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: 612/2017/DS-PT
Ngày: 11/7/2017
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 **Châu Kim Anh**

Các Thẩm phán: Bà **Võ Thị Sang**
Bà **Phạm Thị Thu Phương**

Thư ký phiên tòa: Ông **Chu Minh Sang**
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà **Hoàng Anh Nga** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 và ngày 11 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 148/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2017, về việc tranh chấp "*Hợp đồng thuê nhà*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1261/2017/QĐ – PT ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: 1. Ông **Nguyễn Xuân A**, sinh năm 1957;
2. Bà **Hồ Thị Mỹ B**, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: đường D, Phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng ủy quyền cho: Bà **Trần Thị Hồ G**, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: đường H, phường I, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 011529, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2016 lập tại Văn phòng công chứng F, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: **Trường Mầm non K**.

Địa chỉ: đường L, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Lữ Thị O**, sinh năm 1978 - Chức vụ: Hiệu trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Xuân P** sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: xã Q, huyện R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: xã R, huyện R, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011445, Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2016 lập tại Văn phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông luật sư **Nguyễn Quang T** (có mặt).

Địa chỉ: đường U, Phường N, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng luật sư W, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo:

Ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B – Nguyên đơn;

Trường Mầm non K – Bị đơn.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 16/6/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A và bà Hồ Thị Mỹ B đều do bà Trần Thị Hồ G là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29/02/2016, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A và bà Hồ Thị Mỹ B đã ký hợp đồng cho thuê nhà với Trường Mầm non K (sau đây gọi tắt là Trường K) do bà Lữ Thị O làm đại diện (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 29/02/2016), có nội dung: Ông A, bà B cho Trường K thuê căn nhà đường X, phường X, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Căn nhà Y). Giá cho thuê nhà từ ngày 01/3/2016 đến ngày 01/3/2017 là 70.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/3/2016 đến ngày 01/3/2026. Đặt cọc: 420.000.000 đồng, chia thành 3 lần: Lần 1: 140.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng; lần 2: 140.000.000 đồng vào ngày 01/9/2016; lần 3: 140.000.000 đồng vào ngày 01/02/2017.

Ngày 02/3/2016, hai bên thống nhất ký lại hợp đồng cho thuê nhà có công chứng số 002293, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2016 tại Văn phòng công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Hợp đồng công chứng ngày 02/3/2016), với nội dung: Giá cho thuê nhà là 20.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày công chứng hợp đồng đến ngày 01/3/2026. Đặt cọc: 420.000.000 đồng. Theo nguyên đơn trình bày giá thuê nhà ghi 20.000.000 đồng/tháng là để giảm thuế, thực chất hai bên thanh toán là 70.000.000 đồng/tháng.

Ngày 16/5/2016, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ đặt cọc quy định tại Điều 5 của Hợp đồng công chứng ngày 02/3/2016 nên nguyên đơn đã gửi Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Mặc dù hai bên đã thống kê tài sản của Trường K tại Căn nhà Y vào ngày 14/5/2016 nhưng sau khi nhận được Thông báo này, bị đơn đã chở vào thêm một số vật dụng khác. Đồ dùng, vật dụng của bị đơn tại Căn nhà Y đã được Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 lập Vi bằng số 1336/VB-TPL ngày 19/8/2016. Nguyên đơn xác định từ khi giao nhà cho bị đơn ngày 01/3/2016 đến khi khởi kiện, phía bị đơn hoàn toàn không sửa chữa, nguyên đơn không nhận được yêu cầu sửa chữa, cũng không đồng ý cho bị đơn tiến hành sửa chữa đối với Căn nhà Y.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà với Trường Mầm non K, yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà trong những ngày chậm giao nhà tính từ ngày 08/6/2016 đến ngày 18/8/2016 là 163.333.333 đồng. Xác nhận bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2016 đến ngày 07/6/2016 là 226.333.000 đồng.

Ngoài ra, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn đòi nguyên đơn trả lại số tiền 1.342.062.072 đồng với lý do: Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, bị đơn không sửa chữa Căn nhà Y, nguyên đơn không có trách nhiệm trả lại các chi phí đầu tư trang thiết bị và bù lỗ tiền lương giáo viên, công nhân viên của bị đơn.

Bị đơn Trường Mầm non K do ông Nguyễn Xuân P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trường K xác nhận có ký các Hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016 và Hợp đồng công chứng ngày 02/3/2016 như phần trình bày của nguyên đơn. Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016 được công chứng với giá 20.000.000 đồng là theo yêu cầu của nguyên đơn để giảm thuế, giá thuê hai bên thanh toán là 70.000.000 đồng/tháng. Bị đơn đã đặt cọc theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng ngày 29/02/2016 là 140.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 20/5/2016, bị đơn nhận được Thông báo đòi nhà của nguyên đơn.

Ngày 19/8/2016, bị đơn đã bàn giao lại Căn nhà Y cho nguyên đơn, có Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 lập Vi bằng số 1336/VB-TPL, theo đó đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê Căn nhà Y với phía nguyên đơn kể từ ngày giao nhà. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả tiền thuê nhà từ ngày 08/6/2016 đến ngày 16/6/2016 (là 08 ngày), không đồng ý trả phần còn lại vì đã nhiều lần thông báo đồng ý trả nhà theo đề nghị của nguyên đơn, nguyên đơn đã nhận được thông báo vào ngày 24/5/2016 nhưng không đến nhận nhà. Từ ngày 08/6/2016 đến nay, bị đơn cũng không sử dụng Căn nhà Y.

Ngoài ra, bị đơn có yêu cầu phản tố đòi nguyên đơn phải thanh toán 1.342.062.072 đồng đối với các khoản:

- Trả lại tiền đặt cọc 140.000.000 đồng đã nhận ngày 29/02/2016.
- Bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với số tiền phạt cọc là 420.000.000 đồng.
- Trả lại toàn bộ chi phí đầu tư trang thiết bị đã đầu tư là 495.132.000 đồng.
- Bồi thường các khoản lỗ các tháng 3, 4, 5/2016, với tổng số tiền là: 286.930.072 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS – ST ngày 17 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 2, khoản 3 khoản 4 Điều 68; Điều 75; khoản 1 Điều 147; Điều 271 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 134; Điều 135; Điều 137; Điều 492 Bộ Luật dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 4 Điều 89; khoản 2 Điều 122; Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng khoản 2 Điều 27 Pháp Bnh án phí, B phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà nhà ngày 29/02/2016 và hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016 số công chứng 002293, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Z giữa ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B và Trường mầm non K chấm dứt.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc Trường mầm non K có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B số tiền thuê nhà là 18.666.666 đồng.

Thời hạn thanh toán: sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Không chấp nhận việc bị đơn yêu cầu ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 420.000.000 đồng.

Không chấp nhận việc bị đơn yêu cầu ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B trả cho bị đơn toàn bộ chi phí đầu tư và bù lỗ các tháng 3, 4, 5/2016 là 782.062.072 đồng.

Nguyên đơn phải bàn giao toàn bộ vật dụng, tài sản của bị đơn cho bị đơn. Bị đơn phải có trách nhiệm chuyển toàn bộ các vật dụng, tài sản của bị đơn bao gồm: 02 bồn rửa thực phẩm 03 ông, không nhãn hiệu; 03 bàn chia thức ăn không nhãn hiệu; 01 máy xay thịt hiệu AKS, Model: TS-102 của Đài Loan; 01 máy xay sinh tố hiệu Phillips; 10 nồi nấu lớn nhỏ hiệu Việt Thắng; 12 dao lớn nhỏ hiệu Jinli-Brand; 04 thớt gỗ hiệu Năng Lực; 07 khay inox (02 cái có nắp); 01 chảo nhôm không nhãn hiệu; 07 hộp nhựa có nắp hiệu Hiệp Thành; 09 rổ nhựa; 01 kệ chén 03 tầng inox; 01 kệ inox 04 tầng; 01 tủ lạnh Sharp; 02 mái tôn 18m^2 thông gió phía sau khu vực bếp (thông tin do bị đơn cung cấp); 02 bàn gỗ kính; 10 ghế gỗ; 04 tủ giỏ học sinh; 04 tủ gối học sinh; 01 giường y tế; 08 kệ đồ chơi (nguyên đơn cho rằng trong đó có 1 kệ là của nguyên đơn); 01 bộ vẫn động liên hoàn; 01 hầm chui con ong; 01 két sắt hiệu Bauche; 01 tủ sắt nhân viên; 70 ghế ngồi nhựa học sinh (màu xanh biển, xanh lá cây); 47 giường ngủ học sinh; 01 nhà banh; 03 kệ gỗ; 40 gối ngủ; 70 miếng xốp 50x50; 01 bàn văn phòng; 02 bộ chữ nổi K (01 bộ trong hộp, 01 bộ treo); 02 bàn gỗ ép nhỏ; vách kính văn phòng tầng trệt (7,8m^2); 05 bộ cửa nhôm kính tầng 2, 3,4 (16m^2); 02 logo K dán tường bằng Meca; 01 bàn khung sắt, mặt đá (tại lầu 3) ra khỏi Căn nhà Y, phường X, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. (các đồ đạc, vật dụng trên đã được Tòa án nhân dân quận C dán niêm phong căn cứ theo biên bản thẩm định ngày 01/9/2016 của Tòa án nhân dân quận C).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 20/02/2017, bị đơn Trường Mầm non K có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 01/3/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A và bà Hồ Thị Mỹ B kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu Trường Mầm non K trả tiền thuê nhà từ ngày 08/6/2016 đến ngày 18/8/2016 với số tiền là 163.333.333 đồng.

Ngày 03/3/2017, tại Quyết định số 104/QĐKNPT – DS ngày 03/3/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Hai bên đương sự đều thống nhất các tài sản của bị đơn tại Căn nhà Y, đường X, phường X, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đúng như Biên bản xem

xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/9/2016 do Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Nguyên đơn do bà Trần Thị Hồ G là người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê nhà từ ngày 08/6/2016 đến ngày 18/8/2016 với số tiền 163.333.333 đồng, nhưng đã đồng ý trả 10 ngày với số tiền 18.666.666 đồng, như án sơ thẩm đã tuyên nên yêu cầu bị đơn tiếp tục trả thêm số tiền (163.333.333 đồng – 18.666.666 đồng) = 144.666.667 đồng với lý do: Căn cứ thư trả lời của bà Lữ Thị O ngày 20/5/2016 là đồng ý trả nhà theo thư thông báo của nguyên đơn, nhưng sau nhiều lần hòa giải Trường K vẫn giữ nhà đến ngày 19/8/2016 và không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý trả lại tiền cọc 140.000.000 đồng cho bị đơn.

Bị đơn do ông Nguyễn Xuân P là người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là do lỗi của nguyên đơn, do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả tiền thuê nhà từ ngày 19/6/2016 đến ngày 18/8/2016 với số tiền là (163.333.333 đồng – 18.666.666 đồng) = 144.666.667 đồng. Đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn và không yêu cầu thanh toán tiền sửa chữa nhà. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định nguyên đơn có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn, do đó phải bồi thường các khoản như sau:

- Trả lại tiền đặt cọc 140.000.000 đồng đã nhận ngày 29/02/2016.
- Bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với số tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng. Sau đó, đại diện bị đơn rút lại yêu cầu này và chỉ yêu cầu phạt cọc với số tiền 420.000.000 đồng đúng như đơn phản tố ban đầu.
- Trả lại toàn bộ chi phí trang thiết bị đã đầu tư là 495.132.000 đồng.
- Bồi thường các khoản lỗ trong các tháng 3, 4, 5/2016, với tổng số tiền là: 286.930.072 đồng.

Ông luật sư Nguyễn Quang T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Trường Mầm Non K đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn mà ông Nguyễn Xuân P làm đại diện theo ủy quyền đã xác định tại phiên tòa phúc thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C là buộc nguyên đơn phải trả lại số tiền cọc 140.000.000 đồng đã nhận, các phần khác giữ nguyên. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền truy thu thuế thu nhập cá nhân của nguyên đơn đối với số tiền chênh lệch của hai Hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016 và ngày 02/3/2016.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi Hội đồng xét xử nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Trường Mầm non K, kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 ; Điều 278 ; Điều 279 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà với bị đơn, với lý do bị đơn vi phạm Điều 5 của Hợp đồng công chứng ngày 02/3/2016, cụ thể là vi phạm nghĩa vụ đặt cọc và buộc bị đơn phải mất cọc như hợp đồng đã ký. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý với lý do Hợp đồng công chứng ngày 02/3/2016 là hợp đồng dùng để nguyên đơn làm cơ sở đóng thuế cho thuê nhà và hai bên đã thực hiện theo Hợp đồng ngày 29/02/2016, nên việc nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn là lỗi của nguyên đơn. Đồng thời, có đơn phản tố yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, bồi thường tiền cọc, trả lại tiền đầu tư và tiền thua lỗ trong 3 tháng thuê nhà. Do đó, vấn đề cần đặt ra để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C là xác định hợp đồng thuê nhà nào có giá trị pháp lý để thực hiện, làm căn cứ giải quyết vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn đã xác lập 02 (hai) Hợp đồng thuê nhà như sau:

Hợp đồng ngày 29/02/2016 có nội dung: Ông A, bà B cho Trường K thuê Căn nhà Y Đường X, phường X, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá cho thuê nhà từ ngày 01/3/2016 đến ngày 01/3/2017 là 70.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/3/2016 đến ngày 01/3/2026. Đặt cọc: 420.000.000 đồng, chia thành 3 lần:

- Lần 1: 140.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng;
- Lần 2: 140.000.000 đồng vào ngày 01/9/2016;
- Lần 3: 140.000.000 đồng vào ngày 01/02/2017.

Hợp đồng công chứng ngày 02/3/2016 với nội dung: Giá cho thuê nhà là 20.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày công chứng hợp đồng đến ngày 01/3/2026. Đặt cọc: 420.000.000 đồng. Theo nguyên đơn giá thuê nhà ghi 20.000.000 đồng là để giảm thuế cho thuê nhà.

Xét thấy tại Điều 5 của Hợp đồng công chứng ngày 02/3/2016 ghi tiền đặt cọc là 420.000.000 đồng, nhưng không ghi thời hạn thực hiện, nguyên đơn nêu thời hạn thực hiện kể từ ngày ký hợp đồng là ngày 02/3/2016. Trong khi ngay sau khi ký Hợp đồng ngày 29/02/2016, hai bên đã giao nhận tiền đặt cọc đợt 1 là 140.000.000 đồng và ngày 01/3/2016 bị đơn đã đóng tiền thuê nhà theo đúng như thỏa thuận, đồng thời tiếp tục thực hiện Hợp đồng ngày 29/02/2016 cho đến ngày 16/5/2016 thì nguyên đơn có Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn.

Căn cứ khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: "*Đối với trường hợp ...cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu*…".

Từ những căn cứ nêu trên đủ cơ sở xác định Hợp đồng công chứng ngày 02/3/2016 là do nhu cầu của nguyên đơn để giảm thuế, nhưng các bên đã thực hiện theo Hợp đồng ngày 29/02/2016. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng sau khi ký Hợp đồng ngày 29/02/2016, nhưng do nhu cầu hai bên đã ký thêm Hợp đồng ngày 02/3/2016, mặc dù xác định giá thuê 20.000.000 đồng để giảm thuế nhưng lại chấp nhận giá tiền thuê nhà 70.000.000 đồng theo Hợp đồng ngày 29/02/2016 để làm căn cứ giải quyết và xét Hợp đồng công chứng ngày 02/3/2016 làm cơ sở giải quyết vụ án là đánh giá chứng cứ không phù hợp với những tình tiết khách quan trong vụ án. Do đó, nguyên đơn nêu lý do bị đơn đã vi phạm thời hạn đặt cọc theo Điều 5 của Hợp đồng công chứng ngày 02/3/2016 để chấm dứt hợp đồng trước hạn là không có cơ sở để chấp nhận, cần xác định Hợp

đồng ngày 29/02/2016 là hợp đồng được hai bên thống nhất thực hiện, đã thực hiện và việc nguyên đơn chấm dứt hợp đồng trước hạn là lỗi của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng phúc thẩm xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn đòi tiền thuê nhà từ ngày 08/6/2016 đến ngày 18/8/2016 nhưng bị đơn chỉ đồng ý trả từ ngày 08/6/2016 đến ngày 18/6/2016 (10 ngày), nay yêu cầu trả tiếp từ ngày 19/6/2016 đến ngày 18/8/2016. Xét thấy: Ngày 16/5/2016, nguyên đơn có Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Ngày 20/5/2016, phía bị đơn có văn bản trao đổi đồng ý bàn giao nhà và toàn bộ trang thiết bị song song với việc bồi thường, đến ngày 27/6/2016 phía bị đơn lại tiếp tục có văn bản trao đổi yêu cầu nguyên đơn giải quyết nhưng nguyên đơn không có phản hồi, không hợp tác là do lỗi của nguyên đơn. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp, ghi nhận bị đơn đồng ý trả tiền cho 10 ngày thuê nhà như bản án sơ thẩm đã tuyên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về phần này.

Đối với kháng cáo của bị đơn về tiền đặt cọc, do xác định hai bên đương sự thực hiện theo Hợp đồng ngày 29/02/2016 như phân tích ở trên. Nguyên đơn có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn và sửa án sơ thẩm về phần này, buộc nguyên đơn trả lại số tiền cọc 140.000.000 đồng đã nhận như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân quận C. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện trả lại số tiền 140.000.000 đồng đặt cọc, cần được ghi nhận.

Đồng thời, nguyên đơn còn phải bồi thường một khoản tiền được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng ngày 29/02/2016 là "*gấp 05 lần số tiền đã đặt cọc*" là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn phản tố chỉ yêu cầu số tiền là 420.000.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn, nên cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa phần này của bản án sơ thẩm. Buộc ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B phải bồi thường tiền phạt cọc cho bị đơn số tiền là 420.000.000 đồng.

Đối với kháng cáo của bị đơn yêu cầu đòi lại tiền đầu tư cơ sở vật chất, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đây là những tài sản mới, có thể tiếp tục sử dụng, bị đơn được trả về là phù hợp, do đó cần giữ nguyên phần này, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, do bị đơn yêu cầu và được chấp nhận lấy lại tài sản, được xem là Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu, nhưng tính án phí cho bị đơn là chưa phù hợp. Cần sửa lại án phí phần này, bị đơn không phải chịu án phí đối với tài sản này được tính giá trị là 495.132.000 đồng.

Đối với kháng cáo của bị đơn yêu cầu đòi tiền thua lỗ trong ba tháng 3, 4, 5 năm 2016, Hội đồng xét xử xét thấy: Trường Mầm non K thuê lại mặt bằng, đồng thời tiếp nhận trẻ từ Trường Mầm non AA, không phải mới hoạt động, việc thua lỗ là không có căn cứ để xem xét. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về phần này.

Như vậy, cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C.

Án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên cần phải sửa lại án phí như sau:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 (hai trăm nghìn) đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà.

Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền bị đơn được chấp nhận là 140.000.000 đồng + 420.000.000 đồng = 560.000.000 đồng. Án phí nguyên đơn phải chịu là 26.400.000 (hai mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn) đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền cho thuê nhà từ ngày 19/6/2016 đến ngày 18/8/2016 là 144.666.667 đồng, do yêu cầu này không được chấp nhận. Án phí phải chịu là : 7.233.333 (bảy triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba) đồng.

Tổng cộng án phí sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là 26.400.000 đồng + 7.233.333 đồng = 33.633.333 (ba mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba) đồng.

Bị đơn không được chấp nhận yêu cầu phản tố về việc đòi tiền bù lỗ của 03 (ba) tháng là 286.930.072 đồng, phải chịu án phí trên số tiền này là 14.346.000 (mười bốn triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng. Ngoài ra, bị đơn còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà được chấp nhận của nguyên đơn.

Tổng cộng án phí sơ thẩm bị đơn phải chịu là 14.546.000 (mười bốn triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 2, khoản 3 khoản 4 Điều 68; Điều 75; khoản 1 Điều 147; Điều 271 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 134; Điều 135; Điều 137; Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng khoản 4 Điều 89; khoản 2 Điều 122; Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

- Áp dụng khoản 2 Điều 27 Pháp Bnh án phí, B phí Tòa án.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và B phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định kháng nghị số 104/QĐKNPT-DS ngày 03/3/2017. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS – ST ngày 17/02/2017 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016 và Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016 số công chứng 002293, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B và Trường Mầm non K chấm dứt kể từ khi giao nhà ngày 19/8/2016.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Buộc Trường Mầm non K có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B số tiền thuê nhà là 18.666.666 (mười tám triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu) đồng. Thời hạn thanh toán: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho bị đơn tiền đặt cọc là 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng. Thời hạn thanh toán: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:

Buộc ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B bồi thường tiền đặt cọc cho Trường Mầm non K là 420.000.000 (bốn trăm hai mươi triệu) đồng. Thời hạn thanh toán: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Buộc ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B phải bàn giao lại toàn bộ vật dụng, tài sản của bị đơn cho Trường Mầm non K. Bị đơn phải có trách nhiệm chuyển toàn bộ các vật dụng, tài sản của mình ra khỏi Căn nhà Y, đường X, phường X, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm: Lầu 03: 02 bồn rửa thực phẩm 03 ô, không nhãn hiệu; 03 bàn chia thức ăn không nhãn

hiệu; 01 máy xay thịt hiệu AKS, Model: TS-102 của Đài Loan; 01 máy xay sinh tố hiệu Phillips; 10 nồi nấu lớn nhỏ hiệu Việt Thắng; 12 dao lớn nhỏ hiệu Jinli-Brand; 04 thớt gỗ hiệu Năng Lực; 07 khay inox (02 cái có nắp); 01 chảo nhôm không nhãn hiệu; 07 hộp nhựa có nắp hiệu Hiệp Thành; 09 rổ nhựa; 01 kệ chén 03 tầng inox; 01 kệ inox 04 tầng; 01 tủ lạnh Sharp; 02 mái tôn 18m^2 thông gió phía sau khu vực bếp. Tầng trệt: 02 bàn gỗ kính; 10 ghế gỗ; 04 tủ giỏ học sinh; 04 tủ gối học sinh; 01 giường y tế; 08 kệ đồ chơi (nguyên đơn cho rằng trong đó có 1 kệ là của nguyên đơn); 01 bộ vận động liên hoàn; 01 hầm chui con ong; 01 két sắt hiệu Bauche; 01 tủ sắt nhân viên; 70 ghế ngồi nhựa học sinh (màu xanh biển, xanh lá cây); 47 giường ngủ học sinh; 01 nhà banh; 03 kệ gỗ; 40 gối ngủ; 70 miếng xốp 50x50; 01 bàn văn phòng; 02 bộ chữ nổi K (01 bộ trong hộp, 01 bộ treo); 02 bàn gỗ ép nhỏ; vách kính văn phòng tầng trệt (7,8m^2); 05 bộ cửa nhôm kính tầng 2, 3, 4 (16m^2); khung sắt bảo vệ ngoài ban công tầng 2, 3, 4 (16m^2); 02 logo K dán tường bằng Meca; 01 bàn khung sắt, mặt đá (tại lầu 3). Các vật dụng, thiết bị nêu trên đã được Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xem xét, thẩm định và niêm phong căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/9/2016. Chi phí vận chuyển tài sản do bị đơn Trường Mầm non K phải chịu.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B trả cho Trường Mầm non K toàn bộ chi phí bù lỗ các tháng 3, 4, 5/2016 là 286.930.072 (hai trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi nghìn, không trăm bảy mươi hai) đồng.

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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí Tòa án:

Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B cùng phải chịu án phí là 33.633.333 (ba mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0002927 ngày 23/6/2016 và số tiền tạm ứng án phí 4.083.333 (bốn triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba) đồng theo Biên lai thu số 0026063 ngày 17/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, Thành phố

Hồ Chí Minh. Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A và bà Hồ Thị Mỹ B còn phải cùng tiếp tục đóng thêm án phí sơ thẩm là 29.350.000 (hai mươi chín triệu, ba trăm năm mươi nghìn) đồng.

Bị đơn Trường Mầm non K phải chịu án phí 14.546.000 (mười bốn triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng, được cấn trừ vào số tiền 26.130.931 (hai mươi sáu triệu, một trăm ba mươi nghìn, chín trăm ba mươi mốt) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0025155 ngày 29/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn Trường Mầm non K được nhận lại số tiền 11.584.931 (mười một triệu, năm trăm tám mươi bốn nghìn, chín trăm ba mươi mốt) đồng.

Án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A, bà Hồ Thị Mỹ B không phải chịu, lần lượt được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0026237 và 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0026238 cùng ngày 02/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Trường Mầm non K không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0026191 ngày 27/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận C;
- Chi cục thi hành án dân sự quận C;
- Đương sự;
- Lưu (T20).

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

Châu Kim Anh