4/2018, bên bị đơn gửi công văn (không có số) thông báo tạm ngưng việc thanh toán việc thuê nhà kể từ tháng 04/2018 cho đến khi có quyết định của Tòa án và từ tháng 4/2018 đến tháng 7/2018, bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Chính vì vậy, ngày 10/8/2018 nguyên đơn đã lấy lại nhà cho đến nay.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn:

+ Thanh toán tiền thuê nhà tháng 10 năm 2017 và các tháng 4, 5, 6, 7 năm 2018, mỗi tháng là 80.750.000 đồng, tổng cộng là 403.750.000 đồng.

+ Trả lại cho ông L số tiền thuế thu nhập cá nhân mà ông L đã đóng cho cơ quan thuế tính đến tháng 7/2018 số tiền 98.266.290 vì theo Điều 3 của hợp đồng thuê nhà thì bên thuê nhà phải chịu các khoản thuế phát sinh cá nhân cho bên cho thuê nhà.

+ Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 05/9/2017 giữa Ông Huỳnh Văn L và Bà Ngô Lê Anh A với Công ty Cổ phần Đ đối với căn nhà số 9 đường TH, Phường L, Quận X.

Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng do bị đơn vi phạm hợp đồng nên bị đơn phải mất số tiền đặt cọc 255.000.000 đồng.

Rút lại yêu cầu về việc yêu cầu bị đơn trả lại nguyên trạng căn nhà số 09 đường TH và số 521/8B đường CM, Phường L, Quận X của Ông Huỳnh Văn L và Bà Ngô Lê Anh A.

- Tại đơn phản tố và đơn phản tố bổ sung, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận về việc ký hợp đồng thuê nhà như phần trình bày của nguyên đơn và xác nhận còn nợ nguyên đơn tiền thuê nhà một phần của tháng 10 năm 2017 và các tháng 4 5, 6, 7 năm 2018. Tuy nhiên, bị đơn trình bày lý do của việc không thanh toán tiền thuê nhà như sau:

> Khoảng trong tháng 9, đầu tháng 10 năm 2017, công ty Đ phát hiện căn nhà bị thấm nước nên có gửi công văn số 04/PTV ngày 09/10/2017 cho nguyên đơn để thông báo về việc tình trạng nhà bị hư hỏng và file đính kèm về các hạng mục cần sửa chữa. Tuy nhiên, hiện nay file công ty không còn lưu giữ để nộp cho Tòa nhưng công ty có nộp cho Tòa án *"bảng dự toán chi phí sửa chữa sự cố nhà số 09 TH, Phường L, Quận X",* trong đó có một phần hạng mục cần sửa chữa thuộc trách nhiệm của nguyên đơn (đã gửi file), hiện nay bị đơn không xác định được chi phí cụ thể nhưng tương đương khoảng một tháng tiền thuê nhà.

Tại công văn số 04/PTV ngày 09/10/2017, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lời công văn trong vòng 03 ngày, hết 03 ngày bị đơn không thấy nguyên đơn trả lời nên đã tiến hành sữa chữa theo quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 4 của hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Tuy bảng dự toán chi phí sửa chữa là 105.900.000 đồng (bao gồm cả phần trách nhiệm sửa chữa của nguyên đơn và của bị đơn) nhưng bị đơn chưa tiến hành sửa chữa xong các hạng mục thì xảy ra tranh chấp nên bị đơn không sửa chữa nữa. Tổng chi phí sữa chữa dự toán thuộc trách nhiệm của nguyên đơn tương đương một tháng tiền thuê nhà nên bị đơn đã trừ vào tiền thuê nhà của tháng 10/2017. Sau khi biết nguyên đơn khởi kiện liên quan đến hợp đồng thuê nhà nên bị đơn đã gửi công văn cho nguyên đơn thông báo tạm ngưng việc thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn để chờ kết quả giải quyết cuối cùng của Tòa án, đó là lý do bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà tháng 10 năm 2017 và các tháng 4, 5, 6, 7 năm 2018 mà không phải lỗi của bị đơn.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ngày 10/8/2018, nguyên đơn đã tự ý cắt điện, cắt nước, buộc chín khách hàng đang thuê (công ty Đ cho thuê lại) tại tòa nhà ra khỏi tòa nhà và lấy lại nhà cho đến nay. Hành vi này gây thiệt hại cho bị đơn và chín khách hàng đang thuê tại căn nhà.

Bị đơn yêu cầu buộc Ông Huỳnh Văn L và Bà Ngô Lê Anh A bồi thường cho bị đơn tổng số tiền là 1.389.196.485 đồng trong đó:

+ Trả lại số tiền đã đặt cọc 255.000.000 đồng và bồi thường số tiền gấp đôi số tiền cọc là 510.000.000 đồng (255.000.000 đồng x 2)

+ Bồi thường số tiền 624.196.485 đồng là chi phí sửa chữa và đầu tư vào nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X. Hiện nay, toàn bộ chi phí sửa chữa đầu tư nhà

bị đơn đã thống kê tại Bảng kê chi phí nhà 09 đường TH ngày 06/12/2018. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các hóa đơn chứng từ đã nộp để xét xử.

Rút yêu cầu về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền 100.000.000 đồng do phải bồi thường thiệt hại cho chín khách hàng do công ty Đ cho thuê lại tại số 09 đường TH, Phường L, Quận X.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà yêu cầu ông L và bà A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bị đơn đồng ý trả tiền thuê nhà những tháng còn thiếu, bao gồm: Tháng 4, 5, 6, 7 năm 2018. Riêng tháng 10/2017 bị đơn đã cấn trừ vào tiền chi phí sửa chữa nhà là 6.600.000 đồng do sửa cửa cuốn ngày 06/11/2017 theo bảng kê ngày 06/12/2018 mục 65. Số tiền nhà còn lại của tháng 10/2017 (80.750.000 đồng - 6.600.000 đồng = 74.150.000 đồng) bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn.

- Tại bản tự khai ngày 30/8/2018 và tại phiên tòa, bà Phan Kim Ng, là người đại diện theo ủy quyền của Bà Ngô Lê Anh A trình bày:

Căn nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X thuộc quyền sở hữu của Ông Huỳnh Văn L và Bà Ngô Lê Anh A. Bà A xác nhận giữa bà và ông L có ký hợp đồng thuê nhà với công ty Đ. Tất cả ý kiến của ông L cũng là ý kiến của bà. Bà đồng ý để ông L khởi kiện đặt ra các yêu cầu đối với bị đơn. Bà A không đồng ý với tất cả các yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17/01/2019 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Công ty Cổ phần BN trình bày:

Ngày 16/10/2018, Công ty Cổ phần BN có ký hợp đồng cho thuê văn phòng số: 59/2017/HĐKT với Công ty Cổ phần Đ để thuê văn phòng L001, tòa nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X để làm văn phòng công ty. Thời hạn thuê nhà từ 28/10/2017 đến 28/10/2018, giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng, cộng thuế VAT 1.300.000 đồng, bên thuê đặt cọc 02 tháng tiền thuê là 26.000.000 đồng. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn hợp đồng thì Công ty Cổ phần BN đã bị lấy lại nhà vào ngày 10/8/2018 do tranh chấp giữa ông L và Công ty Cổ phần Đ dẫn đến công ty bị thiệt hại rất nhiều. Việc hợp đồng thuê văn phòng chưa hết hạn nhưng phải chấm dứt không phải lỗi của Công ty Cổ phần BN. Vì vậy, Công ty Cổ phần BN yêu cầu công ty Đ phải hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần BN số tiền 26.000.000 đồng đặt cọc. Trả lại 20 ngày tiền thuê nhà của tháng 8/2018 số tiền 9.500.0000 đồng vì công ty chỉ được sử dụng nhà đến ngày 10/8/2018. Trả lại 5.000.000 đồng tiền công ty đã ứng ra trước để sữa chữa văn phòng theo phụ lục hợp đồng số: 59/2017/PL-HĐKT. Tổng số tiền Công ty Cổ phần Đ phải trả cho công ty CP BN là 40.500.000 đồng.

Công ty Cổ phần BN có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng và xét xử vụ án.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17/01/2019 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM) trình bày:

Ngày 05/7/2018, Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM) có ký hợp đồng cho thuê văn phòng số: 15/2016/HĐKT với Công ty Cổ phần Đ để thuê văn phòng 101 lầu 1, tòa nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X để làm văn phòng công ty. Thời hạn thuê nhà từ 30/6/2016 đến 30/8/2018, giá thuê là 21.000.000 đồng/tháng, bên thuê đặt cọc 02 tháng tiền thuê là 42.000.000 đồng. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn hợp đồng thì công ty Công ty TNHH JM đã bị lấy lại nhà vào ngày 10/8/2018 do tranh chấp giữa ông L và Công ty Cổ phần Đ. Việc bị lấy lại nhà trước hợp đồng dẫn đến Công ty TNHH JM bị thiệt hại rất nhiều. Việc hợp đồng thuê văn phòng chưa hết hạn nhưng phải chấm dứt không phải lỗi của Công ty TNHH JM nên Công ty TNHH JM yêu công ty Đ hoàn trả lại cho Công ty TNHH JM số tiền 42.000.000 đồng đặt cọc và trả lại 20 ngày tiền thuê nhà của tháng 8/2018 vì Công ty TNHH JM chỉ được sử dụng nhà đến ngày 10/8/2018 số tiền 14.000.000 đồng. Tổng số tiền công ty Đ phải trả cho công ty TNHH JM là: 56.000.000 đồng.

Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM) có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng và xét xử vụ án.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17/01/2019 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Công ty Cổ phần KA trình bày:

Ngày 05/7/2018, Công ty Cổ phần KA có ký hợp đồng cho thuê văn phòng số: 23/2018/HĐKT với Công ty Cổ phần Đ để thuê tầng lửng, tòa nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X để làm văn phòng công ty. Thời hạn thuê nhà từ 17/7/2018 đến 17/02/2020, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng, bên thuê đặt cọc 03 tháng tiền thuê là 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, mới bắt đầu thời hạn của hợp đồng thì Công ty Cổ phần KA đã bị lấy lại nhà vào ngày 10/8/2018 do tranh chấp giữa ông L và Công ty Cổ phần Đ dẫn đến việc Công ty Cổ phần KA phải thay đổi trụ sở công ty. Việc hợp đồng thuê văn phòng chưa hết hạn nhưng phải chấm dứt không phải lỗi của Công ty Cổ phần KA nên yêu cầu Tòa án nhân dân Quận X buộc Công ty Cổ phần Đ hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần KA số tiền 30.000.000 đồng đặt cọc, trả lại 20 ngày tiền thuê nhà của tháng 8/2018 vì Công ty Cổ phần KA chỉ được sử dụng nhà đến ngày 10/8/2018 với số tiền 6.600.000 đồng. Tổng số tiền công ty Đ phải trả cho Công ty Cổ phần KA là: 36.600.000 đồng.

Công ty Cổ phần KA có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng và xét xử vụ án.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 08/01/2019 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Công ty TNHH KT trình bày:

Ngày 24/5/2018, Công ty TNHH KT có ký hợp đồng cho thuê văn phòng số: 15/2018/HĐKT với Công ty Cổ phần Đ để thuê văn phòng 501 lầu 5, tòa nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X để làm văn phòng công ty. Thời hạn thuê nhà từ 01/6/2018 đến 31/5/2021, giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng, bên thuê đặt cọc tiền thuê là 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn hợp đồng thì Công ty TNHH KT đã bị lấy lại nhà vào ngày 10/8/2018 do tranh chấp giữa ông L và Công ty Cổ phần Đ dẫn đến công ty bị thiệt hại rất nhiều. Việc hợp đồng thuê văn phòng chưa hết hạn nhưng phải chấm dứt không phải lỗi của Công ty TNHH KT nên yêu cầu công ty Đ hoàn trả lại cho Công ty TNHH KT số tiền 30.000.000 đồng đặt cọc. Trả lại 21 ngày tiền thuê nhà của tháng 8/2018 vì Công ty TNHH KT chỉ được sử dụng nhà đến ngày 10/8/2018 số tiền 9.000.000 đồng. Tổng số tiền công ty Đ phải trả cho Công ty TNHH KT là: 39.000.000 đồng.

Công ty TNHH KT có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng và xét xử vụ án.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 31/10/2018 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ông Trần Duy H1 trình bày:

Ngày 29/01/2018, ông Hưng có ký hợp đồng cho thuê văn phòng số: 23/2018/HĐKT với Công ty Cổ phần Đ để thuê phòng 502, tòa nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X để kinh doanh. Thời hạn thuê nhà từ 01 năm, giá thuê là 13.200.000 đồng/tháng, bên thuê đặt cọc 03 tháng tiền thuê là 39.600.000 đồng. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn hợp đồng thì ông Hưng đã bị lấy lại nhà vào ngày 10/8/2018 do tranh chấp giữa ông L và Công ty Cổ phần Đ, dẫn đến ông Hưng buộc phải ra khỏi nhà và thay đổi nơi làm việc. Việc hợp đồng thuê văn phòng chưa hết hạn nhưng phải chấm dứt không phải lỗi của ông Hưng nên yêu cầu Tòa án nhân dân Quận X buộc Công ty Cổ phần Đ hoàn trả lại cho ông số tiền 39.600.000 đồng đặt cọc, trả lại 20 ngày tiền thuê nhà của tháng 8/2018 vì ông không được sử dụng với số tiền 6.600.000 đồng. Tổng số tiền công ty Đ phải trả cho ông Hưng là 46.200.000 đồng.

Ông Hưng có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng và xét xử vụ án.

- Tại bản tự khai ngày 28/12/2018, Công ty Cổ phần SV trình bày:

Ngày 15/5/2016, công ty *Công ty Cổ phần SV* có ký hợp đồng cho thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đ để thuê văn phòng 201, tòa nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X để làm văn phòng công ty. Thời hạn thuê nhà từ 15/8/2016 đến 15/8/2018, giá thuê là 14.850.000 đồng/tháng, bên thuê đặt cọc 03 tháng tiền thuê là 44.550.000 đồng.

Tuy nhiên, giữa Công ty Cổ phần SV và Công ty Cổ phần Đ đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 07/8/2018 nên việc ông L lấy lại nhà vào ngày 10/8/2018 không liên quan đến công ty Công ty Cổ phần SV. Nay Công ty Cổ phần SV không đặt ra bất kỳ yêu cầu nào liên quan đến vụ án và có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng và xét xử vụ án.

- Tại bản tự khai của Công ty TNHH PA trình bày:

Ngày 19/6/2017, Công ty TNHH PA có ký hợp đồng cho thuê văn phòng số: 39/2017/HĐKT với Công ty Cổ phần Đ để thuê văn phòng 202, tòa nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X để làm văn phòng công ty. Thời hạn thuê nhà từ 01/7/2017 đến 30/6/2019, giá thuê là 9.000.000 đồng/tháng, bên thuê đặt cọc 03 tháng tiền thuê là 27.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng thuê nhà chưa hết hạn nhưng vào ngày 10/8/2017 Công ty TNHH PA đã bị lấy lại nhà. Tuy bị lấy lại nhà trước thiệt hại đã dẫn đến việc Công ty TNHH PA chịu thiệt hại rất nhiều nhưng không muốn tranh chấp, công ty đã đi thuê chỗ khác làm việc nên muốn ổn định làm việc nên Công ty TNHH PA không có bất kỳ yêu cầu nào liên quan đến vụ án và có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng và xét xử vụ án.

- Tại bản tự khai Ông Phạm Thế D1 trình bày:

Ông có ký hợp đồng thuê văn phòng công ty với công ty Đ, ông không muốn tham gia vào vụ kiện và không đặt ra bất kỳ yêu cầu nào trong vụ án. Ông Danh nghị vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng và xét xử vụ án.

- Đối với các yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc, 20 ngày tiền thuê nhà tháng 8/2017 chưa sử dụng theo như yêu cầu của Công ty Cổ phần BN, Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM), Công ty Cổ phần KA, Công ty TNHH KT và ông Trần Duy H1.

Ngoài ra, bị đơn cũng đồng ý trả lại cho Công ty Cổ phần BN 5.000.000 đồng đã tạm ứng để làm chi phí sửa chữa văn phòng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2019/DS-ST ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận X thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Đình chỉ phần một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt việc sử dụng và trả lại căn nhà số 521/8B đường CM, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng cho các khách hàng thuê văn phòng.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc Công ty Cổ phần Đ trả cho Ông Huỳnh Văn L số tiền 98.266.290 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân của ông L.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

+ Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 05/9/2017 giữa Ông Huỳnh Văn L và Bà Ngô Lê Anh A với Công ty Cổ phần Đ kể từ ngày 10/8/2018.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho Ông Huỳnh Văn L số tiền thuê nhà của tháng 10 năm 2017 và các tháng 4, 5, 6, 7 năm 2018 là 403.750.000 (bốn trăm lẻ ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng. Buộc Ông Huỳnh Văn L và Bà Ngô Lê Anh A trả lại cho Công ty Cổ phần Đ số tiền đặt cọc là 255.000.000 (hai trăm năm mươi lăm triệu) đồng, nhưng được trừ vào số tiền 403.750.000 (bốn trăm lẻ ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng tiền thuê nhà mà Công ty Cổ phần Đ phải có trách nhiệm trả cho Ông Huỳnh Văn L và Bà Ngô Lê Anh A. Công ty Cổ phần Đ còn phải trả cho Ông Huỳnh Văn L và Bà Ngô Lê Anh A số tiền thuê nhà còn thiếu là 148.750.000 (một trăm bốn mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu buộc ông L, bà A bồi thường tiền cọc với số tiền 510.000.000 (năm trăm mười triệu) đồng và bồi thường chi phí đầu tư, sửa chữa vào căn nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X với số tiền 624.196.485 (sáu trăm hai mươi bốn triệu, một trăm chín mươi sáu ngàn, bốn trăm tám mươi lăm) đồng

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc và 20 ngày tiền thuê nhà tháng 8/2017 cho Công ty Cổ phần BN, Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM), Công ty Cổ phần KA, Công ty TNHH KT và ông Trần Duy H1. Cụ thể:

+ Trả cho Công ty Cổ phần BN số tiền 40.500.000 (bốn mươi triệu, năm trăm ngàn) đồng;

+ Trả cho Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM) số tiền 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng;

+ Trả cho Công ty Cổ phần KA số tiền 36.600.000 (ba mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn) đồng.

+ Trả cho Công ty TNHH KT số tiền 39.500.000 (ba mươi chín triệu, năm trăm ngàn) đồng;

+ Trả cho ông Trần Duy H1 số tiền 46.200.000 (bốn mươi sáu triệu, hai trăm ngàn) đồng.

Các đương sự thi hành án ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

Ngày 11/6/2019 nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải mất số tiền đã đặt cọc là 255.000.000đ.

Ngày 10/6/2019 bị đơn kháng cáo yêu cầu buộc nguyên đơn trả lại số tiền cọc và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 255.000.000đx 2 = 510.000.000đ; trả lại chi phí sửa chữa 624.196.485đ. Sau khi cấn trừ tiền thuê nhà tháng 4,5,6,7 năm 2018 và 74.150.000đ tiền thuê nhà còn lại của tháng 10/2017 còn thiếu thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả 904.805.195đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự bao gồm Nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 5/9/2017 ;

Bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu tháng 10/2017 và tháng 4, 5, 6, 7/2018 là 403.750.000 đồng cho nguyên đơn nhưng được cấn trừ vào nghĩa vụ trả tiền cọc của nguyên đơn số tiền 255.000.000 đồng, số tiền còn lại là 148.750.000 đồng ; nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu bị đơn trả tiền số tiền còn lại 148.750.000 đồng và không yêu cầu bị đơn trả số tiền 98.266.290 đồng, là tiền thuế thu nhập cá nhân;

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần BN, Công ty TNHH PQ(Nay đổi thành Công ty TNHH JM), Công ty TNHH KT, ông Trần Duy H1 đã có đơn yêu xin vắng mặt .

Công ty Cổ phần KA có mặt tại phiên tòa phúc thẩm và vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Bị đơn chịu trách nhiệm thanh toán tiền đặt cọc và tiền thuê nhà cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung kháng cáo: căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã tạm nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]Về tố tụng: xét những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần BN, Công ty TNHH PQ(Nay đổi thành Công ty TNHH JM), Công ty TNHH KT, ông Trần Duy H1 có đơn yêu cầu vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 238, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự bao gồm Nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 5/9/2017;
- Bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu tháng 10/2017 và tháng 4, 5, 6, 7/2018 là 403.750.000 đồng cho nguyên đơn nhưng được cấn trừ vào nghĩa vụ trả tiền cọc của nguyên đơn số tiền 255.000.000 đồng, còn lại là 148.750.000 đồng; Nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu bị đơn trả tiền số tiền còn lại 148.750.000 đồng và thuế thu nhập cá nhân số tiền 98.266.290 đồng

Xét sự thỏa thuận trên là tự nguyên và không trái quy định, Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm;

Đối với nghĩa vụ thanh toán lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bị đơn chịu trách nhiệm thanh toán.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần BN, Công ty TNHH PQ(Nay đổi thành Công ty TNHH JM), Công ty TNHH KT, ông Trần Duy H1 đã có đơn yêu cầu vắng mặt .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần KA có mặt tại phiên tòa phúc thẩm và vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, có căn cứ chấp nhận như đã nhận định phân tích ở trên.

Án phí dân sự sơ thẩm : căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền cọc phải trả cho bị đơn;

Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn được chấp nhận; Và chịu án phí đối với các yêu cầu sau: Đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận về việc trả tiền thuê nhà còn thiếu là 403.750.000 đồng trừ đi số tiền 148.750.000 đồng nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu; Đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận về việc bồi thường gấp đôi tiền cọc; đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận về việc bồi thường thiệt hại chi phí đầu tư sửa chữa là 624.196.485 đồng; Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan số tiền là 218.800.000 đồng

Án phí phúc thẩm: Do nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận được tại phiên tòa phúc thẩm nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng theo quy định tại Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 5, Điều 238, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 276, khoản 2 Điều 296, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự ;

Căn cứ Điều 328, Điều 428, Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 24, Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tiểu mục 1.1 khoản 1 phần II, điểm d tiểu mục 1.3 khoản 1 phần II danh mục án phí(Ban hành kèm theo Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016);

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Sửa bản án sơ thẩm số 180/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận X Thành phố Chí Minh.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Chấm dứt hợp đồng thuên nhà ngày 5/9/2017.
- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuế thu nhập cá nhân cho nguyên đơn là 98.266.290đ(Chín mươi tám triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm chín mươi đồng) và số tiền chênh lệch sau khi cấn trừ tiền thuê nhà và tiền đặt cọc là 148.750.000đ(Một trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Đình chỉ phần một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt việc sử dụng và trả lại căn nhà số 521/8B đường CM, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng cho các khách hàng thuê văn phòng.

Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc và 20 ngày tiền thuê nhà tháng 8/2017 cho Công ty Cổ phần BN, Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM), Công ty Cổ phần KA, Công ty TNHH KT và ông Trần Duy H1. Cụ thể:

+ Trả cho Công ty Cổ phần BN số tiền 40.500.000đ (Bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng);

+ Trả cho Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM) số tiền 56.000.000đ (Năm mươi sáu triệu đồng);

+ Trả cho Công ty Cổ phần KA số tiền 36.600.000đ (Ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

+ Trả cho Công ty TNHH KT số tiền 39.500.000đ (Ba mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng);

+ Trả cho ông Trần Duy H1 số tiền 46.200.000đ (Bốn mươi sáu triệu hai trăm ngàn đồng).

Các đương sự thi hành án ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự :

Án phí sơ thẩm:

-. Ông Huỳnh Văn L và Bà Ngô Lê Anh A phải nộp số tiền 12.750.000đ(Mười hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền 2.018.750 đ(Hai triệu không trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0040302 ngày 18/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L, bà A phải nộp thêm 10.731.250đ(Mười triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng).

-. Công ty Cổ phần Đ phải nộp số tiền 60.539.895đ(Sáu mươi triệu năm trăm ba mươi chín nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.750.000đ(Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016446 ngày 08/10/2018 và số tiền 24.483.930đ(Hai mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn chín trăm ba mươi đồng) theo biên lai thu tiền số 0017152 ngày 26/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đ còn phải nộp thêm số tiền 17.305.965đ (Mười bảy triệu ba trăm lẻ năm nghìn chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

-. Công ty Cổ phần BN, Công ty TNHH PQ(Nay đã đổi tên thành Công ty TNHH JM), Công ty Cổ phần KA, Công ty TNHH KT và ông Trần Duy H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: Công ty Cổ phần BN nhận lại số tiền 1.012.000đ(Một triệu không trăm mười hai nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016918 ngày 17/1/2019; Công ty TNHH PQ(Nay đã đổi tên thành Công ty TNHH JM) được nhận số tiền 1.400.000đ(Một triệu bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016919 ngày 17/1/2019; Công ty Cổ phần KA được nhận lại số tiền 915.000đ(Chín trăm mười lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016917 ngày 16/1/2019; Công ty TNHH KT được nhận số tiền 987.500đ(Chín trăm tám mươi bày nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0016881 ngày 10/1/2019 và ông Trần Duy H1 được nhận 1.155.000đ(Một triệu một trăm năm mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016916 ngày 17/1/2019.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) nguyên đơn được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0017430 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X

-. Bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0017442 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiện thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. 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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận X;
- Tòa án nhân dân Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 15 giờ 20 phút, ngày 17 tháng 10 năm 2019

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hằng

Bà Phạm Thị Kim

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 325/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"giữa: 325/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn L, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 22 đường CL, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Trần Minh P, sinh năm: 1963

Địa chỉ: 106/47 Đường LQ, Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

(Đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 09/10/2019) (có mặt)

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ

Địa chỉ: 124 đường K, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông Trần Văn D, sinh năm: 1981

Địa chỉ: 41A/26 đường HC, Phường L, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 24/5/2019) (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Ngô Lê Anh A, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 22 đường CL, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà A:

Ông Trần Minh P, sinh năm: 1963

Địa chỉ: 115 đường Y, Phường V, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

(Đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 17/01/2018) (có mặt)

2/ Công ty Cổ phần BN

Địa chỉ: 173 đường TP, Phường IX, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần BN

1. Trần Quốc Q, sinh năm: 1986

Địa chỉ: 173 đường TP, Phường IX, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

2. Nguyễn Minh H, sinh năm: 1982

Địa chỉ: 255 đường QK, phường TĐ, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3/ Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM)

Địa chỉ: 9 đường TH, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH JM.

Ông Hoàng Trung Th, sinh năm: 1963

Địa chỉ: Số nhà D1903, chung cư PĐ, số 685 đường AC, phường T2, quận TP1, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin mặt).

4/ Công ty Cổ phần SV

Địa chỉ: Lô 13, nhà A21 Khu đô thị ĐC, phường ĐC, quận HM, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần SV

Ông Vũ Quang Tr, sinh năm: 1984

Địa chỉ: Số 5, ngõ 4, đường ĐT, phường TP2, Thành phố BG, tỉnh BG (có đơn xin vắng mặt).

5/ Công ty Cổ phần KA

Địa chỉ: Tầng 9, số 353-355 đường DV, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần KA:

Bà Đặng Thị Minh Ph, sinh năm: 1989

Địa chỉ: 98 đường AN, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

6/ Công ty TNHH KT

Địa chỉ: Ngõ 25 đường ĐN, thị trấn ĐN, huyện MĐ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH KT: Ông Vũ Văn Q1, sinh năm: 1987

Địa chỉ: J1711 tòa nhà GC 430 Đường CA, phường VP, quận HĐ, Thành phố Hà Nội.

7/ Công ty TNHH PA

Địa chỉ: 730/29/98 đường HL, phường BA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH PA:

Bà Phan Diệu L1, sinh năm: 1985

Địa chỉ: 730/29/98 đường HL, phường BA, quận BT, Tp. Hồ Chí Minh (có đơn

xin vắng mặt).

8/ Trần Duy H1, sinh năm: 1992

Địa chỉ: 8/69 đường ĐK, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

9/ Ông Phạm Thế D1, sinh năm: 1984

Địa chỉ: 98/21 đường PI, Phường ML, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

1/ Về nội dung:

Căn cứ khoản 2 Điều 5, Điều 238, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 276, khoản 2 Điều 296, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự ;

Căn cứ Điều 328, Điều 428, Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Sửa bản án sơ thẩm số 180/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận X Thành phố Chí Minh.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Chấm dứt hợp đồng thuên nhà ngày 5/9/2017.
- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuế thu nhập cá nhân cho nguyên đơn là 98.266.290đ(Chín mươi tám triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm chín mươi đồng) và số tiền chênh lệch sau khi cấn trừ tiền thuê nhà và tiền đặt cọc là 148.750.000đ (Một trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Đình chỉ phần một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt việc sử dụng và trả lại căn nhà số 521/8B đường CM, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 09 đường TH, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng cho các khách hàng thuê văn phòng.

Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc và 20 ngày tiền thuê nhà tháng 8/2017 cho Công ty Cổ phần BN, Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM), Công ty Cổ phần KA, Công ty TNHH KT và ông Trần Duy H1. Cụ thể:

+ Trả cho Công ty Cổ phần BN số tiền 40.500.000đ (Bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng);

+ Trả cho Công ty TNHH PQ (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH JM) số tiền 56.000.000đ (Năm mươi sáu triệu đồng);

+ Trả cho Công ty Cổ phần KA số tiền 36.600.000đ (Ba mươi sáu triệu sáu trăm

nghìn đồng).

+ Trả cho Công ty TNHH KT số tiền 39.500.000đ (Ba mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng);

+ Trả cho ông Trần Duy H1 số tiền 46.200.000đ (Bốn mươi sáu triệu hai trăm ngàn đồng).

Các đương sự thi hành án ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3

2/ Về án phí:

Căn cứ Điều 24, Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tiểu mục 1.1 khoản 1 phần II, điểm d tiểu mục 1.3 khoản 1 phần II danh mục án phí(Ban hành kèm theo Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016);

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Án phí sơ thẩm:

-. Ông Huỳnh Văn L và Bà Ngô Lê Anh A phải nộp số tiền 12.750.000đ(Mười hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền 2.018.750 đ(Hai triệu không trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0040302 ngày 18/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L, bà A phải nộp thêm 10.731.250đ(Mười triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng).

-. Công ty Cổ phần Đ phải nộp số tiền 60.539.895đ

(Sáu mươi triệu năm trăm ba mươi chín nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.750.000đ(Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016446 ngày 08/10/2018 và số tiền 24.483.930đ(Hai mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn chín trăm ba mươi đồng) theo biên lai thu tiền số 0017152 ngày 26/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đ còn phải nộp thêm số tiền 17.305.965đ (Mười bảy triệu ba trăm lẻ năm nghìn chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

-. Công ty Cổ phần BN, Công ty TNHH PQ (Nay đã đổi tên thành Công ty TNHH JM), Công ty Cổ phần KA, Công ty TNHH KT và ông Trần Duy H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: Công ty Cổ phần BN nhận lại số tiền 1.012.000đ(Một triệu không trăm mười hai nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016918 ngày 17/1/2019; Công ty TNHH PQ(Nay đã đổi tên thành Công ty TNHH JM) được nhận số tiền 1.400.000đ(Một triệu bốn trăm nghìn đồng)

theo biên lai thu tiền số 0016919 ngày 17/1/2019; Công ty Cổ phần KA được nhận lại số tiền 915.000đ(Chín trăm mười lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016917 ngày 16/1/2019; Công ty TNHH KT được nhận số tiền 987.500đ(Chín trăm tám mươi bày nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0016881 ngày 10/1/2019 và ông Trần Duy H1 được nhận 1.155.000đ(Một triệu một trăm năm mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016916 ngày 17/1/2019.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) nguyên đơn được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0017430 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X

-. Bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0017442 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

Nghị án kết thúc vào hồi 15 giờ 30 phút, ngày 17 tháng 10 năm 2019

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận X;
- Tòa án nhân dân Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà