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: 590/2019/DS-PT
Ngày: 24/6/2019
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 Trần Thị Bích Thủy

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Mai Xuân;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy .

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hưởng – 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 Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07/5, 04/6, 19/6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai và tuyên án ngày 24/6/2019 đối với vụ án dân sự thụ lý số 121/2019/DSPT ngày 22 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 626/2018/DS-ST ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1721/2019/QĐ-PT ngày 17/4/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 3040/2019/QĐ-PT ngày 07/5/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4100/2019/QĐPT-DS ngày 04/6/2019 giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH X

Địa chỉ trụ sở: 190B đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn T (có mặt).

Địa chỉ: Thôn E, xã F, thành phố G, tỉnh H.

(Văn bản ủy quyền số 01/PT/GUQ-FM ngày 16/6/2019).

Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T

Địa chỉ: 43 đường K, Phường L, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (ông Đ có mặt, bà T có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng I Địa chỉ: 490A đường N, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Minh S (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn T và bà Hồ Cẩm T trình bày:

Ngày 02/5/2018 Công ty (sau đây gọi tắt là Công ty) có ký hợp đồng thuê toàn bộ căn nhà số 740 Phan Văn Trị, Phường R, Quận V, TP. HCM của vợ chồng ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T với thời hạn thuê 10 năm (Từ ngày 02/5/2018 đến ngày 01/10/2028), mục đích thuê để kinh doanh, giá thuê là 32.000.000đ/tháng. Tiền đặt cọc là 96.000.000 đồng. Hợp đồng thuê nhà có chứng nhận của Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngay sau khi ký hợp đồng thuê, Công ty đã giao 96.000.000 đồng tiền cọc cho ông Đ, bà T và nhận nhà. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty được quyền cho thuê lại một phần căn nhà nên ngày 08/5/2018 Công ty đã ký hợp đồng cho Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng I thuê lại một phần căn nhà trên. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng cho Công ty thuê nhà thì phía ông Đ bà T đã liên tục có các hành vi hăm dọa, gây cản trở Công ty thực hiện các quyền của người thuê nhà. Do đó, để tránh các thiệt hại có thể phát sinh nhiều hơn nên buộc Công ty phải chấm dứt hợp đồng thuê và bồi thường cho Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng I số tiền 105.000.000 đồng.

Vì mục đích thuê không đạt được nên Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy bỏ hợp đồng thuê nhà giữa Công ty với ông Đ, bà T; buộc ông Đ, bà T phải hoàn trả lại 96.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường thiệt hại 105.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ, bà T về việc trả 5 tháng tiền thuê nhà là 160.000.000 đồng thì Công ty không đồng ý trả vì ông Đ, bà T là người vi phạm hợp đồng. Từ lúc nhận nhà đến nay, Công ty không tiến hành bất kỳ hoạt động kinh doanh nào, nhà khóa cửa bỏ trống cho đến nay.

Tại bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T cùng trình bày:

Ông Đ, bà T xác nhận có ký hợp đồng cho Công ty thuê nhà như phía đại diện nguyên đơn trình bày. Sau khi ký hợp đồng ông Đ, bà T có nhận số tiền cọc là 96.000.000 đồng và đã bàn giao nhà cho Công ty toàn quyền sử dụng. Ông Đ, bà T hoàn toàn không có cản trở việc kinh doanh của Công ty. Sau khi thuê nhà, Công ty treo bảng cho thuê lại chứ hoàn toàn không có bất kỳ hoạt động kinh doanh nào tại nhà thuê. Do Công ty không thanh toán tiền nhà 3 tháng liên tiếp nên ông Đ, bà T đã thông báo chấm dứt hợp đồng thuê và lấy lại nhà vào ngày 02/11/2018.

Do từ lúc ký hợp đồng thuê nhà cho đến nay, Công ty không thanh toán tiền thuê nhà nên nay Công ty muốn hủy hợp đồng thì ông Đ, bà T đồng ý. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, nếu không tiếp tục thuê thì sẽ mất cọc. Do đó, ông Đ, bà T không đồng ý trả lại tiền cọc; không đồng ý bồi thường và có yêu cầu phản tố buộc Công ty phải trả 5 tháng tiền thuê nhà (từ tháng 6/2018 đến tháng 10/2018), số tiền là 32.000.000đ/tháng x 5 tháng = 160.000.000 đồng.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng I: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và giấy triệu tập của Tòa án cho Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng I theo địa chỉ trụ sở đăng ký hoạt động kinh doanh tại số 490A Điện Biên Phủ, Phường M, Quận S, TP. HCM nhưng Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng I không đến Tòa trong các buổi triệu tập làm việc và vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến, không thu thập được tài liệu, chứng cứ từ phía Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng I .

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn về trả tiền thuê nhà là 160.000.000 đồng.

Bị đơn chấp nhận hủy hợp đồng thuê, không đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý tiền bồi thường và vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn trả 5 tháng tiền thuê nhà là 160.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 626/2018/DS-ST ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 02/5/2018 giữa Công ty TNHH X với ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T do Văn phòng Công chứng quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty về việc buộc ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T trả số tiền cọc là 96.000.000đ (Chín mươi sáu triệu đồng) và tiền bồi thường là 105.000.000đ (Một trăm linh năm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T. Buộc Công ty có nghĩa vụ trả 5 tháng tiền thuê nhà là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ khi ông Đ và bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty không thi hành thì Công ty còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/12/2018, Viện kiểm sát nhân dân quận V có quyết định kháng nghị phúc thẩm. Ngày 02/01/2019, nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Về quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận V:

Đương sự khởi kiện ba yêu cầu, tòa án giải quyết cả ba yêu cầu nhưng chỉ buộc đương sự nộp án phí đối với hai yêu cầu, yêu cầu hủy hợp đồng được giải quyết và được chấp nhận nhưng không buộc bị đơn phải chịu án phí là có thiếu sót.

- Về yêu cầu kháng cáo:

Căn cứ Điều 6, Khoản 2 Điều 10 hợp đồng thuê nhà được xác lập giữa hai bên; căn cứ Điều 481 Bộ luật dân sự 2005.

Xét nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc bị đơn có hành vi phá rối, hăm dọa, cản trở làm cho nguyên đơn không cho thuê nhà được.

Xét bị đơn không có lỗi dẫn đến chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn thì phải chịu mất cọc theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 của hợp đồng thuê nhà.

Xét nguyên đơn không cung cấp tài liệu về việc thanh lý hợp đồng với Công ty I, không có chứng cứ chứng minh việc chấm dứt hợp đồng với Công ty I là do lỗi của bị đơn nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại 105.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập ông M (là người do bị đơn cử đến công ty để đòi tiền thuê nhà) vào tham gia tố tụng để làm rõ việc nguyên đơn không trả tiền thuê nhà là do bị đơn cử người không có thẩm quyền đến đòi tiền. Xét, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả tiền bằng văn bản như đã nêu trên nhưng nguyên đơn không thực hiện, hơn nữa trong hợp đồng quy định hình thức trả tiền là chuyển khoản nên trách nhiệm của bị đơn là chuyển khoản nếu có thiện chí. Do đó, không cần thiết phải triệu tập ông M vào tham gia tố tụng.

Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận V: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 626/2018/DS-ST ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-KNPT ngày 28/12/2018 của Viện kiểm sát nhân dân quận V và đơn kháng cáo của *Công ty* còn trong thời hạn luật định nên được xem xét chấp nhận.

[2] Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành thủ tục xét xử vắng mặt theo quy định.

Ngày 16/6/2019, Công ty TNHH X có Văn bản ủy quyền số 01/PT/GUQ-FM, theo đó hủy các Giấy ủy quyền cũ nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng I đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Xét Hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 02/5/2018 giữa Công ty và ông Nguyễn Tấn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T với thời hạn thuê từ ngày 02/5/2018 đến

01/10/2028, mục đích thuê: kinh doanh, giá thuê 32.000.000 đồng 1 tháng, đặt cọc 96.000.000 đồng.

Ngày 21/6/2018 và 26/7/2018, ông Đ và bà T đã có văn bản thông báo cho Công ty yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà tháng 6 và tháng 7/2018 nhưng công ty không thực hiện

Ngày 31/8/2018, ông Đ và bà T đã có văn bản thông báo yêu cầu Công ty thanh toán tiền thuê nhà tháng 6,7,8/2018, đồng thời yêu cầu Công ty bàn giao lại nhà cho ông Đ, bà T vào ngày 31/10/2018 do vi phạm điều 5 của hợp đồng thuê nhà nêu trên, nếu quá thời hạn trên không bàn giao thì ông Đ, bà T sẽ tự thu hồi. Tại phiên tòa, Công ty cũng xác nhận đã nhận được các văn bản nêu trên.

Theo điểm 2.3 Điều 5 của hợp đồng quy định: "bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nhưng phải báo cho bên thuê biết trước 2 tháng bằng văn bản nếu bên thuê có một trong các hành vi sau đây: không trả tiền thuê liên tiếp từ 3 kỳ trở lên, sử dụng tài sản không đúng mục đích thuê, cho thuê lại toàn bộ tài sản đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê bằng văn bản".

Theo Điều 6 hợp đồng quy định:"bên thuê được quyền sử dụng tài sản đang thuê để kinh doanh cho thuê lại (trừ trường hợp cho thuê lại toàn bộ tài sản thì phải có sự đồng ý của ông Đ và bà T bằng văn bản). Quá trình thuê nhà, nguyên đơn không hoạt động kinh doanh mà treo biển cho thuê nhà nguyên căn khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ông Đ và bà T là vi phạm hợp đồng.

Tại Tòa, nguyên đơn cũng thừa nhận ngay sau khí ký hợp đồng, ông Đ bà T đã bàn giao nhà nhưng nguyên đơn không kinh doanh gì tại đây và khóa cửa bỏ trống từ lúc thuê. Thực tế bị đơn lấy lại nhà vào ngày 02/11/2018, khi lấy lại nhà có Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn có hành vi phá rối, hăm dọa, cản trở làm cho nguyên đơn không cho thuê nhà được tuy nhiên không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, việc bị đơn nộp thuế hay không, không liên quan, không quy định trong hợp đồng hơn nữa nguyên đơn cũng chưa yêu cầu bị đơn xuất hóa đơn.

Do vậy, xét bị đơn không có lỗi dẫn đến chấm dứt hợp đồng và nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải chịu mất cọc theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 của hợp đồng thuê nhà. Công ty I không có mặt tại tòa theo giấy triệu tập nên không lấy được lời khai. Nguyên đơn không cung cấp tài liệu về việc thanh lý hợp đồng với Công ty I, không có chứng cứ chứng minh việc chấm dứt hợp đồng với Công ty I là do lỗi của bị đơn và chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã bồi thường cho Công ty I 105.000.000 đồng,

không có căn cứ để bị đơn bồi thường theo quy định tại hợp đồng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với việc trả tiền thuê nhà theo yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét nguyên đơn đã nhận bàn giao nhà theo hợp đồng và cho đến ngày bị đơn tự lấy lại nhà thì phía bên nguyên đơn không bàn giao nhà nên nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà trong thời gian nguyên đơn chưa trả nhà cho bị đơn. Từ tháng 6/2018 đến ngày 31/10/2018 Công ty TNHH X không trả tiền thuê nhà cho ông Đ, bà T theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết nên Công ty X phải trả tiền thuê nhà trong thời hạn thuê chưa bàn giao nhà (5 tháng x 32.000.000đ = 160.000.000đ) là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập ông M (là người do bị đơn cử đến công ty để đòi tiền thuê nhà) vào tham gia tố tụng để làm rõ việc nguyên đơn không trả tiền thuê nhà là do bị đơn cử người không có thẩm quyền đến đòi tiền. Nhận thấy, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả tiền bằng văn bản như đã nêu trên nhưng nguyên đơn không trả, hơn nữa trong hợp đồng quy định hình thức trả tiền là chuyển khoản nên trách nhiệm của bị đơn là chuyển khoản nếu có thiện chí. Do đó không cần thiết phải triệu tập ông M vào tham gia tố tụng.

[3.2] Xét Quyết định kháng nghị**:**

Viên kiểm sát nhân dân quận V kháng nghị về việc: Bản án tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng thuê nhà nhưng không buộc bị đơn phải chịu án phí là trái với quy định tại Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14.

Nhận thấy, đương sự khởi kiện ba yêu cầu, tòa án giải quyết cả ba yêu cầu nhưng chỉ buộc đương sự nộp án phí đối với hai yêu cầu, yêu cầu hủy hợp đồng được giải quyết và được chấp nhận nhưng không buộc bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn đã được Tòa án chấp nhận là thiếu sót, do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận V là có căn cứ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 02/5/2018 giữa Công ty TNHH X với ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T do Văn phòng Công chứng quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH X về việc buộc ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T trả số tiền cọc là 96.000.000đ (Chín mươi sáu triệu đồng) và tiền bồi thường là 105.000.000đ (Một trăm linh năm triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T. Buộc Công ty TNHH X có nghĩa vụ trả 5 tháng tiền thuê nhà là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng) là có căn cứ.

[3.3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH X phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 10.050.000đ (Mười triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền án phí tương ứng với phần nghĩa vụ phải thực hiện đối với bị đơn là 8.000.000đ (Tám triệu đồng). Khấu trừ vào số tiền 5.025.000đ (Năm triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí Công ty TNHH X đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0029753 ngày 30/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH X còn phải nộp 13.025.000đ (Mười ba triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bị đơn phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn đã được Tòa án chấp nhận.

Do được Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố nên ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu tiền án phí sơ thẩm; hoàn lại số tiền 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0001056 ngày 31/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty X phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty X đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0001833 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 1 Điều 147; Điều 296, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 121, 122, 129 và 131 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 626/2018/DS-ST ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 02/5/2018 giữa Công ty TNHH X với ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T do Văn phòng Công chứng quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH X về việc buộc ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T trả số tiền cọc là 96.000.000đ (Chín mươi sáu triệu đồng) và tiền bồi thường là 105.000.000đ (Một trăm linh năm triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T. Buộc Công ty TNHH X có nghĩa vụ trả 5 tháng tiền thuê nhà là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ khi ông Đ và bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty không thi hành thì Công ty còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH X phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 10.050.000đ (Mười triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền án phí tương ứng với phần nghĩa vụ phải thực hiện đối với bị đơn là 8.000.000đ (Tám triệu đồng). Khấu trừ vào số tiền 5.025.000đ (Năm triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí Công ty TNHH X đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0029753 ngày 30/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH X còn phải nộp 13.025.000đ (Mười ba triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Do được Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố nên ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu tiền án phí sơ thẩm; hoàn lại số tiền 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0001056 ngày 31/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đ và bà T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí đối với yêu cầu của Công ty đã được Tòa án chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty X phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty X đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0001833 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận V;
- TAND quận V;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bích Thủy