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: 93/2021/DS - PT Ngày: 26.01.2021 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 Võ Thị Kim Thương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Vân

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - 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 Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 622/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6279/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 294/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2021 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Q

Địa chỉ trụ sở: Số 2/5 Đường A, Phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt R, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số 16 đường S, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 14 tháng 01 năm 2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Quốc T – Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Y, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- ***Bị đơn****:*

1. Ông Phạm Văn U, sinh năm 1974.

2. Bà Nguyễn Thị I, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: H66 đường D, phường P, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Lê An O, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: số 04 đường G, phường M, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 09 tháng 03 năm 2020).

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

Địa chỉ trụ sở: Số 198 đường H, phường K, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 13-13Bis đường L, Phường I, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (theo Giấy ủy quyền số 91/UQ-VCB-PC ngày 01 tháng 04 năm 2019; Giấy ủy quyền số 389/UQ-KĐO-HCNS ngày 22 tháng 6 năm 2020).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn - Công ty TNHH Q

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 01 năm 2020 của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Việt R đều trình bày:

Nguyên đơn và bị đơn là ông Phạm Văn U, bà Nguyễn Thị I có ký Hợp đồng thuê nhà số công chứng 005027, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/03/2019 để thuê một phần căn nhà số 63 đường E, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí

Minh diện tích 5,6m x 34,5m = 192,08m^2, tầng 1 trong tòa nhà 4 tầng; Thời hạn thuê 05 năm; Bị đơn bàn giao nhà cho nguyên đơn ngày 27/03/2019; Tiền thuê nhà bắt đầu tính từ ngày 27/4/2019; Ngày 26/03/2019, nguyên đơn thanh toán 941.625.000 đồng tiền đặt cọc và 941.625.000 đồng tiền thuê nhà 03 tháng đầu tiên. Theo Ủy nhiệm chi ngày 27/03/2019 thì nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 1.883.250.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán đến tháng 10/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm hợp đồng, cụ thể:

- Nguyên đơn không được sử dụng trọn vẹn và riêng tư toàn bộ diện tích thuê là 192,08m^2 mà bị đơn tự ý dùng một phần diện tích thuê để làm lối đi chung trong tòa nhà (bị đơn cho 03 tổ chức, cá nhân thuê tại các tầng tòa nhà và sử dụng lối đi chung này);

- Khi nguyên đơn liên hệ làm các thủ tục liên quan đến phòng cháy chữa cháy thì tòa nhà không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận hợp lệ;

- Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải nộp thuế VAT và thuế thu nhập cá nhân của bị đơn thì bị đơn mới kê khai và xuất hóa đơn VAT cho nguyên đơn, trong khi nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân theo luật định là nghĩa vụ của bên cho thuê.

Do những vi phạm trên không được phía bị đơn cùng hợp tác giải quyết, khắc phục nên từ ngày 12 đến ngày 17/11/2019, hai bên đã làm việc chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại diện tích thuê cho bị đơn. Tuy nhiên, đến nay bị đơn vẫn không trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 941.625.000 đồng tiền đặt cọc; một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 941.625.000 đồng và 147.564.246 đồng tiền lãi chậm thanh toán các khoản tiền nêu trên từ ngày 17/12/2019 đến ngày xét xử theo lãi suất 10%/năm.

Ông Trần Lê An O là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất số số 63 đường E, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 450404, số vào sổ cấp GCN: CS00717 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/03/2018. Hiện nay bị đơn đang thế chấp nhà, đất này cho Ngân hàng TMCP N.

Bị đơn xác nhận có ký Hợp đồng thuê nhà số công chứng 005027, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/03/2019 để cho nguyên đơn thuê một phần căn nhà số 63 đường E, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 5,6m x 34,5m =

192,08m^2, tầng 1 trong tòa nhà 4 tầng; Thời hạn thuê 05 năm; Bị đơn bàn giao nhà cho nguyên đơn ngày 27/03/2019; Tiền thuê nhà bắt đầu tính từ ngày 27/4/2019; Giá thuê hai năm đầu là 313.875.000 đồng/tháng không bao gồm thuế VAT và các loại thuế, phí liên quan đến việc cho thuê nhà; Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 941.625.000 đồng tiền đặt cọc và 941.625.000 đồng tiền thuê nhà 03 tháng đầu tiên (theo Ủy nhiệm chi ngày 27 tháng 3 năm 2019) và bị đơn đã bàn giao diện tích thuê cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã thanh toán tiền thuê đến tháng 10 năm 2019.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 450404, số vào sổ cấp GCN: CS00717 cấp ngày 02/03/2018, đăng ký thay đổi ngày 15/11/2018 thì diện tích xây dựng trệt là 128,1m^2. Thực tế khi quyết định thuê, nguyên đơn đã trực tiếp biết về diện tích thuê, nhận thức rõ về sự tồn tại của lối đi chung; khi lập hợp đồng thuê, để thuận lợi thì xác định theo tổng diện tích bề mặt trên giấy tờ.

Thời điểm nguyên đơn vào thuê, tại tòa nhà đã có nhiều đơn vị khác thuê tại các tầng, lối đi chung đã tồn tại từ trước chứ không phải sau này mới phát sinh, nguyên đơn không có ý kiến phản đối gì về việc này, đến khi phát sinh tranh chấp nguyên đơn mới cho rằng nguyên đơn không được sử dụng trọn vẹn và riêng tư toàn bộ diện tích thuê.

Bị đơn đã rất thiện chí giải quyết bằng cách đề nghị các bên lập phụ lục hợp đồng sửa đổi diện tích thuê (trừ diện tích lối đi chung) và giá thuê theo diện tích thực tế nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Khi chưa thỏa thuận tìm ra hướng giải quyết thì nguyên đơn tự gắn thêm cánh cửa vào lối đi chung mà không thông báo cho bị đơn là vi phạm Điều 4.2.2 của hợp đồng.

- Theo Điều 4.2.7 của hợp đồng thì trách nhiệm của nguyên đơn thực hiện các quy định về phòng cháy chữa cháy và Điều 4.2.8 của hợp đồng nêu rõ nguyên đơn được sử dụng cầu thang và lối đi thoát hiểm nên nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm không đảm bảo quy định phòng cháy, chữa cháy là không đúng.

Trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng cho đến khi chấm dứt, bị đơn chưa nhận bất cứ phản hồi nào của nguyên đơn về vấn đề đăng ký cấp giấy chứng nhận an toàn phòng cháy, chữa cháy.

- Về nguyên tắc, bên cho thuê có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ về thuế khi cho thuê nhà, tuy nhiên theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư số 92/2015/TT-BTC và Điều 3.1 của hợp đồng thỏa thuận nếu nguyên đơn yêu cầu hóa đơn thuế hoặc dùng hợp đồng này đưa vào chi phí khấu trừ thuế của công ty, nguyên đơn chịu trách nhiệm đóng các loại thuế liên quan đến hợp đồng thuê nhà này cho cơ quan thuế.

Ông Huỳnh Ngọc P là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ngân hàng TMCP N yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng TMCP N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bổ sung thêm hai yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà số công chứng 005027, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/03/2019 vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật; Yêu cầu bị đơn phải hoàn lại tiền thuê nhà 06 tháng đối với phần diện tích không đúng cho nguyên đơn với tổng số tiền là 627.292.457 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà số công chứng 005027, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/03/2019 là hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông Phạm Văn U và bà Nguyễn Thị I trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q 941.625.000 đồng tiền đặt cọc; một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 941.625.000 đồng và 147.564.246 đồng tiền lãi chậm thanh toán các khoản tiền nêu trên từ ngày 17/12/2019 đến ngày xét xử theo lãi suất 10%/năm.

2. Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.916.285 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 34.248.750 đồng theo biên lai số AA/2019/0005806 ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q còn phải nộp 38.667.535 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 14/10/2020, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: về trình tự thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm có sự vi phạm quy định pháp luật và nội dung quyết định Bản án sơ thẩm tuyên không phù hợp quy định pháp luật nên yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, chấp thuận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên Hợp đồng thuê nhà công chứng số 005027, quyển số 03

TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng A giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q và ông Phạm Văn U, bà Nguyễn Thị I ký ngày 26/03/2019 vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của Luật; Buộc ông Phạm Văn U và bà Nguyễn Thị I phải hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q số tiền đặt cọc đã nhận là 941.625.000 đồng; Buộc ông Phạm Văn U và bà Nguyễn Thị I phải chịu phạt cọc với số tiền 941.625.000 đồng vì có lỗi cố ý lừa dối, vi phạm điều cấm của Luật làm cho Hợp đồng bị vô hiệu; Buộc ông Phạm Văn U và bà Nguyễn Thị I phải hoàn lại tiền thuê nhà trong 06 tháng đối với phần diện tích không đúng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q với tổng số tiền yêu cầu hoàn trả là 627.292.457 đồng; Và trong trường hợp ông Phạm Văn U và bà Nguyễn Thị I chậm trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q tất cả các khoản tiền trên, tổng cộng 2.510.542.457 đồng, đề nghị buộc ông U và bà I trả cho Công ty Bến Thành khoản lãi trên số tiền chậm trả với mức lãi suất 10%/năm được tính kể từ ngày 17/12/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Nguyễn Việt R trình bày: Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm như không đưa Phòng công chứng A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không tiến hành thẩm định xác định diện tích thực tế của đối tượng cho thuê và diện tích được nhà nước công nhận, vì bên cho thuê nhà không đúng diện tích trong hợp đồng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu bên cho thuê phải hoàn lại tiền thuê nhà trong 06 tháng thuê đối với phần diện tích không đúng cho nguyên đơn. Về nội dung bản án sơ thẩm không khách quan và không dựa trên quy định pháp luật. Lý do xin tuyên hợp đồng thuê nhà vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của luật là: Diện tích mặt bằng thuê thực tế và được nhà nước công nhận chỉ có 128,1m^2 chứ không phải là 192,08m^2 theo như hợp đồng thuê nhà được chứng thực tại Phòng công chứng, đây rõ ràng là bị đơn cố tình nâng diện tích không đúng thực tế nhằm lừa dối bên thuê và vi phạm Điều 6, 9 Luật nhà ở; Điều 12 Luật đất đai; Điều 105, 106 Bộ luật Dân sự. Do đó, giao dịch thuê mặt bằng giữa bị đơn và nguyên đơn là vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Bên cho thuê vi phạm nghĩa vụ đối với bên thuê:

+ Không đảm bảo quyền sử dụng trọn vẹn và riêng tư đối với phần diện tích thuê: Nguyên đơn không được sử dụng trọn vẹn và riêng tư toàn bộ diện tích mặt bằng thuê 192,08m^2. Theo đó bên cho thuê đã dùng một phần mặt bằng thuê để cho 03 bên thuê khác cùng sử dụng để làm lối đi chung.

+ Không đảm bảo các điều kiện an toàn đối với tài sản thuê: Điều 4.2.7 của Hợp đồng thuê nhà quy định nghĩa vụ của bên cho thuê về thực hiện các quy định về phòng cháy, chữa cháy được hiểu là sự tuân thủ, không vi phạm các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, không có nghĩa là bên thuê phải làm thay cho bên cho thuê các thủ tục xin cấp phép về phòng cháy chữa cháy.

+ Về nghĩa vụ liên quan đến thuế, theo đó bên cho thuê yêu cầu bên thuê phải nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân của bên cho thuê như là một điều kiện để bên cho thuê thực hiện nghĩa vụ kê khai và xuất hóa đơn cho bên thuê. Do đó, bên thuê chỉ có thể kê khai và nộp thuế thay cho bên cho thuê, không có nghĩa trách nhiệm chịu thuế thu nhập cá nhân là của bên thuê.

Do những vi phạm trên không được giải quyết, khắc phục nên từ ngày 12/11/2019 cho đến ngày 17/11/2019, hai bên đã làm việc để thanh lý hợp đồng và hoàn tất việc hoàn trả lại mặt bằng thuê cho bên cho thuê.

Chính từ những lý do trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn – ông Trần Lê An O trình bày: Đối với ý kiến của nguyên đơn về tố tụng, cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng và nhận định rõ trong bản án. Về nội dung: bản án sơ thẩm đã xét xử đúng quy định, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Quốc T tranh luận: Từ ngày 12 đến ngày 17/11/2019, hai bên đã hoàn tất việc trả mặt bằng thuê nhưng bên cho thuê không trả lại tiền đặt cọc nên nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn. Sau khi vào thuê, nguyên đơn phát hiện diện tích cho thuê chỉ là 128,1m^2 không phải 192,08m^2 theo hợp đồng thuê nên tại phiên tòa sơ thẩm thay đổi yêu cầu khởi kiện là tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu thay đổi của nguyên đơn nhưng không đưa Phòng công chứng A vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không đo đạc diện tích thực tế để có cơ sở giải quyết vụ án; không chấp nhận yêu cầu hoàn lại 06 tháng tiền thuê nhà phần diện tích chênh lệch cho nguyên đơn.

Về nội dung: Căn cứ Điều 127 Bộ luật Dân sự, hợp đồng thuê nhà vô hiệu do lừa dối vì theo Giấy phép xây dựng, Biên bản kiểm tra hoàn thành công trình, Hợp đồng thế chấp thể hiện diện tích tầng trệt là 128,1m^2, chứ không phải 192,08m^2. Bị đơn đã lừa dối nguyên đơn diện tích tầng trệt cho thuê từ 128,1m^2 thành 192,08m^2 để nguyên đơn hiểu nhầm thuê nhà với giá cao. Khi ký hợp đồng, nguyên đơn không được xem bản chính Giấy chứng nhận. Bên cho thuê đã vi phạm điều cấm tại các Điều 6, 9 Luật Nhà ở; Điều 12 Luật Đất đai; Điều 105, 106 Bộ luật Dân sự. Do đó, giao dịch dân sự cho thuê 192,08m^2 là vô hiệu nên hợp đồng cho thuê bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Quá trình thuê, bị đơn không đảm bảo quyền riêng tư cho bên thuê, không bảo đảm điều kiện an toàn, vi phạm về thuế.

Từ những trình bày trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Nguyễn Việt R trình bày bổ sung: Không có việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mà là có sự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, tại các biên bản làm việc nêu rõ tiền cọc trả lại khi thanh lý hợp đồng. Về thuế, nghĩa vụ nộp thuế là nghĩa vụ của người có thu nhập.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn – ông Trần Lê An O tranh luận: Tại phiên tòa, nguyên đơn đã thừa nhận hiện trạng thuê nên bị đơn không tranh luận. Nguyên đơn là bên đưa ra yêu cầu thanh lý hợp đồng thể hiện tại thông báo ngày 04/11/2019 và các biên bản làm việc sau đó và bị đơn đã thể hiện rõ không trả lại số tiền đặt cọc; Ý chí đơn phương của nguyên đơn là chấm dứt hợp đồng, yêu cầu đòi tiền cọc và khoản phạt cọc không có cơ sở theo Điều 3.3.1 của Hợp đồng thuê nhà. Căn cứ thỏa thuận tại hợp đồng, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Quốc T tranh luận: Thanh lý hợp đồng ngày 04/11/2019 có nội dung đề nghị thanh lý hợp đồng, đây là đề nghị thanh lý hợp đồng chứ không phải là đơn phương chấm dứt hợp đồng, sau khi thanh lý thì phải trả lại tiền cọc.

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

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn chỉ yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét yêu cầu của nguyên đơn tuyên hợp đồng thuê nhà vô hiệu do bị lừa dối, vi phạm điều cấm của luật: Căn cứ Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014 thì hợp đồng thuê nhà được công chứng, chứng thực đúng quy định, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Khi ký hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn biết rõ hiện trạng căn nhà thuê đúng biên bản xem xét thẩm định ngày 29/7/2020. Tại Điều 4.2.7 của hợp đồng thuê cũng quy định rõ trách nhiệm của nguyên đơn về phòng cháy, chữa cháy; Tại Điều 3.1 của hợp đồng quy định trách nhiệm của nguyên đơn liên quan đến việc đóng các loại thuế, phí liên quan đến căn nhà thuê. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn cùng xác nhận nguyên nhân mâu thuẫn là do việc gắn cửa chứ không phải phát sinh do việc thiếu diện tích thuê; Lời khai của nguyên đơn không có sự đồng nhất về việc thanh lý hợp đồng: khi thì cho là thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận của các bên, khi thì cho rằng bị lừa dối thiếu diện tích thuê nên không có cơ sở chấp nhận cho lời khai của nguyên đơn. Từ đó cho thấy bị đơn không vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng, không chấp nhận yêu cầu đòi cọc và phạt cọc cũng như yêu cầu đòi tiền lãi của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu hoàn tiền thuê nhà 06 tháng với phần diện tích không đúng, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn nên không xem xét giải quyết trong vụ án này là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân Quận C đưa vụ án ra xét xử và tuyên án Bản án số 347/2020/DS-ST. Ngày 14 tháng 10 năm 2020 nguyên đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn phải hoàn lại tiền thuê nhà 06 tháng phần diện tích không đúng cho nguyên đơn với tổng số tiền 627.292.457 đồng.

Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: "*Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu*". Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[4] Về nội dung:

[4.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 450404, số vào sổ cấp GCN: CS00717 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/03/2018 thì nhà, đất số 63 đường E, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Phạm Văn U, bà Nguyễn Thị I.

[4.2] Ngày 26/03/2019, tại Phòng công chứng A Thành phố Hồ Chí Minh, Bên cho thuê nhà (Bên A): ông Phạm Văn U và bà Nguyễn Thị I và Bên thuê nhà (Bên B): Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q cùng nhau ký kết Hợp đồng thuê nhà số công chứng 005027, Quyển số 03 TP/CC-SCC-HĐGD với nội dung: Bên A đồng ý cho bên B thuê một phần căn nhà số 63 đường E, phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích nhà thuê: 5,6m X 34,5m = 192,08m^2. Vị trí phần nhà thuê: Tầng 1 trong tòa nhà 4 tầng).

Thời hạn cho thuê: 05 năm, bắt đầu từ ngày 27/03/2019 đến hết ngày 26/03/2024.

Bên A bàn giao nhà cho bên B vào ngày 27/03/2019. Tiền thuê nhà bắt đầu tính từ ngày 27/4/2019.

Bên B đã thanh toán cho bên A số tiền đặt cọc 941.625.000 đồng và 03 tháng tiền thuê nhà đầu tiên 941.625.000 đồng.

Như vậy, theo Hợp đồng nêu trên thì các bên có thỏa thuận bị đơn cho nguyên đơn thuê một phần căn nhà (tầng 1 trong tòa nhà 4 tầng) với diện tích ghi theo Giấy chứng nhận là 192,08m^2.

[5] Xét, nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của luật với lý do: Diện tích mặt bằng thuê thực tế và được nhà nước công nhận chỉ có 128,1m^2 chứ không phải là 192,08m^2 theo như hợp đồng thuê nhà được chứng thực tại Phòng công chứng, đây rõ ràng là bị đơn cố tình nâng diện tích không đúng thực tế nhằm lừa dối bên thuê và vi phạm Luật đất đai cũng như Luật nhà ở.

[5.1] Tại Hợp đồng thuê nhà ngày 26/03/2019 có nội dung: ông U và bà I là đồng sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở tại địa chỉ số 63 đường E, phường N, Quận C, 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 CS00717 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/03/2018, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 15/11/2018.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì diện tích đất là 192,1m^2, diện tích xây dựng là 192,1m^2. Tại thời điểm đăng ký cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 15/11/2018 đã điều chỉnh diện tích xây dựng trệt là 128,1m^2. Như vậy, khi các bên ký kết Hợp đồng thuê nhà, tại Hợp đồng thuê nhà đã nêu căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00717 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/03/2018, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 15/11/2018; tức là các thông tin về diện tích nhà đất được công nhận trên Giấy chứng nhận, thông tin thay đổi về điều chỉnh diện tích xây dựng sau khi cấp giấy chứng nhận là công khai. Khi thực hiện thủ tục công chứng các bên cũng thể hiện ý chí đã đọc và đồng ý trên hợp đồng thuê. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lừa dối khi cho nguyên đơn thuê không đủ diện tích 192,08m^2 là không có căn cứ, không đúng với thực tế ký kết hợp đồng và cập nhật thay đổi ngày 15/11/2018.

[5.2] Xét, các bên khi tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được ký kết theo đúng quy định tại Điều 121, khoản 2 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Khi ký hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn biết rõ hiện trạng căn nhà thuê đúng biên bản xem xét thẩm định ngày 29/7/2020.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả khoản tiền đặt cọc, khoản tiền tương đương tiền đặt cọc và tiền lãi chậm thanh toán do vi phạm hợp đồng thuê nhà. Lý do: Nguyên đơn không được sử dụng trọn vẹn và riêng tư toàn bộ mặt bằng thuê 192,08m^2; Bên cho thuê không đảm bảo các điều kiện an toàn, an ninh, tài sản và tính mạng của bên thuê cũng như cho khách hàng của bên thuê; về nghĩa vụ liên quan đến thuế mà nguyên đơn đã trình bày.

[6.1] Như đã nhận định, bị đơn là chủ sở hữu nhà 63 đường E, phường N, Quận C, 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 CS00717 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/03/2018, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 15/11/2018 phần diện tích xây dựng trệt là 128,1m^2.

[6.2] Theo Bản vẽ hoàn công ngày 02/10/2018 của Công ty TNHH Xây dựng G và Công ty TNHH AV; Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân ngày 31/10/2018 của Công ty Cổ phần Đ thể hiện diện tích theo hiện trạng nhà, đất nêu trên là 192,08m^2 như thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê nhà, gồm hai sân (trước và sau), diện tích sàn xây dựng tầng 1 là 5,25m x 24,4m = 128,1m^2, có một thang máy, một cầu thang để đi lên các tầng 2, 3, 4.

[6.3] Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2020 thì hiện trạng tầng 1 không có hai sân (trước và sau), có một thang máy và một thang thoát hiểm. Các đương sự thừa nhận hiện trạng tầng 1 tại thời điểm bàn giao đúng với hiện trạng tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Theo Hợp đồng thuê nhà, hai bên thỏa thuận diện tích nhà thuê 5,6m x 34,5m = 192,08m^2, vị trí phần nhà thuê là tầng 1 trong tòa nhà 4 tầng. Nguyên đơn đã được bị đơn bàn giao nhà vào ngày 27/03/2019, nguyên đơn cũng đã tiến hành sửa chữa. Quá trình đi vào sử dụng phần diện tích thuê, nguyên đơn không có thắc mắc đối với bị đơn về việc các tầng khác trong tòa nhà sử dụng thang máy tầng 1 để lên các tầng trên.

[6.4] Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng thuê, bàn giao nhà nguyên đơn biết phần diện tích mình thuê đã có một thang máy để đi lên các tầng 2, 3, 4, ngoài ra không có lối đi nào khác, nguyên đơn cũng biết hiện trạng tòa nhà khi đó tại các tầng 2, 3, 4 đang được cho thuê và đang hoạt động; Nguyên đơn không có ý kiến, đồng ý ký kết hợp đồng thuê, tiến hành sửa chữa trước khi đi vào sử dụng phần nhà thuê. Nay cho rằng không được sử dụng trọn vẹn và riêng tư toàn bộ diện tích thuê 192,08m^2, bị đơn tự ý dùng một phần diện tích thuê để

làm lối đi chung trong tòa nhà là không có căn cứ, lời trình bày của nguyên đơn không có cơ sở xem xét.

[6.5] Xét trình bày của nguyên đơn lý do vi phạm hợp đồng của bị đơn liên quan đến phòng cháy chữa cháy; liên quan đến thuế, nhận thấy: theo Điều 4.2.7 và Điều 4.2.8 của Hợp đồng thuê nhà, trách nhiệm của nguyên đơn là thực hiện các quy định về phòng cháy, chữa cháy; và theo Điều 3.1 của hợp đồng thuê hai bên có thỏa thuận giá thuê không bao gồm các loại thuế VAT và các loại thuế, phí liên quan đến việc cho thuê nhà và nguyên đơn chịu trách nhiệm đóng các loại thuế liên quan đến hợp đồng thuê nhà này cho cơ quan thuế. Như vậy, các lý do mà nguyên đơn trình bày cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng là không có cơ sở; bị đơn không vi phạm các thỏa thuận tại hợp đồng thuê mà các bên đã tham gia ký kết.

[7] Xét yêu cầu đòi tiền đặt cọc, khoản tiền phạt cọc của nguyên đơn:

Theo biên bản làm việc ngày 12/11/2019, nguyên đơn đề nghị được thanh lý hợp đồng, bàn giao mặt bằng thuê cho bị đơn và xin lại 941.625.000 đồng tiền đặt cọc, bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc do nguyên đơn không báo trước hai tháng vi phạm thỏa thuận tại Điều 4.2.3 của hợp đồng.

Như đã nhận định, bị đơn không vi phạm hợp đồng cho nên yêu cầu đòi cọc và khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là không phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 3.3.1, Điều 4.2.3 của hợp đồng thuê nhà và không đúng quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở.

Do yêu cầu đòi cọc và khoản tiền tương đương tiền đặt cọc của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, do vậy, đối với yêu cầu đòi tiền lãi chậm thanh toán của nguyên đơn không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

[8] Xét, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn như đã nhận định nêu trên không có cơ sở nên không chấp nhận.

[9] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Chí Minh không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định

tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 121, khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 117, 119, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; 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 lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà số công chứng 005027, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/03/2019 là hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông Phạm Văn U và bà Nguyên Thị I trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q 941.625.000 đồng tiền đặt cọc; một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 941.625.000 đồng và 147.564.246 đồng tiền lãi chậm thanh toán các khoản tiền nêu trên từ ngày 17/12/2019 đến ngày xét xử theo lãi suất 10%/năm.

2. Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.916.285 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 34.248.750 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0005806 ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q còn phải nộp 38.667.535 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0029891 ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận C;
- TAND Quận C;
- Các đương sự;
- Lưu.



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

Võ Thị Kim Thương