TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN GÒ VẤP** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 30/2019/DS-ST Ngày: 12-6-2019 V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1/- Bà Lê Thị Chí

2/- Bà Lê Thị Thanh Hồng

Thư ký phiên tòa án: Bà Nguyễn Thị Tuyến- Cán bộ Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Sơn- Kiểm sát viên.

Ngày 10/6/2019 và ngày 12/6/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2018/TLST - DS ngày 21 tháng 5 năm 2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất*" và thụ lý bổ sung yêu cầu phản tố số: 27A/2019/TB-TLVA ngày 15 tháng 3 năm 2019 và thụ lý bổ sung yêu cầu độc lập số 27B/2019/TB-TLVA về việc "*đòi tiền thuê nhà*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2019/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát Y địa chỉ:, Tòa nhà A, B Pasteur, phường BN, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc H- sinh năm: 1968; địa chỉ: 19 ^{R} đường NHC, Phường X, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh. (theo Giấy ủy quyền số 0899/2018/UQ ngày 27/4/2018) (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Anh T- sinh năm: 1967; địa chỉ: A đường Lê Đức Thọ, Phường V, quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Bích H- sinh năm: 1977; địa chỉ: A đường Ngô Quyền, Phường 7, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo

Giấy ủy quyền công chứng số 000870 ngày 15/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng- Tp. Hồ Chí Minh). (Có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn Q- sinh năm: 1962

- Bà Trần Thị Kim S- sinh năm: 1962;

Cùng địa chỉ: Ađường Phạm Thế Hiển, Phường D, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Bích H- sinh năm: 1977; địa chỉ: A đường Ngô Quyền, Phường 7, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền công chứng số 000870 ngày 15/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng- Tp. Hồ Chí Minh). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 27/4/2018 và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn – và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến:

Ngày 27/8/2014, Công ty TNHH DV Thực Phẩm và Giải Khát Y (viết tắt là "*nguyên đơn*") và ông Đặng Anh Q ký hợp đồng thuê nhà số 12/HĐTN-VFDS tại Văn phòng Công chứng A- Tp. HCM số công chứng 016063, theo đó nguyên đơn thuê toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại A Quang Trung, Phường S, quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh do ông Q là chủ sở hữu, thời hạn thuê 07 năm (*từ ngày 10/9/2014 đến ngày 10/9/2021*), đặt cọc số tiền là 201.000.000 đồng, sau khi nhận bàn giao nhà, nguyên đơn đã đầu tư sửa chữa, cải tạo toàn bộ căn nhà và sử dụng mặt bằng để kinh doanh ổn định từ tháng 8/2014 đến tháng 8/2015 ông Q đã chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất cho ông Lê Anh T (viết tắt "*bị đơn*"). Ngày 05/8/2015, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 019920, Quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD; theo đó, nguyên đơn thuê toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ A đường Quang Trung, Phường S, quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh của bị đơn làm chủ sở hữu để kinh doanh. Thời hạn thuê từ ngày 06/8/2015 đến ngày 10/8/2021, đặt cọc tương đương 03 tháng là 201.000.000 đồng, giá thuê mỗi tháng (bao gồm VAT, môn bài, thu nhập cá nhân) từ ngày 06/8/2015 đến ngày 09/9/2016 là 67.000.000 đồng; từ ngày 10/9/2016 đến ngày 09/9/2018 là 73.700.000 đồng; từ ngày 10/9/2018 đến ngày 09/9/2020 là 81.070.000 đồng và từ ngày 10/9/2020 đến ngày 10/8/2021 là 89.177.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn hoàn tất các nghĩa vụ của mình và tôn trọng các cam kết hợp đồng, cũng như chấp hành các quy định của pháp luật liên quan đến việc sử dụng mặt bằng thuê. Nhưng nguyên đơn bất ngờ nhận được thông báo ngày 28/02/2018 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả mặt bằng trước thời hạn vào cuối tháng 5/2018 với lý do: Bị đơn có nhu cầu chuyển nhượng tài sản đang cho thuê, bị đơn chấp nhận mọi khoản phạt theo quy định của hợp đồng. Ngày 13/3/2018, nguyên đơn có văn bản yêu cầu bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn; bao gồm: Bồi thường tiền cọc, chi phí đầu tư

xây dựng- sửa chữa (sau khấu hao), chi phí tháo dỡ- lắp đặt các trang thiết bị từ nơi đang thuê sang địa điểm mới và doanh thu bị mất cho thời gian thuê còn lại bị chấm dứt trước hạn. Ngày 15/3/2018, bị đơn có văn bản phản hồi cho nguyên đơn, ngoại trừ khoản tiền bồi thường cọc, bị đơn từ chối các khoản bồi thường khác và nhấn mạnh yêu cầu nguyên đơn phải bàn giao mặt bằng trước ngày 31/5/2018. Ngày 20/3/2018, nguyên đơn có văn bản phản hồi cho bị đơn với nội dung bảo lưu quan điểm yêu cầu bị đơn bồi thường. Ngày 27/3/2018, hai bên có cuộc họp trao đổi quan điểm tại văn phòng của nguyên đơn nhưng không mang lại kết quả do hai bên bất đồng. Ngày 05/4/2018, nguyên đơn tiếp tục có văn bản VFBS/2018/0890 gửi bị đơn nhưng không được hồi âm. Nguyên đơn đã nhiều lần tìm cách liên lạc dưới nhiều hình thức nhưng bị đơn vẫn cố tình né tránh, không trả lời. Căn cứ Khoản 7.4 Điều 7, các điểm e, f và g Khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số 019920 ngày 05/8/2015, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả và bồi thường cho nguyên đơn tổng cộng là 7,415,962,967 (*bảy tỷ, bốn trăm mười lăm triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn, chín trăm sáu mươi bảy*) đồng; bao gồm các khoản sau:

+ Tiền cọc đã nhận là 201.000.000 đồng và bồi thường 1 khoản tiền tương đương tiền cọc là 201.000.000 đồng.

+ Chi phí mà nguyên đơn đã đầu tư xây dựng sửa chửa nhà thuê (sau khi đã tính trừ khấu hao) là 2.117.962.967 đồng;

+ Chi phí tháo dỡ cửa hàng ước tính là 150.000.000 đồng;

+ Chi phí lắp đặt máy móc, thiết bị của cửa hàng ở nơi thuê mới ước tính là 300.000.000 đồng;

+ Thu nhập mỗi tháng nguyên đơn bị mất do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn: Thu nhập (lợi nhuận) bình quân 1 tháng trước thuế VAT (căn cứ 2017) là 114.000.000 đồng/tháng x 39 tháng (từ 01/5/2018 đến 31/8/2021) = 4.446.000.000 đồng.

Ngày 20/02/2019, nguyên đơn có đơn xin thay đổi và rút 1 phần yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường; tổng số tiền là 2.607.441.677 đồng, bao gồm: Trả lại số tiền cọc đã nhận là 201.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương tiền cọc là 201.000.000 đồng; bồi thường chi phí nguyên đơn đã đầu tư xây dựng, sửa chữa và cải tạo nhà thuê (sau khi đã tính toán khấu hao) là 2.117.962.967 đồng; chi phí tháo dỡ cửa hàng là 87.478.710 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 28/02/2019, đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định việc sửa chữa, cải tạo nhà thuê thực hiện trước khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thuê nhà- đất ngày 05/8/2015, nhưng nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường chi phí nguyên đơn đã đầu tư xây dựng, sửa chữa và cải tạo nhà thuê và chi phí tháo dỡ cửa hàng là vì có thỏa thuận 03 bên (giữa nguyên đơn, bị đơn, ông Q) bằng lời nói bị đơn kế thừa nghĩa vụ trước đây của ông Q tại hợp đồng thuê số 016063 ngày 27/8/2014 trong trường hợp bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, phía nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đến hết ngày 30/4/2018, đến ngày

12/7/2018, nguyên đơn có Văn bản số VEBS/2018/0973 thông báo cho ông Nguyễn Văn Q và bà S là chủ nhà mới biết việc nguyên đơn đã hoàn tất việc di dời máy móc, trang thiết bị và rời khỏi mặt bằng nhà A Quang Trung, phường S, quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

Ý kiến trình bày của bị đơn- ông Lê Anh T và người đại diện hợp pháp tại các bản tự khai ngày 09/01/2018, biên bản hòa giải ngày 28/02/2018 và ngày 26/4/2019 như sau:

Bị đơn nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ A đường Quang Trung, Phường S, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đặng Anh Q theo hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 11960 ngày 02/7/2015 tại Văn phòng công chứng Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Q có cho bị đơn biết nhà – đất ông Q đang cho nguyên đơn thuê, nên sau khi ông Q có Biên bản thanh lý chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn số công chứng 016063 ngày 27/8/2014 với nguyên đơn thì ông Q đã bàn giao nhà- đất cho bị đơn. Và hiện trạng nhà- đất tại thời điểm bị đơn nhận bàn giao của ông Q cho đến thời điểm nguyên đơn có đơn khởi kiện không có sự thay đổi, sửa chữa gì thêm. Sau khi hoàn tất các thủ tục công chứng chuyển nhượng và đăng bộ sang tên nhà- đất từ ông Q sang cho bị đơn thì nguyên đơn có gặp bị đơn đặt vấn đề muốn thuê nhà và đất mà bị đơn vừa mua của ông Q để tiếp tục kinh doanh. Bị đơn và nguyên đơn đã thỏa thuận, thống nhất ký hợp đồng thuê nhà- đất công chứng số 0199920 ngày 05/8/2015 tại Văn phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê từ ngày 06/8/2015 đến ngày 10/8/2021, phương thức thanh toán tiền thuê định kỳ 03 tháng/lần trong 10 ngày làm việc đầu tiên của mỗi chu kỳ thanh toán; bị đơn được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng tại Điều 14 của Hợp. Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã giao nhà – đất cho nguyên đơn, nhận tiền cọc 201.000.000 đồng và nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đúng như thỏa thuận đến ngày 30/4/2018. Do bị đơn có nhu cầu bán lại căn nhà trên cho người khác, nên bị đơn đã gửi thông báo bằng văn bản (lập ngày 28/02/2018) cho nguyên đơn được biết trước 03 tháng để thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Hai bên đã có trao đổi nhưng không đi đến thống nhất, vì nguyên đơn đưa ra các yêu cầu buộc bị đơn bồi thường các khoản vô lý, không có căn cứ, không nằm trong nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Bị đơn không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể: Bồi thường chi phí nguyên đơn đã đầu tư xây dựng sửa chữa và cải tạo nhà thuê là 2.117.962.967 đồng và chi phí tháo dỡ cửa hàng là 87.478.710 đồng, vì nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn đã thực hiện cải tạo, sửa chữa nhà thuê sau khi ký kết hợp đồng ngày 05/8/2015, được bị đơn đồng ý và cơ quan có thẩm quyền cho phép. Do vậy, bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 402.000.000 đồng bao gồm: Tiền Đặt cọc là 201.000.000 đồng và bồi thường 201.000.000 đồng tiền cọc.

Ngày 22/5/2018, bị đơn đã chuyển nhượng nhà- đất đang cho thuê cho ông Nguyễn Văn Q1 theo Hợp đồng số 19372/Quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số C, Tp. Hồ Chí Minh thực hiện. Trước khi chuyển nhượng bị đơn có cho ông Q1 biết hiện trạng nhà- đất bị đơn đang cho nguyên đơn thuê,

bị đơn và vợ chồng ông Q1 có thỏa thuận bị đơn chịu trách nhiệm chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bên thuê và vợ chồng ông Q1 được nhận tiền thuê nhà từ thời điểm mua, nhận chuyển nhượng nhà đất (ngày 22/5/2018) của bị đơn cho đến khi vợ chồng ông Q1 được nhận bàn giao nhà đất. Thực tế đến ngày 12/7/2018, nguyên đơn mới bàn giao nhà cho ông Q1 theo văn bản số VEBS/2018/0973 ngày 12/7/2018 của nguyên đơn và từ ngày 01/5/2018 đến ngày 12/7/2018 nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Ngày 05/3/2019, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 01/5/2018 đến ngày 21/5/2018 tổng cộng là 51.590.000 đồng = (*21 ngày x 2.456.666 đồng/ngày*), yêu cầu cấn trừ vào số tiền cọc.

Ý kiến trình bày tại bản tự khai ngày 24/4/2019 và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan- ông Nguyễn Văn Q1 và người đại diện theo ủy quyền như sau:

Ngày 22/5/2018, ông Q1 có nhận chuyển nhượng nhà - đất tọa lạc tại số A Quang Trung, phường S, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn theo Hợp đồng số 19372/Quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số C, Tp. Hồ Chí Minh chứng nhận. Vợ -chồng ông Q1, bà S đã hoàn tất thủ tục cập nhật, đăng ký thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ngày 30/5/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước khi nhận chuyển nhượng nhà - đất nêu trên thì bị đơn có cho vợ - chồng ông Q1 biết rõ là đang cho nguyên đơn thuê theo Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số công chứng số 0199920 do Văn phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/8/2015. Do đó, vợ- chồng ông Q1 và bị đơn đã thỏa thuận là bị đơn chịu trách nhiệm chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bên thuê và vợ -chồng ông Q1 được nhận tiền thuê nhà từ thời điểm mua cho đến khi vợ - chồng ông Q1 được nhận bàn giao nhà, đất. Như vậy, kể từ ngày 22/5/2018 ông Q1 nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên của bị đơn, đến ngày 12/7/2018 nguyên đơn bàn giao nhà thuê cho vợ chồng ông Q1 (*Căn cứ văn bản số VEBS/2018/0973 ngày 12/7/2018 của nguyên đơn*) nhưng nguyên đơn chưa trả tiền thuê nhà cho vợ chồng ông Q1. Ngày 29/3/2019, ông Q1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải trả cho vợ chồng ông Q1, bà S số tiền thuê nhà từ ngày 22/5/2018 đến ngày 12/7/2018 là 126.003.240 đồng (đã bao gồm thuế VAT); cụ thể: Tiền thuê nhà tháng 5/2018 (từ ngày 22/5/2018 đến hết ngày 31/5/2018) là (2.377.420 x 10 ngày =) 23.774.200 đồng, tháng 6/2018 là 73.700.000 đồng và tháng 7/2018 (từ ngày 01/7/2018 đến ngày 12/7/2018) là 2.377.420 x 12 ngày = 28.529.040 đồng.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu và không hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu quan điểm tại phiên tòa sơ thẩm xác định:

- *Việc tuân thủ pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa từ thời điểm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền- nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án*: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 2 Điều 89 Luật xây dựng, Khoản 1 Điều 118, điều và Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 201.000.000 đồng và khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 201.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả chi phí sửa chữa, cải tạo nhà thuê số tiền là 2.117.962.967 đồng và chi phí tháo dỡ cửa hàng là 87.478.710 đồng; đình chỉ giải quyết yêu cầu mà nguyên đơn đã rút; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về pháp luật tố tụng dân sự***

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án.* Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng dân sự mà cụ thể là hợp đồng thuê nhà- đất. Bị đơn đang cư trú tại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] *Về sự có mặt của đương sự.*

Đối với bà Nguyễn Thanh H: Theo trình bày của bị đơn, bà H và căn cứ vào Giấy chứng nhận kết hôn số 41 Quyển số 01, phường X, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/4/1994 thì quan hệ hôn nhân giữa bị đơn và bà H là hôn nhân hợp pháp.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng số 11960 do Văn phòng công chứng Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/7/2015, Văn bản thỏa thuận về tài sản riêng của vợ/chồng công chứng số 12141 ngày 06/7/2015 của Văn phòng công chứng Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bị đơn và bà H; và ý kiến trình bày tại Bản tự khai ngày 22/4/2019 của bà H có căn cứ xác định tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số A Quang Trung, Phường S, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 2 số vào sổ: CH 1 do UBND quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2011, đăng ký thay đổi ngày 08/7/2015 là tài sản tiền riêng của bị đơn, bà H không liên quan đến việc ký kết hợp đồng cho thuê nhà và quyền sử dụng đất giữa bị đơn và nguyên đơn.

Xét, ngày 22/4/2019 bà H có đơn xin xét xử vắng mặt và bị đơn xác nhận đã nhận số tiền cọc 201.000.000 đồng của nguyên đơn từ ông Đặng Anh Q theo

Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 05/8/2015. Hội đồng xét xử xét thấy không cần phải triệu tập bà Huyền và ông Quân tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa trong vụ án này. Do vậy, xét xử vắng mặt bà H và ông Q theo quy định tại Khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] *Về quyền và thời hiệu khởi kiện.* Xét, ngày 05/8/2015 các đương sự ký kết Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất công chứng số 0199920 (viết tắt là "*Hợp đồng thuê nhà- đất*"), đến ngày 28/02/2018 bị đơn có văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng thuê nhà- đất. Ngày 27/4/2018, nguyên đơn có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà- đất, căn cứ Điều 4, Điều 185 và Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì nguyên đơn có quyền khởi kiện và khởi kiện còn trong thời hiệu.

[1.4] *Các tài liệu, chứng cứ không phải chứng minh*:

Căn cứ thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn và quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì những tình tiết, sự kiện sau được xác định tài liệu- chứng cứ không phải chứng minh:

- Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất công chứng số 0199920 ngày 05/8/2015;

- Biên bản bàn giao tiền đặt cọc ngày 05/8/2015;

- Văn bản số VEBS/2018/0973 ngày 12/7/2018;

- Nguyên đơn đã thanh toán tiền thuê đến ngày 30/4/2018 và bàn giao nhà cho người liên quan ông Nguyễn Văn Q1 ngày 12/7/2018.

[2] Giải quyết yêu cầu của nguyên đơn

[2.1] *Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và bồi thường cọc*

Xét, đối tượng của Hợp đồng thuê nhà- đất ngày 05/8/2015 là quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 2 số vào sổ: CH1 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2011, đăng ký thay đổi ngày 08/7/2015. Nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng thuê nhà- đất hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định tại các điều 118, 119, 120, 121 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 nên phát sinh hiệu lực buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng.

Xét thỏa thuận tại Điều 4, điểm b khoản 14.1 Điều 14 của Hợp đồng thuê nhà- đất, Biên bản bàn giao tiền đặt cọc ngày 05/8/2015 và bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc là 201.000.000 (*hai trăm lẻ một triệu*) đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý trả số tiền cọc 201.000.000 (*hai trăm lẻ một triệu*) đồng và bồi thường khoản tiền tương đương số tiền cọc là 201.000.000 (*hai trăm lẻ một triệu*) đồng cho nguyên đơn, căn cứ khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 (*nay là khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015*) và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 nguyên đơn yêu cầu bị đơn

phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc và bồi thường cọc tổng cộng là 402.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2.] *Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường chi phí đã đầu tư xây dựng sửa chữa và cải tạo nhà thuê (sau khi đã tính toán khấu hao) là 2.117.962.967 đồng và chi phí tháo dỡ cửa hàng là 87.478.710 đồng*.

[2.2.1]. Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường chi phí đã sửa chữa và cải tạo nhà thuê (sau khi đã tính toán khấu hao) số tiền là 2.117.962.967 đồng

Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn xác định nguyên đơn có nhận được thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn đề ngày 28/02/2018 có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của luật và điểm c khoản 8.1 Điều 8, điểm b khoản 14.1 Điều 14 của hợp đồng thuê nhà- đất ngày 05/8/2015. Như vậy, có đủ căn cứ xác định bị đơn thực hiện các thủ tục đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê với nguyên đơn đúng pháp luật quy định.

Xét, các hợp đồng do nguyên đơn cung cấp, cụ thể:

- Hợp đồng lắp đặt số 2811/HĐLĐ/VFBS-DT ngày 28/11/2014 có giá trị tạm tính là 129.779.848 đồng; chi phí thực tế là 139.455.866 đồng (bao gồm 10% thuế GTGT) thể hiện tại Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000163 ngày 12/01/2015 và các Ủy nhiệm chi số PB1501076 ngày 29/01/2015, số PB 1601157 ngày 22/01/2016 và số PB1501107 ngày 06/02/2015, có nội dung thể hiện "*Thi công lắp đặt hộp đèn, logo, bảng hiệu, xin phép quảng cáo*" cho cửa hàng Domino's Quang Trung; công trình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu ngày 30/12/2014; hợp đồng này không có điều khoản nào thể hiện công việc là sửa chữa, cải tạo nhà thuê. Như vậy, có căn cứ xác định đây không phải là các chi phí liên quan đến cải tạo, sửa chữa nhà thuê mà các chi phí này nhằm mục đích quảng bá hình ảnh cho sản phẩm- hoạt động kinh doanh của nguyên đơn. Và nguyên đơn "*Được quyền lấy lại toàn bộ các trang thiết bị, tài sản và các hạng mục mà bên B đã đầu tư vào tài sản thuê khi hợp đồng này chấm dứt hay hết hạn*" theo thỏa thuận tại điểm I khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng.

- Hợp đồng thi công số HĐ:1476/2014/VFBS-DDDS/HĐTCM&E ngày 05/11/2014 và phụ lục hợp đồng số…/2014/VFBS-DDDS/PLHĐ ngày 20/11/2014 nội dung thể hiện công việc là thi công hệ thống M&E, tổng trị giá tạm tính trước thuế là 800.000.000 đồng, giá trị thực tế là 1.000.971.400 đồng (gồm 10% thuế GTGT) thể hiện ở các Ủy nhiệm chi số PB1411060 ngày 07/11/2014, số PB1412114 ngày 18/12/2014, số PB 1506098 ngày 21/8/2015 và số PB1604062 ngày 28/4/2016, cùng các Hóa đơn giá trị gia tăng số 0001978 ngày 05/12/2014 và số 0002271 ngày 05/01/2015; công trình đã đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu số 1803/DDS/BBNT ngày 30/12/2014. Nội dung hợp đồng này và Bảng quyết toán khối lượng thực tế thi công ngày 05/01/2015 không thể hiện công việc sửa chữa, cải tạo nhà thuê. Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn cũng xác định công việc thực hiện thi công hệ thống M&E là thi công hệ thống cấp thoát nước, điều hòa không khí, điện,… để phục vụ cho hoạt động sản xuất của cửa hàng và nguyên đơn không cung cấp được "*hồ sơ hợp đồng*" theo điểm 1.1 Điều 1 của Hợp đồng thi công số HĐ:1476/2014/VFBS-

DDDS/HĐTCM&E cụ thể: Bảng báo giá được chủ đầu tư chấp nhận và bản vẽ và không cung cấp được bản chính báo giá cơ điện lạnh ngày 05/11/2014 để đối chiếu với bản photo của nguyên đơn cung cấp, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định các hạng mục thi công hệ thống M&E theo nguyên đơn trình bày có đúng hồ sơ hợp đồng hay không.

- Hợp đồng cung cấp và lắp đặt số 1527A/2014/DDDS-VFBS/HĐDVLĐ ngày 15/11/2014, có nội dung công việc là *"cung cấp, lắp đặt kho lạnh cho cửa hàng Domino's Pizza Quang Trung"*, với tổng giá trị hợp đồng là 176.660.000 đồng (bao gồm 10% GTGT) thể hiện ở Ủy nhiệm chi số PB1502103 ngày 13/02/2015 và hóa đơn giá trị gia tăng số 0002465 ngày 20/01/2015; căn cứ vào Bảng xác định giá trị quyết toán ngày 15/11/2014, Biên bản quyết toán khối lượng công việc ngày 03/01/2015; và Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng ngày 30/12/2014 cho thấy không có nội dung nào thể hiện công việc tại Hợp đồng này là sửa chữa, cải tạo nhà thuê.

- Hợp đồng lắp đặt số 1111.14/HĐTC/VFS/PV-QT ngày 25/11/2014 có nội dung công việc bao gồm: *Cải tạo, sửa chữa phần xây dựng cơ bản cho cửa hàng Domino's Pizza Quang Trung tại Hồ sơ hợp đồng và theo báo giá đính kèm*", phí tạm tính là 896.913.709 đồng (Điều 3 hợp đồng). Nhưng tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn lại xác định chi phí thực tế là 1.552.730.407 đồng, thể hiện thông qua các tài liệu sau: Các hóa đơn giá trị gia tăng số 0000085 ngày 18/12/2014 (*số tiền 717.530.967 đồng*), số 0000089 ngày 03/02/2015 (*số tiền 305.080.280 đồng*) và số 0000091 ngày 03/02/2015 (*số tiền 685.292.201 đồng*); tổng cộng 1.707.903.448 đồng (đã bao gồm 10% thuế GTGT); còn các Ủy nhiệm chi số PB1412282 ngày 06/02/2015 (*số tiền 417.530.967 đồng*), số PB1502111 ngày 13/01/2015 (*số tiền 253.949.718 đồng*) và số PB1601291 ngày 29/01/2016 (*số tiền 51.130.562 đồng*) và chuyển khoản số PB1411093 ngày 12/11/2014 số tiền là 300.000.000 đồng; tổng cộng là 1.022.611.247 đồng và xác định nguyên đơn không cung cấp được "*hồ sơ hợp đồng*" như điểm 1.1 Điều 1 của hợp đồng, gồm: Bản vẽ thiết kế, bảng báo giá, bản vẽ hoàn công và hồ sơ quyết toán theo yêu cầu của chủ đầu tư và không lý giải được sự chênh lệch về chi phí thực tế với chi phí đã thanh toán theo các hóa đơn giá trị gia tăng và các ủy nhiệm chi nêu trên.

- Hợp đồng thi công số 081214/HĐTC/VFS/PV-QT ngày 08/12/2014 có nội dung thể hiện liên quan đến các chi phí cải tạo, sửa chữa phần hoàn thiện cho cửa hàng Domino's Quang Trung với phí tạm tính là 623.083.819 đồng, chi phí thực tế là 685.392.201 đồng (bao gồm 10% GTGT) thể hiện ở Ủy nhiệm chi số PB 1601292 ngày 29/01/2016 và số PB 1502112 ngày 13/01/2015. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu liên quan đến "*hồ sơ hợp đồng*"; cụ thể: Bảng báo giá đã được chủ đầu tư chấp thuận, bản vẽ, bản vẽ hoàn công; hồ sơ quyết toán theo yêu cầu của chủ đầu tư và không cung cấp được bản chính của bảng khối lượng ngày 08/12/2014 để đối chiếu bản photo của nguyên đơn cung cấp nên không thể xác định được các hạng mục nguyên đơn thi công xây dựng cải tạo, sửa chữa nhà thuê theo hợp đồng này.

- Hợp đồng dịch vụ thiết kế số D/OP3V/VFB_ 0261/0814 ngày 21/8/2014 và Phụ lục hợp đồng thiết kế ngày 21/8/2014 thể hiện không chỉ nguyên đơn mà còn có 02 công ty khác là Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát C và Công ty TNHH thực phẩm và giải khát Y cùng tham gia ký kết với Công ty TNHH xây dựng thiết kế O và phạm vi công việc tại hợp đồng này thể hiện: Cung cấp thiết kế trọn gói cho hệ thống 15 nhà hàng bao gồm các nhãn hiệu: Popeyes Chiken, Domino's Pizza, Dunkin' Donuts and Burger King, tổng chi phí thiết kế là 734.060.250 đồng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chi phí mà nguyên đơn đã bỏ ra để thực hiện công việc tại hợp đồng này là 37.285.600 đồng (đã bao gồm 10% thuế GTGT) thể hiện ở Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000011 ngày 27/3/2015, cùng các ủy nhiệm chi số PB1409028 ngày 08/9/2014 (*số tiền 133.465.500 đồng*) và số PB 1509054 ngày 29/9/2015 (*số tiền 27.328.650 đồng*); tuy nhiên, nội dung thanh toán tại các tài liệu hóa đơn, ủy nhiệm chi nêu trên lại thể hiện thanh toán không chỉ riêng cho cửa hàng Domino's Pizza mà còn cho nhiều nhà hàng khác và nguyên đơn không cung cấp được bản chính phiếu đề nghị thanh toán ngày 07/4/2015, ngày 21/8/2014, ngày 13/01/2015, yêu cầu thanh toán ngày 24/12/2014 nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định giá trị thanh toán và các hạng mục thiết kế thuộc cửa hàng Domino's Pizza Quang Trung nằm trong hệ thống 15 nhà hàng theo Hợp đồng dịch vụ thiết kế số D/OP3V/VFB_ 0261/0814.

Nguyên đơn cho rằng việc sửa chữa, cải tạo mặt bằng nhà- đất thuê đã sử dụng Bản vẽ thiết kế do Công ty TNHH xây dựng thiết kế O lập ngày 11/6/2014 để thi công các hạng mục tại Hợp đồng số 2811/HĐLĐ/VFBS-DT ngày 28/11/2014, Hợp đồng số 111.14X/HĐTC/VFS/PV-QT ngày 25/11/2014 và Hợp đồng số 1476/2014/DDS-VFBS/HĐTCM$E ngày 05/11/2014 là không có căn cứ chấp nhận vì Điều 2 của các hợp đồng trên có nội dung thể hiện: "*Bản vẽ" là tất cả các bản thiết kế của Công trình, Hạng mục công trình do Chủ đầu tư cung cấp. Bản vẽ thiết kế, là một phần không tách rời của Hồ sơ hợp đồng và được thể hiện chi tiết tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này*" và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ là bản chính theo yêu cầu tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 31/2019/QĐ-CCTLCC ngày 11/01/2019 và số 74/2019/QĐ-CCTLCC ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp để thực hiện việc đối chiếu với các tài liệu chứng cứ là bản photo mà nguyên đơn đã giao nộp theo Biên bản giao nhận chứng cứ ngày 28/02/2019, ngày 20/3/2019 nhưng tại Biên bản làm việc ngày 20/3/2019; đồng thời nguyên đơn cũng không cung cấp được Bản vẽ, Hồ sơ thiết kế và Bảng báo giá đã được chủ đầu tư chấp thuận liên quan đến các hợp đồng nêu trên; nguyên đơn cũng không cung cấp được bản chính hạng mục thi công phần thô ngày 04/11/2014, Bảng khối lượng thi công hoàn thiện ngày 08/12/2014, Phiếu đề nghị thanh toán ngày 13/02/2015; Bộ báo cáo tài chính ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2015; Tờ khai quyết toán thuế TNDN năm 2015; Bản giải trình khai bổ sung, điều chỉnh ngày 01/4/2016. Riêng Bản vẽ thiết kế do Công ty TNHH xây dựng thiết kế OP3 lập ngày 11/6/2014 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn

xác định chỉ cung cấp được Bản vẽ thiết kế photo- bằng tiếng Anh, không cung cấp được bản chính để thực hiện việc đối chiếu và không cung cấp được bản dịch sang Tiếng Việt. Như vậy, tài liệu chứng cứ này không phù hợp với khoản 3 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự quy định đương sự giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ bằng "*tiếng nước ngoài phải kèm theo bản dịch sang tiếng Việt, được công chứng, chứng thực hợp pháp"*. Do đó không đủ cơ sở xác định Bản vẽ thiết kế (photo- bằng tiếng Anh) do Công ty TNHH xây dựng thiết kế O lập ngày 11/6/2014 là tài liệu, chứng cứ được nguyên đơn sử dụng để thi công sửa chữa, cải tạo tài sản thuê như nguyên đơn trình bày và không thể xác định các hạng mục công trình nào của tài sản thuê đã được nguyên đơn sửa chữa, cải tạo trước và sau khi ký hợp đồng thuê nhà- đất ngày 05/8/2015. Trong khi đó, tất cả các hợp đồng nêu trên đều thể hiện các công việc thực hiện trước thời điểm ký hợp đồng thuê ngày 05/8/2015, đồng thời tại Biên bản hòa giải ngày 28/02/2019 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng xác định thực tế nguyên đơn đã cải tạo, sửa chữa nhà thuê trước khi ký hợp đồng thuê nhà- đất ngày 05/8/2018, sau khi ký hợp đồng thuê với bị đơn nguyên đơn không thi công cải tạo, sửa chữa thêm nhà thuê.

Nguyên đơn cho rằng ngày 05/8/2015 khi ký Hợp đồng thuê nhà- đất giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Q có thỏa thuận 03 bên bằng lời nói (*không thỏa thuận bằng văn bản*) là bị đơn có trách nhiệm kế thừa nghĩa vụ trước đây của ông Q (*là người bán nhà đất cho bị đơn*) tại Hợp đồng thuê số 016063 ngày 27/8/2014 nên bị đơn phải hiểu chi phí mà nguyên đơn đã cải tạo, sửa chữa tài sản thuê nêu tại điểm b khoản 14.1 Điều 14 Hợp đồng thuê nhà- đất ngày 05/8/2015 là các chi phí cải tạo, sửa chữa trước ngày 05/8/2015 và theo Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số 016063 ngày 27/8/2014 giữa nguyên đơn và ông Q; do vậy, bị đơn phải trả tất cả các chi phí mà nguyên đơn đã cải tạo, sửa chữa tài sản thuê trước khi ký Hợp đồng thuê ngày 05/8/2015; tuy nhiên trình bày và các lập luận nêu trên của nguyên đơn mang tính suy diễn chủ quan và thiếu căn cứ; nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh và bị đơn không thừa nhận có việc nguyên đơn, bị đơn và ông Q có thỏa thuận bằng lời nói bị đơn có trách nhiệm kế thừa nghĩa vụ trước đây của ông Q tại hợp đồng thuê số 016063 ngày 27/8/2014 như nguyên đơn trình bày; Hợp đồng thuê số 019920 ngày 05/8/2015 không có điều khoản nào thể hiện chuyển tiếp nghĩa vụ bồi thường các khoản chi phí sửa chữa và cải tạo của ông Q với nguyên đơn tại Hợp đồng thuê nhà số 12/HĐTN-VFDS số công chứng 016063 ngày 27/8/2014 sang cho bị đơn khi bị đơn chấm dứt hợp đồng trước hạn tại Điều 14 của Hợp đồng thuê nhà- đất ngày 05/8/2015.

Xét, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp "*hợp đồng thuê tài sản*" (nhà- đất), không thuộc trường hợp người tiêu dùng khởi kiện hay đương sự là người lao động trong vụ án lao động nên căn cứ Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: "*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp"*. Việc nguyên đơn cho rằng liên quan đến giấy phép lắp đặt hộp đèn, logo, bảng hiệu quảng cáo, nguyên đơn có ký Hợp đồng số 2811/HĐ0LĐ/VFBS/DT ngày 28/11/2014 với Công ty TNHH Truyền

thông Đ (*địa chỉ: A Hai Bà Trưng, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh*) theo đó phía Công ty TNHH Truyền thông Đ chịu trách nhiệm xin giấy phép, để loại bỏ nghĩa vụ của nguyên đơn trong việc cung cấp giấy phép liên quan là không có căn cứ chấp nhận vì nghĩa vụ thu thập, cung cấp, giao nộp Giấy phép của cơ quan có thẩm quyền cho phép lắp đặt hộp đèn, logo, bảng hiệu quảng cáo phía ngoài công trình thuê trong vụ án này thuộc về nguyên đơn chứ không phải nghĩa vụ của Công ty TNHH Truyền thông Đ. Như vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định việc lắp đặt hộp đèn, logo, bảng hiệu quảng cáo phía ngoài công trình thuê được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, việc lắp đặt hộp đèn, logo, bảng hiệu quảng cáo phía ngoài công trình thuê và các hạng mục xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê đều được thực hiện trước ngày 05/8/2015 (*trước ngày ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn*), do lúc đó bị đơn chưa phải là chủ sở hữu căn nhà cho thuê và sau thời điểm ngày 05/8/2015 nguyên đơn không sửa chữa gì thêm; như vậy việc xin phép hay không xin phép cơ quan có thẩm quyền về việc lắp đặt hộp đèn, logo, bảng hiệu quảng cáo phía ngoài công trình thuê cũng không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường các chi phí lắp đặt đối với bị đơn.

Xét, tại điểm a khoản 9.1 Điều 9 hợp đồng thì bên thuê (Bên B): "*...được quyền cải tạo, sửa chữa tài sản thuê để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của mình, mục đích sử dụng phải phù hợp với quy định pháp luật và phải được sự cho phép của chính quyền địa phương (nếu có)*"; tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng việc sửa chữa, cải tạo nhà thuê là nhỏ, không đụng đến kết cấu nhà nên không phải xin phép, việc lắp đặt các thiết bị, quảng cáo cả bên trong và bên ngoài công trình, nhà thuê tiếp giáp với đường trong đô thị, khi thi công sửa chữa, cải tạo nhà thuê nguyên đơn có thi công công trình vỉa hè và thực tế nguyên đơn không xin phép cơ quan có thẩm quyền nên không thể cung cấp giấy phép xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà cho thuê cho Tòa án. Như vậy, có căn cứ xác định việc sửa chữa, cải tạo nhà thuê của nguyên đơn thực hiện trước khi ký hợp đồng thuê ngày 05/8/2015; không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật xây dựng năm 2014 và nguyên đơn đã cải tạo, sửa chữa nhà thuê khi chưa xin phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

[2.2.2]. Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán chi phí tháo dỡ cửa hàng là 87.478.710 đồng, tuy nhiên Hợp đồng thuê nhà- đất ngày 05/8/2015 không có điều khoản nào thể hiện bên cho thuê (bị đơn) phải trả chi phí tháo dỡ cửa hàng cho nguyên đơn nếu hợp đồng chấm dứt trước hạn hoặc đến hạn nên yêu cầu này của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, căn cứ quy định của luật như đã phân tích, lập luận, dẫn chứng nêu trên và ý kiến của đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường chi phí nguyên đơn đã đầu tư xây dựng sửa chữa và cải tạo nhà thuê (sau khi đã tính toán khấu hao) là 2.117.962.967 đồng và chi phí tháo dỡ cửa hàng là 87.478.710 đồng.

[2.3]. Xét, nguyên đơn rút yêu cầu xem xét giải quyết đối với số tiền chi phí tháo dỡ 150.000.000 đồng, chi phí lắp đặt máy móc, thiết bị của cửa hàng ở nơi thuê mới ước tính là 300.000.000 đồng và thu nhập bị mất từ ngày 01/5/2018 đến ngày 31/8/2021 là 4.446.000.000 đồng, căn cứ Điều 5 và Khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút, không xem xét giải quyết.

[3] *Yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê nhà- đất từ ngày 01/5/2018 đến ngày 21/5/2018*

Xét, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác nhận nguyên đơn chưa trả tiền thuê từ ngày 01/5/2018 đến ngày 21/5/2018 cho bị đơn và đến ngày 12/7/2019 nguyên đơn mới giao trả nhà – đất cho chủ mới là vợ chồng ông Q1 và bà S, như vậy nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà được quy định tại khoản 2 Điều 495 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 nên việc bị đơn phản tố buộc nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà cho bị đơn từ ngày 01/5/2018 đến ngày 21/5/2018 số tiền 51.590.000 đồng = (*21 ngày x 2.456.666 đồng/ngày*) là có căn cứ chấp nhận.

Xét, nguyên đơn cho rằng không thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2018 đến ngày 21/5/2018 là do bị đơn chưa thực hiện yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền cọc, bồi thường cọc và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là không có căn cứ.

Xét, bị đơn yêu cầu cấn trừ tiền đặt cọc vào số tiền thuê nhà là không có căn cứ chấp nhận vì tại Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà- đất ngày 05/8/2015 các bên đã thỏa thuận "*số tiền cọc này được dùng để đảm bảo thực hiện hợp đồng*" và "*tiền cọc không đực dùng để cấn trừ tiền thuê trong mọi trường hợp".*

[4] *Yêu cầu độc lập của ông Q1 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 22/5/2018 đến ngày 12/7/2018 tổng cộng 126.003.240 đồng cho vợ chồng ông Q1 và bà S tại đơn đề ngày 29/3/2019*.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số 19372/quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/5/2018 đối với nhà đất tại số A Quang Trung, phường S, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tuân thủ đúng quy định của luật về nội dung, hình thức, chủ thể, đối tượng và các bên hoàn toàn tự nguyện giao kết nên căn cứ các điều 118, 119, 120, 121 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 thì việc bị đơn và ông Q1 ký hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà- đất trên là hợp pháp, các bên đã hoàn tất các thủ tục cập nhật, đăng ký thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng cho người mua là ông Q1 theo chứng nhận ngày 30/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ văn bản số VEBS/2018/0973 ngày 12/7/2018 của nguyên đơn và thừa nhận của các bên đương sự đến ngày 12/7/2018 nguyên đơn mới trả nhà cho chủ sở hữu là ông Q1 nhưng chưa trả tiền thuê nhà từ ngày 22/5/2018 đến ngày

12/7/2018, tổng cộng là 01 tháng 22 ngày là 126.003.240 đồng đúng như ông Q1 đã trình bày. Căn cứ khoản 2, 5 Điều 495 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 thì nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nhà và trả tiền thuê nhà từ ngày ngày 22/5/2018 đến ngày 12/7/2018.

Căn cứ giấy chứng nhận kết hôn số 1 ngày 31 tháng 10 năm 2016 do Ủy ban nhân dân phường S quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp có đủ căn cứ xác định quan hệ hôn nhân giữa ông Q1 và bà S là hợp pháp.

Tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở gắn liền với tài sản trên đất do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp và đăng ký biến động ngày 30/5/2018 là tài sản được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp giữa ông Q1 và bà S. Căn cứ quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 thì nhà- đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông Q1 và bà S. Do vậy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Q1 buộc nguyên đơn phải trả cho vợ - chồng ông Q1 và bà S số tiền thuê nhà còn nợ là 126.003.240 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Căn cứ Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án thì bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền 402.000.000 đồng là 20.080.000 đồng, do yêu cầu trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải nộp án phí đối với số tiền 2.205.441.677 đồng là 76.108.834 đồng do yêu cầu bồi thường chi phí đã đầu tư xây dựng sửa chữa và cải tạo nhà thuê (sau khi đã tính toán khấu hao) và chi phí tháo dỡ cửa hàng không được chấp nhận, phải nộp án phí đối với số tiền 51.590.000 đồng là 2.579.500 đồng do yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2018 đến 21/5/2018 được chấp nhận và phải nộp án phí đối với số tiền 126.003.240 đồng là 6.300.162 đồng do yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan buộc nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà từ ngày 21/5/2018 đến 12/7/2018 được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 4, Điều 5, Khoản 1 Điều 30; điểm b Khoản 1 Điều 35; Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào khoản 2, 5 Điều 495 Bộ luật dân sự 2005,

Căn cứ vào Điều 481, khoản 2 Điều 468 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014

Căn cứ các điều 118, 119, 120, 121 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014

Căn cứ vào Luật phí và lệ phí;

Căn cứ Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn- Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát Việt Nam (VFS)

- Buộc ông Lê Anh T phải trả ngay một lần Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát Y tiền cọc đã nhận là 201.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền tương đương tiền cọc là 201.000.000 đồng; tổng cộng 402.000.000 (*bốn trăm lẻ hai triệu)* đồng.

- Bác yêu cầu của Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát Y về việc buộc ông Lê Anh T phải bồi thường số tiền 2.607.441.677 đồng; bao gồm: Chi phí Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát Y đã đầu tư xây dựng sửa chữa và cải tạo nhà thuê (sau khi đã tính toán khấu hao) là 2.117.962.967 đồng và chi phí tháo dỡ cửa hàng là 87.478.710 đồng;

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát Y về việc buộc ông Lê Anh T phải bồi thường chi phí tháo dỡ cửa hàng ước tính là 150.000.000 đồng, chi phí lắp đặt máy móc, thiết bị của cửa hàng ở nơi thuê mới ước tính là 300.000.000 đồng và thu nhập thất thu từ 01/5/2018 đến 31/8/2021 là 4.446.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Anh Tuấn

Buộc Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát Y phải trả cho ông Lê Anh T số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 01/5/2018 đến ngày 21/5/2018 là 51.590.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

3.Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Q1

Buộc Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát Y phải trả cho ông Nguyễn Văn Q1 và bà Nguyễn Thị Kim S số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 22/5/2018 đến ngày 12/7/2018 là 126.003.240 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. *Án phí dân sự sơ thẩm*:

- Ông Lê Anh T phải nộp án phí số tiền 20.080.000 (*hai mươi triệu tám mươi ngàn*) đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0000368 ngày 01 tháng

4 năm 2019 và số AA/2018/0000251 ngày 13/3/2019 của cơ quan thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí ông Lê Anh T còn phải nộp số tiền là 17.080.000 đồng tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát Y phải nộp án phí số tiền 85.008.496 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền 57.707.982 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0029252 ngày 21 tháng 5 năm 2018 của cơ quan thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí Công ty TNHH dịch vụ thực phẩm và giải khát Y còn phải nộp số tiền là 27.300.514 đồng tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn Q1 số tiền 3.150.081 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/000358 ngày 29 tháng 3 năm 2019 của cơ quan thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Quyền và thời hạn kháng cáo*: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

"Trường hợp bản án, quyết định 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 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".

Nơi nhận:
- TAND Tp. HCM;
- VKSND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ. (Tuyến-tk)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Minh Phượng