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: 167/2019/DS-PT
Ngày: 11/3/2019
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Hoa**

2. Bà **Lê Thị Mỹ Nhung**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, 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: Ông **Phan Văn Kiền** – Kiểm sát viên.

Ngày 11/3/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2019/TLPT-DS ngày 14/01/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 675/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 547/2019/QĐ-PT ngày 15/02/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty TNHH TMDV thiết bị A**
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo pháp luật: ông Lê Trọng D, sinh năm 1974 (có mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Trần Minh V**, sinh năm 1987 (vắng mặt)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1977 (có mặt)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/8/2018, bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày:

Ngày 31/7/2015 Công ty TNHH TM DV thiết bị A và bà Trần Minh V cùng ký kết hợp đồng thuê căn nhà X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng công chứng số 23196 do phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Giá thuê nhà là 20.000.000 đồng/tháng cho năm thứ 1, năm thứ 2 đến năm thứ 5 là 22.000.000 đồng/tháng và từ năm thứ 6 đến năm thứ 10 là giá thuê nhà do hai bên thỏa thuận nhưng không quá 30.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê căn nhà là 10 năm, mục đích thuê là để công ty mở phòng mạch Nha khoa.

Quá trình thuê nhà công ty đã thực hiện theo đúng các thỏa thuận nhưng phía bà V không thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa nhà làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh. Công ty đã nhiều lần yêu cầu bà V sửa chữa nhà nhưng bà V không thực hiện dẫn đến tình trạng là ống thoát nước bị tắc, tường bị thấm gây hư hỏng cho các thiết bị của Công ty. Nay công ty đồng ý tự sửa chữa nhà để bảo đảm mục đích sử dụng nhưng yêu cầu bà V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê nhà. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn của bà V công ty không chấp nhận, trường hợp phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn thì công ty sẽ yêu cầu bồi thường trong một vụ án khác.

Bị đơn đồng thời có yêu cầu phản tố trình bà Trần Minh V có bà Nguyễn Thị Kim P trình bày:

Bà V xác định lời trình bày của nguyên đơn về thời điểm xác lập hợp đồng, thực hiện hợp đồng là đúng. Nguyên đơn cũng trả tiền thuê nhà đúng hạn. Tuy nhiên việc phía nguyên đơn sử dụng nhà nhưng không bảo đảm vệ sinh, làm tắc nghẽn ống thoát nước, tự ý thay đổi kết cấu phòng ốc (tháo dỡ phòng ở lầu 1, làm thêm 02 phòng trên sân thượng) mà không thông báo, chỉ khi công ty báo nhà bị thấm, bà V cho thợ đến chống thấm thì mới phát hiện, đồng thời tự ý làm thêm hệ thống cấp thoát nước, tự ý tháo dỡ tủ, bàn thờ, bàn ghế trên phòng thờ đưa ra sân thượng để. Vì công ty A sử dụng nhà gây hư hỏng, tự ý sửa chữa mà không thông báo nên đã vi phạm hợp đồng thuê nhà, vì vậy bà V đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải bồi thường cho phía công ty A.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công ty TNHH TM DV Thiết bị A yêu cầu bà Trần Minh V tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà số 23196 ngày 31/7/2015 do phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Minh V: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 23196 ngày 31/7/2015 do phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa công ty TNHH TM DV thiết bị A và bà Trần Minh V về việc thuê căn nhà số X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH TM DV thiết bị A có trách nhiệm tháo dỡ trang thiết bị, giao trả nhà số X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 03 tháng tính từ ngày 30/11/2018.

Ghi nhận việc bà Trần Minh V đồng ý cho công ty TNHH TMDV A thời hạn 03 tháng để di dời trang thiết bị, giao trả nhà theo hiện trạng. Bà V đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) cho công ty A khi nhận bàn giao nhà.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 11/12/2018 nguyên đơn Công ty TNHH TM DV thiết bị A có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Các đương sự thỏa thuận thống nhất như sau:

Đôi bên chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh giữa các bên theo hợp đồng số 23196 ngày 31/7/2015 do phòng công chứng số 3 chứng thực;

Công ty TNHH TMDV thiết bị A trả lại mặt bằng nhà đất trên cho bị đơn bà Trần Minh V hạn chót ngày 30/4/2019.

Công ty TNHH TMDV thiết bị A được quyền tháo dỡ trang thiết bị đã đầu tư tại nhà đất trên, trả lại nhà đất hạn chót là ngày 30/4/2019 và trả tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2019 đến ngày trả nhà đất cho bà V.

Bà V trả lại 40.000.000 đồng cho Công ty TNHH TMDV thiết bị A khi nhận bàn giao nhà đất.

Án phí dân sự sơ thẩm: 600.000 đồng Công ty TNHH TMDV thiết bị A nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng Công ty TNHH TMDV thiết bị A nộp.

Chi phí thẩm định giá bà V tự nguyện chịu.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét việc thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận. Do vậy cần sửa án sơ thẩm như đề nghị của đại diện viện kiểm sát.

Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH TMDV thiết bị A chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà V.

Chi phí thẩm định giá bà V tự nguyện chịu đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 300, 492, 493, 494, 495, 496 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 132 Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

<u>Tuyên xử:</u>

Sửa án sơ thẩm.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Chấm dứt hợp đồng số 23196 ngày 31/7/2015 do Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa công ty TNHH TM DV thiết bị A và

bà Trần Minh V về việc thuê căn nhà số X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH TMDV thiết bị A trả lại mặt bằng nhà đất trên cho bà Trần Minh V hạn chót ngày 30/4/2019.

Công ty TNHH TMDV thiết bị A được quyền tháo dỡ trang thiết bị đã đầu tư tại nhà đất trên và trả tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2019 đến ngày trả nhà đất cho bà V.

Bà Trần Minh V trả lại số tiền cọc đã nhận 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) cho Công ty TNHH TMDV thiết bị A khi nhận bàn giao nhà đất.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) Công ty TNHH TMDV thiết bị A phải nộp, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0022540 ngày 27/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức. Công ty TNHH TMDV thiết bị A phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Trần Minh V, số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0022842 ngày 24/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) Công ty TNHH TMDV thiết bị A phải nộp, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0023153 ngày 14/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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;
- TAND Q.Thủ Đức;
- Chi cục THADS Q.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang