

**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: **384/2019/KDTM-PT**

Ngày: 07-5-2019

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 Bùi Ngọc Anh

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Thảo

Ông Ngô Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – 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 Phùng Thị Lan – kiểm sát viên

Trong các ngày 11 tháng 4 và ngày 07 tháng 5 năm 2019, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 5/2019/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/KDTM-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 10 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 616/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH khách sạn HV

Trụ sở: 781/A5 – A6 đường L nối dài, Phường L1, Quận L2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị M, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 120/16 đường X, phường X1, Quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 436A /108 Đường N, Phường N1, Quận N2, TP Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1963

Địa chỉ: 135/10G đường H, Phường H1, Quận H2, TP. Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1961

Địa chỉ: 3/5E cư xá C, Phường C1, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị Th ủy quyền cho bà Nguyễn Thanh H tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

I- Tóm tắt nội dung vụ án theo bản án sơ thẩm:

1) Nguyên đơn trình bày:

Ngày 01 tháng 11 năm 2009, Công ty TNHH khách sạn HV (gọi tắt là Công ty HV) thuê ba căn nhà: số 436A/108C, 436/106A, 436/108, Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Th là chủ sở hữu.

Thời hạn thuê là 12 năm, được tính từ ngày 01-11-2009 đến 01-11-2021. Được chia làm 3 phân kỳ: mỗi phân kỳ là 4 năm; cứ sau mỗi phân kỳ 4 năm, đôi bên sẽ thương lượng lại giá cho thuê, cùng việc ký hợp đồng thuê.

Giá cho thuê nhà là 4.750 USD/tháng. Lấy giá Đô la Mỹ quy ra thành tiền Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

Đặt cọc tiền thuê nhà: tương đương 6 tháng tiền thuê nhà; tỷ giá 28.500 USD, nhưng quy ra bằng tiền Việt Nam tương đương.

Giao nhà: Thời gian giao nhà vào ngày 01-11-2009.

Hai bên còn thỏa thuận căn cứ theo biên bản bàn giao nhà ký kết hợp đồng bên B sẽ hoàn trả lại nguyên trạng căn nhà cùng các tài sản trang thiết bị, công cụ do bên A bàn giao với đảm bảo chất lượng hoạt động bình thường như khi bàn giao.

Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng công chứng chứng nhận, trong đó giữ nguyên mọi điều khoản. Đối với giá tiền thuê hàng tháng là 10.000.000 đồng, người đại diện Công ty HV cho rằng đây là việc khai trốn thuế của chủ nhà khi khai thấp hơn giá cho thuê thực tế.

Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã thực hiện việc cho thuê nhà hết phân kỳ đầu tiên và gia hạn 3 tháng từ ngày 01-11-2013 đến 01-2-2014, bàn giao trả nhà vào ngày 10-2-2014.

Tuy nhiên, sau đó các bên lại thỏa thuận thuê tiếp đến ngày 01-5-2014 (3 tháng).

Ngày 25-4-2014, các bên ra Phòng công chứng số 1 thỏa thuận thời gian cho thuê tiếp như sau: Thời hạn cho thuê là 2 năm tính tiếp từ ngày 01-5-2014 đến 01-5-2016, Khi hết thời hạn thuê nhà, bên thuê được tiếp tục sử dụng nhà thuê trong vòng 10 ngày mà không phải thanh toán tiền thuê nhà để vận chuyển đồ, bàn giao nhà vào ngày 10-5-2016; Thanh toán tiền thuê nhà 3 tháng một lần, thực hiện vào ngày 01 đến ngày 05 đầu mỗi kỳ thanh toán.

Hết hạn hợp đồng, Công ty HV đã bàn giao nhà nhưng phía chủ nhà không chịu trả lại tiền đặt cọc.

Công ty TNHH HV yêu cầu chủ nhà phải trả lại cho Công ty TNHH HV số tiền đã giao cho phía chủ nhà là 28.500 USD quy ra thành tiền đồng Việt Nam vào thời điểm xét xử là 660.000.000 đồng.

Trình bày của nguyên đơn về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Trong hợp đồng quy định trả nhà trong tình trạng hoạt động bình thường như khi bàn giao. Cho nên, trong biên bản thanh lý và giao nhà bà Hằng chủ nhà đã ký, không nêu là bên thuê không được mang theo tài sản của bên cho thuê. Tài sản cho thuê là bắt buộc có khấu hao nên việc yêu cầu bồi thường giá trị sửa chữa là không được chấp nhận.

Không đồng ý với các phương án do bị đơn đưa ra. Trong quá trình thuê nhà, phía công ty không làm hư hỏng bất kỳ trang thiết bị nào, đính kèm theo phụ lục hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký nhận ban đầu.

Ngày 04-5-2016, Công ty đã bàn giao trả lại nhà cho bên cho thuê với tình trạng các tài sản trang thiết bị có chất lượng hoạt động bình thường. Bị đơn nhận bàn giao nhà nhưng cũng không lập biên bản kiểm kê hay ý kiến gì về các trang thiết bị hay hiện trạng nhà có hư hỏng như trình bày của bị đơn. Bị đơn chỉ có ý kiến máy bơm nước.

Về việc đòi thêm tiền thuê nhà của 6 tháng là 660.000.000 đồng, Công ty HV phản bác yêu cầu này, vì theo thỏa thuận thì phía bà Hằng đã đồng ý cho trả nhà vào ngày 01-02-2014 và không lấy thêm tiền của bên thuê. Hai bên đã thỏa thuận giá cho thuê trong 6 tháng đó, mỗi tháng chỉ lấy 75.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận cho thuê tiếp 2 năm từ tháng 11/2014 đến 11/2016, thì hai bên không tính quy thành tiền đô la của 4.750 USD nữa mà tính thành tiền Việt Nam, mỗi tháng lấy 85.000.000 đồng và cứ ba tháng trả một lần vào đầu tháng. Hai bên có ra công chứng ký lại hợp đồng này, nhưng giá tiền thì theo giá thỏa thuận bên ngoài.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án kiến nghị Chi Cục Thuế Quận 10 truy thu toàn bộ thuế thuê nhà vì giá thuê nhà thực tế hai bên giao dịch với nhau trong 4 năm từ năm 2009 đến 2012 là 4.750 USD, quy ra tiền Việt là từ 75.000.000 đồng/tháng đến 105.000.000 đồng/tháng, nhưng trong khi đi công chứng, bên cho thuê ghi trên hợp đồng chỉ có 10.000.000 đồng.

Ngày 23-12-2016, Tòa án đã tiến hành xem xét tại chỗ để xác định hiện trạng các trang thiết bị căn nhà đã được sửa chữa, để có cơ sở giải quyết vụ án. Tuy nhiên, buổi làm việc bị cản trở, nên cũng không thực hiện xem xét đầy đủ. Sau đó, bà Miện cũng không đồng ý việc tòa xem xét về căn nhà, bà không đồng ý những nội dung đang xem xét và cũng không đồng ý cho ghi biên bản theo hiện trạng. Giữa đôi bên đương sự đã có to tiếng và gây mất trật tự trong nhà, đôi bên đều thiếu kiềm chế và không thể tiến hành việc xem xét hiện trạng.

Nguyên đơn từ đó trở đi qua các buổi tố tụng tại Tòa, đã không đồng ý Tòa xem xét nội dung phản tố của bị đơn. Bị đơn đề nghị Tòa án không xem xét nữa vì hợp đồng quy định ra sao thì đề nghị xử theo hợp đồng. Vì thông thường những tài sản bị hư hao sau 6 năm nguyên đơn thuê nhà, cũng không thể nào còn giá trị sử dụng như ban đầu khi bàn giao, trong khi đôi bên thoả thuận trả nhà trong tình trạng hoạt động bình thường như khi bàn giao.

Ngày 16-10-2018, tại phiên tòa, bà Hằng xin bổ sung thêm số tiền phiếu sửa chữa đợt 2 là 61.000.000 đồng, và đề nghị Tòa xét công nhận cho bà thêm phần này vì thực tế bà có sửa chữa nhưng do gia đình bà không ai nắm được vấn đề nên đã không đưa ra chứng cứ này trước khi đưa vụ án ra xét xử.

2) Bị đơn là bà Nguyễn Thanh H đồng thời là đại diện cho các bị đơn Nguyễn Công T, Nguyễn Thị T trình bày:

Bị đơn thừa nhận nội dung trình bày của nguyên đơn về giá cả cho thuê nhà tương đương 4.750 USD/ tháng và được quy ra thành Việt Nam đồng khi thanh toán.

Thời hạn cho thuê là 12 năm tính từ ngày 01-11-2009 đến ngày 01- 11-2021.

Sau mỗi phân kỳ 04 năm, hai bên thỏa thuận lại giá cho thuê nhà.

Bên cho thuê nhà đã nhận tiền đặt cọc của bên thuê số tiền là 526.490.800 đồng tương đương 24.500 USD.

Sau khi hết thời hạn thuê 4 năm đầu tiên, do bà Hằng muốn lấy lại nhà cho thuê nên đã bàn bạc và thỏa thuận là Công ty HV sẽ thuê tiếp 3 tháng, từ ngày 01-11-2013 đến 01-2-2014. Bà Hằng có hứa là nếu bán được nhà thì khi Công ty bàn giao nhà thì sẽ không phải trả tiền thuê nhà.

Tuy nhiên, do không bán được nhà nên bà Hằng tiếp tục lấy tiền thuê nhà nhưng cho thiếu lại số tiền 30.000.000 mỗi tháng, bên thuê chỉ thanh toán cho bà 85.000.000 đồng/tháng thay vì trả 105.000.000 đồng. Đôi bên thỏa thuận việc bàn giao trả nhà vào ngày 10-2-2014 và tiếp tục thỏa thuận thời hạn giao nhà vào ngày 01-5-2014.

Ngày 25-4-2014, hai bên đến Phòng công chứng số 1 thỏa thuận hợp đồng cho thuê với thời hạn cho thuê là 2 năm tính tiếp từ ngày 01-5-2014 đến 01-5-2016. Thanh toán tiền thuê nhà 3 tháng một lần, thực hiện vào ngày 01 đến ngày 05 đầu mỗi kỳ thanh toán

Về giá cho thuê đến giai đoạn này hai bên không lấy giá Đô la Mỹ quy đổi nữa mà thỏa thuận giá cho thuê mỗi tháng là 105.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo bà Hằng thì từ ngày 01-11-2013 đến ngày 01-2-2014, hai bên có thỏa thuận chỉ thanh toán số tiền là 85.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng bà Hằng cho bên thuê thiếu lại sẽ cho trừ vào tiền đặt cọc khi thanh lý hợp đồng.

Hợp đồng bổ sung cho thuê tiếp từ ngày 02-02-2014 đến ngày 01-5-2014, đã nhận tiền thuê nhà mỗi ba tháng/lần, cho đến khi thoản thuận lại hợp đồng với thời hạn 2 năm, từ ngày 01-5-2014 đến 01-5-2016. Thanh toán trong đợt hợp đồng hai năm này, bên thuê nhà chỉ trả cho bà mỗi ba tháng/ lần với số tiền 255.000.000 đồng. Hai bên có ký công chứng các hợp đồng như trên nhưng có ghi giá cho thuê là 10.000.000 đồng. Đến ngày 04-5-2016, hai bên lập biên bản trả nhà, bên thuê bàn giao nhà cho bên cho thuê: tuy nhiên, khi nhận nhà bà đã phát hiện nhà có sự hư hỏng nhiều ở trang thiết bị mà trước đây đã bàn giao, hầu hết trang thiết bị đã hư cũ, thang máy hoạt động không được bình thường. Hệ thống nước bị gỡ máy bơm không hoạt động được. Bà Hằng đại diện bên cho thuê đã đưa ra 02 phương án: Bên thuê khắc phục các thiệt hại hư hỏng, nếu không thực hiện được những phần việc như trên, thì phải bồi thường số tiền là 800.000.000 đồng; Nhà khi trả phải nguyên vẹn như khi bàn giao theo phụ lục hợp đồng hai bên đã ký. Tuy nhiên, phía nguyên đơn Công ty HV đã không đồng ý các phương án nói trên.

Ngày 07-5-2016, Công ty khách sạn HV đã gửi thư cho gia đình bà, trong đó nêu Công ty HV hẹn phía bên cho thuê đến ngày 10-9-2016 lúc 9 giờ có mặt tại nhà để Công ty đến tiến hành khảo sát và khắc phục theo đề nghị của bên cho thuê. Tuy nhiên, đến ngày đó, ông Nguyễn Hữu T'- giám đốc Công ty HV cử đại diện đến cầm giấy ủy quyền đọc trước mặt các bị đơn về thị uy và có những lời lẽ, thái độ không thiện chí nhằm khắc phục sự cố hiện trạng hư hỏng của nhà cho thuê, đôi bên to tiếng phải mời Công an Phường 12, Quận 10 đến để vẫn hồi trật tự.

Chính vì thái độ thiếu thiện chí của ông Thiết như vậy nên bị đơn thấy không cần phải đàm phán thương lượng. Trong thời gian nhận nhà từ ngày 04-5-2016, do nhu cầu cần thiết cho thuê nhà, bị đơn đã tự sửa chữa trang thiết bị nội thất căn nhà.

Bị đơn xác định lại yêu cầu phản tố buộc Công ty HV trả cho các bị đơn số tiền 1.150. 490.800 đồng, gồm các khoản sau:

- Nợ tiền thuê nhà:

6 tháng x 30.000.000 đồng/tháng =	180.000.000 đồng
24 tháng x 20.000.000 đồng =	480.000.000 đồng.
Tổng cộng là 660.000.000 đồng.	

- Chi phí khắc phục sửa chữa và thay mới trang thiết bị của 3 căn nhà:

+ Sửa chữa thang máy: 105.200.000 đồng

+ Sơn lại toàn bộ 3 căn nhà, do tường vôi dơ bẩn và bị loang lổ nên không còn sử dụng được: 70.000.000 đồng

+ Thay và sửa những thiết bị không còn sử dụng được, những thiết bị đã hư hỏng là 351.290.800 đồng (bao gồm thuế hóa đơn giá trị gia tăng là 28.662.800 đồng).

Tổng cộng chi phí khắc phục sửa chữa nhà là 490.490.800 đồng.

Yêu cầu Công ty HV thanh toán lại cho bà số tiền còn thiếu nói trên, sau khi căn trừ tiền đặt cọc mà bị đơn đang giữ là: 526.490.000 đồng.

II- Quyết định của bản án sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Th trả lại tiền đặt cọc cho Công ty TNHH khách sạn HV là 526.290.800 đồng theo Hợp đồng ngày 07-10-2009, ngày 01-11-2009 giữa hai bên đã ký kết.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc Công ty TNHH khách sạn HV hoàn trả số tiền thay mới và sửa chữa trang thiết bị của căn nhà cho thuê, số tiền phải trả lại là 285.312.354 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Công T và bà Nguyễn Thị Th yêu cầu Công ty TNHH khách sạn HV tiền thuê nhà còn thiếu 660.000.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan Chi cục thuế Quận 10 kiểm tra việc khai thuế cho thuê nhà trong hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH Khách sạn HV và hộ cho thuê nhà của bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Công T theo đúng qui định của pháp luật.

Các bên thi hành cùng lúc các khoản trên tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo; nghĩa vụ chịu án phí; quyền và nghĩa vụ thi hành án.

III- Kháng cáo:

- Công ty TNHH khách sạn HV có Đơn kháng cáo ngày 23-11-2018, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm vì không xem xét một cách khách quan, toàn diện những tình tiết, tài liệu, chứng cứ quan trọng có trong vụ án liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng một cách nghiêm trọng dẫn đến quyền lợi của nguyên đơn không được đảm bảo.

- Bà Nguyễn Thanh H là bị đơn và là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T và bà Nguyễn Thị Th có Đơn kháng cáo ngày 04-12-2018, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, cụ thể: yêu cầu Công ty TNHH HV phải thanh toán cho bị đơn tiền thuê nhà còn thiếu 660.000.000 đồng và yêu cầu Công ty TNHH khách sạn HV phải hoàn trả các trang thiết bị đúng hiện trạng

ban đầu trong tình trạng mới 100% như đã quy định tại Hợp đồng thuê nhà và Phụ lục hợp đồng thuê nhà.

IV- Tại phiên tòa phúc thẩm:

1- Công ty TNHH khách sạn HV trình bày:

- Nguyên đơn không chấp nhận thanh toán 285.312.354 đồng cho bị đơn, vì: Do khi cho thuê căn nhà xây chưa hoàn thiện nên nguyên đơn đã tự nguyện đưa cho các bị đơn 440.000.000 đồng để đầu tư hoàn thiện căn nhà, với mong muốn là được thuê nhà trong thời hạn là 12 năm.

Tuy nhiên, mới thuê được 4 năm thì các bị đơn có nhu cầu bán nhà nên hai bên đã thương lượng các thời hạn thuê ngắn hạn là 3 tháng với giá 75.000.000 đồng/tháng, cụ thể: Thời gian từ ngày 01-11-2013 đến ngày 01-02-2014 và thời gian từ ngày 02-02-2014 đến ngày 01-5-2014.

Hết thời hạn gia hạn do bị đơn chưa bán được nhà nên ngày 25-01-2014, hai bên thỏa thuận gia hạn thời gian thuê là 02 năm, từ ngày 01-5-2014 đến ngày 01-5-2016, giá thuê là 85.000.000 đồng/tháng.

Đối với thời gian gia hạn, nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền thuê. Khi nhận tiền thuê nhà, bị đơn đã xác định nhận đủ mà không có một ý kiến nào trong suốt quá trình thanh toán về việc nguyên đơn còn thiếu tiền thuê.

Sở dĩ giá tiền thuê có thay đổi vì mặc dù nguyên đơn góp 440.000.000 đồng để phụ cho bị đơn hoàn thiện nhà với mục đích được thuê lâu dài. Để tạo điều kiện cho bị đơn được bán nhà nên nguyên đơn mới đồng ý chỉ gia hạn thời gian ngắn đồng nghĩa với việc giá thuê không thể giữ ở mức như thời gian thuê là 04 năm. Hai bên đã thỏa thuận miệng và thực hiện, đến nay bị đơn viện dẫn giá thuê trong hợp đồng để đòi nguyên đơn phải trả là không phù hợp ý chí các bên, gây thiệt hại cho nguyên đơn.

- Trong hợp đồng quy định trả nhà trong tình trạng hoạt động bình thường như khi bàn giao. Bị đơn nhận bàn giao nhà nhưng cũng không lập biên bản kiểm kê hay ý kiến gì về các trang thiết bị hay hiện trạng nhà có hư hỏng như trình bày của bị đơn mà bị đơn chỉ có ý kiến máy bơm nước mà nguyên đơn đã lắp và tháo ra. Tài sản cho thuê là bắt buộc có khấu hao nên việc yêu cầu bồi thường giá trị sửa chữa là không chấp nhận được.

2- Bà Nguyễn Thanh H trình bày:

Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc Công ty TNHH khách sạn HV phải thanh toán cho các bị đơn số tiền là 1.559.060.500 đồng, gồm:

- Tiền thuê nhà còn thiếu là 600.000.000 đồng;
- Chi phí thay mới và sửa chữa là 899.060.500 đồng

Căn cứ cho yêu cầu như sau:

2.1- Về tiền thuê nhà còn thiếu: Thời hạn thuê nhà được các bên thỏa thuận là 12 năm chia làm 3 nhiệm kỳ, giá thuê tương đương 4.750 USD/nhiệm kỳ. Hết nhiệm kỳ đầu, do có ý định bán nhà nên các bên thỏa thuận là trong 6 tháng nếu bên cho thuê bán được nhà thì bên cho thuê chỉ lấy 75.000.000 đồng/tháng và khi trả nhà không cần phải sửa chữa những cái nhỏ, trừ những hư hỏng nặng như: thang máy... thì phải sửa chữa. Do sau 6 tháng không bán được nhà nên bên thuê còn thiếu tiền thuê nhà của 6 tháng này là 180.000.000 đồng.

Sau đó, bên thuê đề nghị chỉ ký hợp đồng 2 năm với giá thuê cũ là 105.000.000 đồng/tháng và mỗi tháng trả 85.000.000 đồng. Sau 2 năm nếu kinh doanh suông sẽ thì trả nốt số nợ còn lại là 660.000.000 đồng, nếu kinh doanh thất bại thì sẽ căn trừ số nợ này vào tiền cọc, trường hợp tiền cọc không đủ thì bên thuê sẽ trả thêm. Về tranh thiết bị, sửa chữa nhà nếu bên thuê không có tiền sửa chữa lại nhà, vật dụng hư hỏng thì để lại toàn bộ trang thiết bị như: tủ, tivi, tủ lạnh ... và Giấy phép kinh doanh để bên cho thuê tự kinh doanh vì trong hợp đồng các bên thỏa thuận khi giao trả nhà thì các trang thiết bị phải là mới 100% như khi bên thuê nhận.

Hết thời hạn thuê 2 năm, hai bên tiến hành bàn giao nhà và bên thuê đã gửi đơn khởi kiện chúng tôi đòi tiền cọc.

Trong sổ thu tiền, gia đình tôi có đề chữ: Đã nhận đủ, chẳng qua là nhận đủ số tiền đã đưa; cuốn sổ của bên thuê giữ chỉ đề: đóng...nhưng cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà còn thiếu của chúng tôi.

2.2- Về chi phí thay mới, sửa chữa:

Khi trả nhà, chúng tôi đã chờ 1 tháng nhưng bên thuê không có thiện chí sửa chữa nên chúng tôi buộc phải sửa chữa để đưa vào hoạt động kinh doanh lấy tiền trả tiền vay ngân hàng. Trong lúc đang sửa chữa thì ngày 29-6-2016, chúng tôi nhận được giấy của Tòa án nên tạm ngưng để Tòa án xem xét.

Ngày 23-12-2016, Tòa án, Tư pháp phường và đại diện của bên thuê đến có ghi nhận chúng tôi đã sửa chữa một phần. Do đại diện bên thuê la lối, gây mất trật tự nên đã không ghi nhận được những thiết bị, nội dung được sửa chữa vào biên bản. Trong bản án sơ thẩm có ghi Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở để cho thay mới toàn bộ trang thiết bị như thỏa thuận mà hai bên đã cam kết nhưng khi quyết định chỉ chấp nhận một phần.

V- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- 1- Về thủ tục tố tụng: Đã thực hiện đúng qui định pháp luật.
- 2- Về nội dung kháng cáo:
 - Về xác nhận tiền cọc thuê nhà:

Bị đơn xác nhận có nhận tiền cọc thuê nhà của nguyên đơn là 526.490.800 đồng nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn trả lại là phù hợp điểm 5.3 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ngày 01-11-2009 và phù hợp thực tế các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đã bàn giao trả nhà vào ngày 04-5-2016.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu là 660.000.000 đồng:

Căn cứ các giấy biên nhận thanh toán tiền thuê nhà đều ghi: Bị đơn đã nhận tiền thuê nhà hoặc đã nhận đủ tiền thuê nhà mà không thể hiện có việc ghi nguyên đơn còn thiếu tiền lại bao nhiêu. Tại phiên tòa, bị đơn trình bày hai bên thỏa thuận miệng về việc cho nguyên đơn thiếu tiền thuê nhà nhưng không được nguyên đơn thừa nhận. Bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn còn thiếu tiền thuê nhà nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn bồi thường chi phí khắc phục, sửa chữa, thay mới thiết bị nội thất đúng hiện trạng ban đầu trong tình trạng mới 100%:

Xét tại Hợp đồng thuê nhà thực tế các bên thực hiện thì tại điểm a mục 4.1 Điều 4 ghi giá thuê nhà bao gồm cả các trang thiết bị vật dụng nội thất do bên A (bị đơn) lắp đặt. Tại Biên bản bàn giao nhà ngày 04-5-2016 cũng không xác định cụ thể các danh mục trang thiết bị vật dụng nội thất hư hỏng. Sau đó, bị đơn cung cấp chứng cứ cho khoản tiền phải thanh toán để thay mới, sửa chữa trang thiết bị vật dụng nội thất như Phiếu giao hàng, Phiếu thu tiền, Hợp đồng sửa chữa nhưng các chứng cứ này không phù hợp qui định pháp luật về chứng từ thanh toán kế toán. Vì vậy, yêu cầu này của bị đơn không hợp lý, không phù hợp thực tế khách quan là sự hao mòn tự nhiên của tài sản tương ứng thời gian sử dụng và cũng không phù hợp với thỏa thuận của các bên nên không có cơ sở xem xét yêu cầu phản tố.

Đề nghị Hội đồng xét xử: sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; nghe 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 dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH khách sạn HV và bà Nguyễn Thanh H nộp trong thời hạn qui định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1]- Về tiền đặt cọc: Tại phiên tòa, Các bên cùng xác định là đã chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và tiến hành giao trả nhà vào ngày 04-5-2016; Bị đơn xác nhận có nhận tiền cọc thuê nhà của nguyên đơn là 526.490.800 đồng nên quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ, phù hợp điểm 5.3 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký.

[2.2]- Xem xét yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu là 660.000.000 đồng:

a) Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác nhận tiền thuê nhà tương đương 4.750 USD/ tháng, đã được thực hiện đến tháng 10-2013 không tranh chấp.

b) Đối với thời gian cho thuê từ tháng 11-2013, các bên đã thực hiện như sau:

- Ngày 31-10-2013, các bên ký Hợp đồng sửa đổi thời hạn thuê tiếp theo từ ngày 01-11-2013 đến ngày 01-02-2014. Việc giao nhận tiền thuê nhà được thực hiện như sau:

+ Ngày 5-11-2013, bà Nguyễn Thanh H đã lập giấy ghi có nhận tiền nhà tháng 11/2013 là 75.000.000 đồng;

+ Ngày 5-12-2013, bà Nguyễn Thanh H đã lập giấy ghi có nhận tiền nhà tháng 12/2013 là 75.000.000 đồng;

+ Ngày 5-01-2014, bà Nguyễn Thanh H đã lập giấy ghi có nhận tiền nhà tháng 01/2014 là 75.000.000 đồng

- Ngày 24-01-2014, các bên ký Hợp đồng sửa đổi thời hạn thuê tiếp theo từ ngày 02-02-2014 đến ngày 01-5-2014. Việc giao nhận tiền thuê nhà được thực hiện như sau:

+ Ngày 5-02-2014, bà Nguyễn Thanh H đã lập giấy ghi có nhận tiền nhà tháng 02/2014 là 75.000.000 đồng;

+ Ngày 5-3-2014, bà Nguyễn Thanh H đã lập giấy ghi có nhận tiền nhà tháng 3/2014 là 75.000.000 đồng;

+ Ngày 5-4-2014, bà Nguyễn Thanh H đã lập giấy ghi có nhận tiền nhà tháng 4/2014 là 75.000.000 đồng.

- Ngày 25-01-2014, các bên ký Hợp đồng sửa đổi thời hạn thuê tiếp theo từ ngày 01-5-2014 đến ngày 01-5-2016. Việc giao nhận tiền thuê nhà được thực hiện như sau:

+ Ngày 05-5-2014, bà Nguyễn Công T đã lập giấy ghi đã nhận đủ tiền thuê nhà tháng 5+6+7/2014, số tiền là 255.000.000 đồng;

+ Ngày 05-8-2014, bà Nguyễn Thị Th đã lập giấy ghi: đã nhận đủ 03 tháng tiền thuê nhà (tháng 11+12+ 01/2015) là 255.000.000 đồng;

+ Ngày 05-02-2015, bà Nguyễn Thị Th đã lập giấy ghi: đã nhận đủ 03 tháng tiền nhà cho thuê (từ tháng 2+3+ 4/2015) là 255.000.000 đồng.

+ Ngày 05-5-2015, bà Nguyễn Thị Th đã lập giấy ghi: đã nhận 03 tháng tiền nhà cho thuê (từ tháng 5,6,7/2015) là 255.000.000 đồng.

+ Ngày 05-8-2015, bà Nguyễn Thị Th đã lập giấy ghi: đã nhận 03 tháng tiền nhà cho thuê (từ tháng 8+9+ 10/2015) là 255.000.000 đồng.

+ Ngày 05-11-2015, bà Nguyễn Thị T đã lập giấy ghi: đã nhận 03 tháng tiền nhà cho thuê từ tháng 11,12/2015 và 1/2016 là 255.000.000 đồng.

+ Ngày 04-02-2016, bà Nguyễn Thị Th đã lập giấy ghi: đã nhận 03 tháng tiền nhà cho thuê (từ tháng 2+3+ 4/2015) là 255.000.000 đồng.

Trong các giấy giao nhận tiền này không thể hiện các bên xác định số tiền nguyên đơn còn nợ lại.

Xem xét các chứng cứ về việc giao nhận tiền thuê nhà giữa hai bên, Hội đồng xét xử nhận thấy phù hợp với trình bày của nguyên đơn là các bên thỏa thuận: Thời gian từ 01-11-2013 đến 01-5-2014, giá tiền cho thuê mỗi tháng là 75.000.000 đồng; Thời gian từ 01-5-2014 đến 01-5-2016 giá tiền cho thuê mỗi tháng là 85.000.000 đồng.

Như vậy, yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thanh H đòi nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu 660.000.000 đồng là không có căn cứ được chấp nhận.

[2.3]- Xem xét chi phí thay mới và sửa chữa tài sản cho thuê:

- Hợp đồng thuê nhà ký giữa Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị Th; Nguyễn Công T và Công ty TNHH khách sạn HV được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận ngày 07-10-2009. Tại Điều 8.1 mục o, các bên thỏa thuận: *Hết hạn hợp đồng, căn cứ theo biên bản bàn giao nhà cùng các tài sản, trang thiết bị, công cụ do bên A bàn giao với bảo đảm chất lượng hoạt động bình thường như khi bàn giao.*

Ghi chú trong phụ lục hợp đồng có nội dung: *Tất cả trang thiết bị, vật dụng, nội thất nêu trên trong tình trạng sử dụng mới 100% được trang bị cho ba căn nhà do bên A mới xây.* Ghi nhận này chỉ là xác định tình trạng nhà khi bàn giao cho bên thuê, có ý nghĩa trong việc đánh giá tỷ lệ hao mòn tương xứng với thời gian sử dụng. Trình bày của bị đơn cho rằng khi bàn giao trả lại tài sản thuê thì tất cả trang thiết bị, vật dụng, nội thất nêu trên phải trong tình trạng sử dụng mới 100% mà không tính hao mòn tự nhiên tương xứng với thời gian sử dụng, không tính đến giá trị hao mòn của tài sản đã được tính trong giá tiền thuê là không hợp lý, không phù hợp thỏa thuận và thực tế khách quan.

- Biên bản bàn giao nhà và trang thiết bị kèm theo lập ngày 04-5-2016, hai bên tiến hành bàn giao nhà và tài sản, bên cho thuê nhà có đề cập trang thiết bị kèm theo không đúng với hiện trạng lúc ban đầu nhưng không xác định danh mục cụ thể nên không Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Trong biên bản, bị đơn yêu cầu phải khắc phục hệ thống nước bình thường nhưng trong phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận khi bàn giao nhà thì do bên cho thuê chưa lắp máy bơm nên hệ thống nước chưa hoạt động. Khi giao trả nhà ngày 04-5-2016, hai bên xác định hệ thống nước không hoạt động do nguyên đơn đã gỡ máy bơm. Như vậy, việc nguyên đơn gỡ máy bơm là phù hợp thỏa thuận tại mục f Điều 8.2 của hợp đồng là khi chấm dứt hợp đồng thì nguyên đơn có quyền tháo dỡ các tài sản do mình lắp đặt nhưng không gắn liền với cấu trúc tòa nhà.

Quá trình thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân Quận 10 đã tiến hành lập Biên bản về việc xem xét tại chỗ ngày 23-12-2016 và ghi nhận một số tình trạng tài sản thực tế. Có 24 phòng không vào được để ghi nhận hiện trạng do các phòng này đã cho thuê. Trong biên bản có ghi nhận ý kiến chủ nhà như sau: *Từ nay trở đi không cho thẩm định, xem xét gì nữa, đề nghị Tòa án xét xử theo hợp đồng.* Ngày 09-8-2018, bà Nguyễn Thanh H có Đơn yêu cầu gửi Tòa án nhân dân Quận 10 yêu cầu Tòa án không tiến hành việc kiểm định tại chỗ.

Xem xét các chứng từ mà bị đơn cung cấp để chứng minh cho việc đã thanh toán để sửa chữa thay mới trang thiết bị, Hội đồng xét xử nhận thấy các chứng từ này là các Phiếu giao hàng, Phiếu thu không phù hợp với qui định của pháp luật về chứng từ thanh toán kế toán.

Như vậy, cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào kê khai và chứng từ không hợp lệ do bị đơn cung cấp để chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[3]. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4]. Về án phí:

- *Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm*: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí được tính lại. Đương sự phải chịu án phí được tính trên phần nghĩa vụ của mình và yêu cầu không được chấp nhận.

- *Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm*: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo được nhận lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao'

QUYẾT ĐỊNH:

1- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/KDTM-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 10, cụ thể như sau:

- Buộc các bị đơn, gồm: Ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Th trả lại số tiền đặt cọc cho Công ty TNHH khách sạn HV là 526.290.800 đồng (năm trăm hai mươi sáu triệu hai trăm chín mươi ngàn tám trăm đồng) theo Hợp đồng ký ngày 07-10-2009 và ngày 01-11-2009.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn đòi Công ty TNHH khách sạn HV hoàn trả số tiền thay mới và sửa chữa trang thiết bị của căn nhà cho thuê, số tiền là 899.060.500 đồng; Tiền thuê nhà còn thiếu là 660.000.000 đồng.

- Kiến nghị cơ quan Chi cục Thuế Quận 10 kiểm tra việc khai thuế cho thuê nhà trong hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH Khách sạn HV và hộ cho thuê nhà của bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Công T theo đúng qui định của pháp luật.

[3] . Về án phí:

- *Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:*

Ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí sơ thẩm trên nghĩa vụ phải thực hiện với Công ty TNHH khách sạn HV , số tiền án phí được tính là 25.000.000 đồng.

Công ty TNHH khách sạn HV được nhận lại tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 14.688.200 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/09986 ngày 02-6-2016 của Chi cục Thi hành án Quận 10.

Ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí sơ thẩm trên yêu cầu không được chấp nhận. Số tiền án phí được tính là 58.772.000 đồng, cần trừ vào tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố đã nộp là 25.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0001117 ngày 21-3-2017 của Chi cục Thi hành án Quận 10, ông Thành, bà Hằng và bà Thảo còn phải nộp thêm 33.772.000 đồng.

- *Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:*

Công ty TNHH khách sạn HV được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0016700 ngày 05-12-2018 của Chi cục Thi hành án Quận 10.

Bà Nguyễn Thanh H được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0016704 ngày 06-12-2018 của Chi cục Thi hành án Quận 10.

Kể từ ngày bản án 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, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 368 của Bộ luật Dân sự 2015.

Việc thi hành án được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Bùi Ngọc Anh