

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 160/2017/DS-PT
Ngày 17 - 10 - 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 CẦN THƠ**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Thị Hoàng Oanh là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2015/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2015 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DSST ngày 06 tháng 01 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 201/2017/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Cẩm C; khu dân cư B, phường AK, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh T; cư trú tại đường HV, phường TB, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2017).

Người đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Ngọc Q là Luật sư của Văn phòng luật sư Vạn Lý thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Công ty cổ phần T; địa chỉ: đường HV, phường TB, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Văn H; cư trú tại đường Đ, phường AP, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2016).

- Người kháng cáo: Công ty cổ phần T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày: Vào ngày 20/10/2009, bà Lê Thị Cẩm C và Công ty cổ phần T (sau đây gọi tắt là Công ty T) do bà Mã Thị Kim Đ làm đại diện có ký hợp đồng thuê nhà số 02/HĐTN/2009. Trong đó, tài sản cho thuê là toàn bộ nhà và đất tại đường A, phường XK, quận N, thành phố Cần Thơ. Giá cho thuê là 15.000.000 đồng/tháng. Giá thuê cố định trong năm thứ nhất và trượt giá điều chỉnh theo hướng tăng là 10% cho năm tiếp theo. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đến tháng 9/2012, bị đơn vi phạm thỏa thuận về việc thanh toán tiền thuê. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu nhưng bị đơn vẫn không thanh toán. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê nhà số 02 ngày 20/10/2009 giữa hai bên, buộc bị đơn trả lại nhà đất đang thuê và trả tiền thuê từ tháng 9/2012 cho đến khi có bản án của Tòa án, đồng thời thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho cơ quan Nhà nước theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn đã rút lại yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà vì thời hạn hợp đồng cũng đã hết, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tài sản thuê và tiền thuê từ tháng 9/2012 cho đến khi chấm dứt hợp đồng thuê (tháng 12/2014) với số tiền tương ứng là 575.712.000 đồng.

Trong bản tự khai và tại phiên tòa, phía bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê. Kể từ khi nguyên đơn đóng cửa từ tháng 12/2012 thì bị đơn không kinh doanh nên chỉ đồng ý trả tiền thuê 03 tháng và đề nghị nguyên đơn không tính tiền thuê của các tháng tiếp theo vì thực tế bị đơn không kinh doanh tại địa chỉ này. Trong trường hợp, đề nghị của bị đơn không được chấp nhận thì bị đơn đề nghị nguyên đơn hoàn lại giá trị mà bị đơn đã đầu tư vào mặt bằng là 400.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 45.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DSST ngày 05 và 06 tháng 01 năm 2015, Tòa án nhân dân quận N đã tuyên xử:

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

Buộc Công ty cổ phần T trả lại toàn bộ nhà và đất tại số 209 (số cũ 10/4) đường A, phường XK, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Lê Thị Cẩm C.

Dành thời gian 01 tháng để Công ty cổ phần T tháo dỡ, di dời các vật liệu đầu tư cụ thể bao gồm: Hệ thống cửa tầng trệt, 03 khung nhôm kính, 03 bộ cửa sắt cuốn, 03 bộ kệ và vách nhôm 02 mặt kiếng và 01 cầu thang...trên đất tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty cổ phần T trả tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn số tiền 506.760.000 đồng.

Tách yêu cầu buộc bị đơn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế cho cơ quan có thẩm quyền liên quan đến hợp đồng thuê nhà.

Về chi phí đo đạc, định giá: Phía bị đơn đã thực hiện xong nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Án phí dân sự sơ thẩm: Phía bị đơn phải chịu 24.270.000 đồng và nguyên đơn được nhận lại 200.000 đồng tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 002242 ngày 07/01/2013 tại Chi cục Thi hành án quận N khi án có hiệu lực.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 09/01/2015, bị đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên sai bản chất vụ án, gây thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất bị đơn thanh toán tiếp cho nguyên đơn số tiền 160.000.000 đồng coi như chấm dứt hợp đồng, các bên không còn nghĩa vụ gì đối với nhau. Các yêu cầu về nghĩa vụ thuế, chi phí thẩm định tại chỗ, tiền đặt cọc, yêu cầu về tiền đầu tư, tài sản đầu tư thì các bên không tranh chấp và không yêu cầu các bên phải thanh toán, hoàn trả. Các tài sản đầu tư còn lại tại địa điểm thuê coi như thuộc về nguyên đơn, các bên không còn tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng thuê nhà đang tranh chấp. Hợp đồng thuê nhà coi như chấm dứt vì đã hết hạn từ lâu. Về án phí dân sự sơ thẩm, các bên chịu một nửa tiền án phí theo luật định là phù hợp. Người bảo vệ quyền là lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với sự thỏa thuận và không có ý kiến.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, các đương sự đã thỏa thuận được việc giải quyết tranh một cách tự nguyện và hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các bên, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đã xác lập hợp đồng thuê nhà và đã thực hiện một phần hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng thuê nhà chính xác. Căn cứ khoản 3 Điều 25, khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2011, Tòa án nhân dân quận N giải quyết tranh chấp là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung tranh chấp, Tòa án nhân dân quận N đã giải quyết còn một số vấn đề cần xem xét lại như loại quan hệ pháp luật tranh chấp, nghĩa vụ đóng tiền tạm án phí, quyền yêu cầu thu thập chứng cứ của đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đã thỏa thuận được toàn bộ việc giải quyết tranh chấp như đã nêu. Việc thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Trên cơ sở nguyên tắc tôn trọng nguyên tắc quyền tự định đoạt của đương sự theo Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự và nguyên tắc xét xử kịp thời vụ án theo Điều 15 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo coi như được chấp nhận một phần. Án phí dân sự sơ thẩm của vụ án là 8.000.000 đồng (tính theo quy định của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án). Mỗi bên chịu 4.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án sơ thẩm số 01/2015/DSST ngày 05 và 06/01/2015 của Tòa án nhân dân quận N, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 02/HĐTN/2009 ngày 20/10/2009 giữa bà Lê Thị Cẩm C và Công ty cổ phần T.

- Công ty cổ phần T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Cẩm C số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được nhận lại số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/003019 ngày 30/01/2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 4.000.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu 4.000.000 đồng, khấu trừ số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm án phí số AA/2011/002242 ngày 07/01/2013, nguyên đơn còn phải nộp thêm 3.800.000 đồng.

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

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

Nơi nhận:

- Đương sự
- VKSND-TPCT;
- TAND quận Ninh Kiều;
- Chi cục THA.DS quận Ninh Kiều;
- Lưu (2b).

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh