

**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: 1196/2019/DSPT
Ngày: 18/12/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà,
bồi thường thiệt hại

**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: Ông Phùng Văn Hải
Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương
Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – 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 Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 12 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 406/DSPT
ngày 29 tháng 8 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, bồi thường
thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 223/2019/DSST ngày 21/6/2019 của Tòa án
nhân dân Quận A4 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5700/2019/QĐ-PT
ngày 21/11/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 9938/2019/QĐ-PT ngày
21/11/2019, Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa phúc thẩm số
12010/TB-TA ngày 03/12/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK

Địa chỉ trụ sở: 177 HBT, Phường A1, Quận A2, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Lâm B, sinh năm 1982 (Là người
đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền số: 1103/UQ-HH ngày 11/03/2019).
(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L
– Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Thương – Gia Luật, Đoàn Luật sư TP. Hồ
Chí Minh

Bị đơn: Ông Vũ Mạnh H, sinh năm: 1958

Bà Đoàn Minh L, sinh năm: 1962

Cùng địa chỉ: 407 THT, Phường A3, Quận A4, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo hợp pháp của ông Vũ Mạnh H có bà: Đoàn Minh L, sinh năm 1962. (Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 28/8/2018). (vắng mặt)

Địa chỉ: 407 THT, Phường A3, Quận A4, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Đoàn Minh L có bà: Hà Thị Hiền, sinh năm 1979

Địa chỉ: xã Tân Hà, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận (Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 09/12/2019) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Anh T, ông Trần Văn T1, ông Nguyễn Văn Ch – Luật sư Văn phòng luật sư Khánh Hưng, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Ông Trần Văn T1 và ông Nguyễn Văn Ch có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Một thành viên Kỹ thuật và Khoa học Vĩnh Khang (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên Kỹ thuật và Khoa học OPPO)

Trụ sở chính: 27 NTT, phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 407 THT, Phường A3, Quận A4, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lý Tiểu Ph - sinh năm 1976 là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/03/2019). (xin vắng mặt)

2. Công ty TNHH V

Trụ sở chính: Tầng 8, Việt Tower, số 1 đường TH, phường TL, quận ĐĐ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Xuân Đ - sinh năm 1980, ông Hồng Thu Phát - sinh năm 1990 (là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 05/11/2019). (có mặt)

Người làm chứng: Ông Trần Hữu Giới - sinh năm: 1961

Địa chỉ: 17 TMT, phường Thạnh ML, Quận A5, TP. Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Minh L và ông Vũ Mạnh H là bị đơn, Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/09/2018 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L (trước đây) và ông Nguyễn Lâm B trình bày:

Ngày 04/11/2016, giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK (sau đây viết tắt là Công ty SK hoặc Bên thuê) và vợ chồng bà Đoàn Minh L - ông Vũ Mạnh H (còn gọi là Bên cho thuê) ký Hợp đồng cho thuê số: 08/2016/SK –THT về việc cho thuê một phần tòa nhà số 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Tòa nhà số 407 THT). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 015140, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây viết tắt là Hợp đồng thuê nhà).

Theo Hợp đồng thuê nhà đã ký, bà L và ông H cho Công ty SK thuê từ tầng trệt đến tầng 7 của Tòa nhà số 407 THT. Ngoài phạm vi khu vực thuê (từ tầng trệt đến tầng 7 của tòa nhà), Bên thuê còn được sử dụng “khu vực chung”, khu vực chung bao gồm nhưng không giới hạn ở lối đi, khu vực đậu xe, lề đường, lối ra vào, hành lang, thang máy, thang bộ, nhà vệ sinh, phòng uống nước, lối để xe máy, các khu vực trồng cây. Thời hạn thuê nhà là 10 năm, tính từ ngày các bên bàn giao khu vực thuê. Giá thuê nhà được các bên thỏa thuận là: 380.205.000 đồng/tháng, theo đó Bên thuê có trách nhiệm trả tiền thuê nhà theo kỳ (03 tháng thanh toán 01 lần). Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, ngay khi ký hợp đồng thuê nhà Công ty SK đã đặt cọc cho ông H, bà L 03 tháng tiền thuê nhà, số tiền là: 1.140.615.000 đồng.

Ngày 01/11/2016 bà L ông H đã bàn giao diện tích nhà thuê, trang thiết bị thuê theo Hợp đồng thuê nhà cho Công ty SK, có lập biên bản bàn giao.

Từ khi ký kết Hợp đồng thuê nhà, Công ty SK đã thực hiện nghiêm túc và đầy đủ nghĩa vụ của mình về việc đặt cọc, thanh toán tiền thuê nhà, đảm bảo an ninh trật tự tại khu vực thuê nhưng từ tháng 6/2017 phía bà L và ông H luôn có những hành vi cản trở hoạt động kinh doanh của Công ty SK, cũng như cản trở hoạt động kinh doanh của các công ty là khách hàng của Công ty SK thuê lại mặt bằng để kinh doanh tại địa chỉ trên.

Cụ thể:

- Chiếm bãi giữ xe, gây ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của khách hàng Công ty SK;
- Cản trở, làm phiền không cho khách hàng của Công ty SK làm việc vào ban đêm, khiến cho khách hàng hoang mang, lo sợ, thanh lý Hợp đồng với Công ty SK;
- Tùy tiện cắt điện tòa nhà gây ngừng trệ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng Công ty SK;
- Thu hồi trái phép chìa khóa cửa hầm, cửa cuốn vào tòa nhà, khóa cửa hầm và cửa tòa nhà không cho khách hàng của Công ty SK lấy xe ra;
- Cho người hành hung nhân viên của Công ty SK, gây mất an ninh trật tự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động bình thường của Công ty SK cũng như những công ty là khách hàng của Công ty SK;

- Thông báo đóng cửa tòa nhà gây tâm lý hoang mang, lo lắng cho hoạt động của khách hàng Công ty SK tại khu vực thuê;

- Ngưng hoạt động toàn bộ hệ thống thang máy tại Tòa nhà gây khó khăn cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa của các khách hàng thuê;

Những sự việc trên đã gây bức xúc lớn đối với khách hàng của Công ty SK. Với tinh thần thiện chí, Công ty SK đã nhiều lần làm việc với bà L, ông H để giải quyết những vướng mắc nhưng không nhận được sự hợp tác từ họ. Ngày 24/8/2018, bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H có thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn gửi đến Công ty SK.

Do Bên cho thuê liên tục có những hành vi gây cản trở, khó khăn cho hoạt động bình thường của khách hàng nên Công ty SK đã chuyển gần như toàn bộ khách hàng tại tòa nhà 407 THT qua một nơi làm việc khác. Mục đích cho thuê lại phần tòa nhà của Công ty SK không đạt được nên Công ty SK đã gửi công văn tạm ngưng việc thanh toán cho bà L ông H theo qui định tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2015.

Hậu quả của những hành vi cản trở, gây rối của bà L và ông H đối với Công ty SK là rất lớn, cụ thể: Công ty SK bị khách hàng thanh lý một số hợp đồng thuê; không những vậy, để đảm bảo hoạt động của những công ty còn lại Công ty SK buộc phải tăng quân số lực lượng bảo vệ tại Tòa nhà 407 THT lên gấp đôi so với trước đây. Cụ thể:

1. Thiệt hại do bị khách hàng thanh lý hợp đồng và yêu cầu bồi thường: 2.721.212.303 đồng.

2. Thiệt hại do phải thuê đơn vị bảo vệ 24/24h: 435.548.300 đồng.

3. Thiệt hại do phải thuê tòa nhà khác để di dời khách hàng ra khỏi tòa nhà: 252.000.000 đồng.

4. Thiệt hại do phải di dời tài sản của khách hàng ra khỏi tòa nhà: 62.480.000 đồng.

5. Thiệt hại do phải thanh toán chi phí di dời và lắp đặt văn phòng mới của khách hàng thuê từ Tòa nhà 407 THT đến địa điểm mới: 344.036.798 đồng.

Hiện tại công ty đang làm việc tại Tòa nhà số 407 THT theo hợp đồng ký với Công ty SK chỉ còn Công ty TNHH Một thành viên Kỹ thuật và Khoa học Vĩnh Khang và Công ty TNHH V. Các công ty khác đã thanh lý hợp đồng hoặc đã được di dời đến nơi khác.

Ngày 18/09/2018, Công ty SK có đơn khởi kiện ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L đồng thời yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 25/9/2018 Tòa án nhân Quận A4 ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc bà L và ông H chấp dứt hành vi cản trở hoạt động kinh doanh của Công ty SK, cũng như cản trở hoạt động kinh doanh của các công ty là khách hàng của Công ty SK cho đến khi có phán quyết của Tòa án về nội dung tranh chấp. Tuy nhiên bà L và ông H vẫn không chấp hành quyết định của

Tòa án, tiếp tục có những hành vi cản trở đối với hoạt động kinh doanh bình thường của các công ty, khiến cho Công ty SK bị thiệt hại lớn về kinh tế và uy tín.

Những thiệt hại của Công ty SK do phía bà L và ông H gây ra do không chấp hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu cụ thể tại Bảng tổng hợp chi phí thiệt hại và chi tiết.

Nhận thấy bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H cố tình tìm mọi cách để đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, Bên cho thuê đã vi phạm Hợp đồng ký giữa hai bên, có hành vi gây thiệt hại cho Bên thuê nên Công ty SK yêu cầu ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L như sau:

1. Trả lại cho Công ty SK số tiền đặt cọc là 1.140.615.000 đồng và bồi thường số tiền 4.562.460.000 đồng, tổng cộng là: 5.703.075.000 đồng do vi phạm Hợp đồng thuê nhà ký giữa hai bên.

2. Bồi thường thiệt hại cho Công ty SK do hành vi cản trở, gây khó khăn trong thời gian từ ngày 07/6/2017 đến ngày 24/9/2018 (*trước ngày Tòa án nhân dân Quận A4 ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời*) số tiền là: 1.904.776.193 đồng.

3. Bồi thường thiệt hại cho Công ty SK do không chấp hành Quyết định khẩn cấp tạm thời số 24/2018/QĐ – BPKCTT của Tòa án nhân dân Quận A4, số tiền là: 1.910.501.208 đồng.

Tổng số tiền bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H phải trả và bồi thường thiệt hại cho Công ty SK là: 9.518.352.401 đồng.

Tại bản khai ngày 01/10/2018, đơn yêu cầu phản tố ngày 06/11/2018 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Vũ Mạnh H, bà Đoàn Minh L và đại diện bị đơn là ông Dương Văn Thụ (trước đây) và bà Triệu Thúy Quỳnh trình bày:

Bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của Công ty SK vì bà L ông H không có hành vi nào cản trở hoạt động kinh doanh của Công ty SK và các đối tác của Công ty SK mà ngược lại còn tạo điều kiện cho họ hoạt động, chỉ vì Công ty SK vi phạm Hợp đồng thuê nhà nên mới xảy ra tranh chấp.

Bà Đoàn Minh L có đơn phản tố yêu cầu Công ty SK phải trả cho ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L các khoản tiền sau :

1. Tiền thuê nhà kỳ 4/2018, kỳ 1,2/2019: 1.140.615.000 đồng x 3 kỳ = 3.421.845.000 đồng;

2. Tiền bồi thường hợp đồng: 2.281.230.000 đồng;

3. Tiền phạt do trả chậm tiền thuê nhà (tính đến hết tháng 3/2019): 542.117.905 đồng (năm 2017 đến 11/2018 đã tính cụ thể) + 262.341.980 đồng (từ tháng 12/2018 đến 03/2019 mới phát sinh) = 804.459.885 đồng;

Tổng cộng là: 6.534.570.885 đồng.

4. Yêu cầu Công ty SK phải trả lại phần nhà đã thuê và tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu cho đến khi hai bên giao nhận nhà.

Cơ sở yêu cầu:

Bà L, ông H cho Công ty SK thuê một phần tòa nhà số 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cho thuê số 08/2016/SK-THT ngày 04/11/2016. Thời hạn cho thuê là 10 năm kể từ ngày bàn giao khu vực cho thuê, bên thuê được miễn tiền thuê trong 02 tháng đầu, tiền thuê nhà tính từ tháng thứ 03 trở đi kể từ ngày bàn giao khu vực cho thuê, cụ thể là ngày 01/01/2017. Tiền thuê được thanh toán từng kỳ 03 tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán.

1. Tiền thuê nhà kỳ 4/2018 và kỳ 1, 2/2019: số tiền là 3.421.845.000 đồng Công ty SK chưa trả cho ông H bà L mà theo quy định tại khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà là phải trả chậm nhất vào ngày 05/10/2018.

2. Tiền bồi thường hợp đồng:

Công ty SK đã nhiều lần vi phạm về phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán, về thanh toán tiền. Cụ thể như sau:

- Thứ nhất, vi phạm về thời hạn thanh toán:

Lần 1, Theo khoản 6.1, Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà, bên thuê phải thanh toán tiền cho bên cho thuê từ ngày 01 cho đến ngày 05 tháng đầu tiên của kỳ thanh toán. Kỳ thanh toán đầu tiên của Hợp đồng là từ ngày 01/01/2017 đến ngày 05/01/2017 nhưng đến ngày 14/02/2017 bên thuê mới thanh toán. Tại kỳ thanh toán này bên thuê đã chậm thanh toán 40 ngày.

Lần 2, Kỳ thanh toán từ ngày 01/04/2017 đến ngày 05/04/2017 nhưng đến ngày 07/04/2017 bên thuê mới thanh toán (chậm 02 ngày)

Lần 3, Kỳ thanh toán từ ngày 01/06/2018 đến ngày 05/06/2018 nhưng đến ngày 25/08/2018 bên thuê mới thanh toán hết tiền cho bên cho thuê.

Ngoài những lần trên bên thuê còn chậm thanh toán rất nhiều lần (có sao kê ngân hàng kèm theo) và bên thuê cũng không thực hiện nghĩa vụ của việc chậm thanh toán là chịu phạt do trễ hạn thanh toán.

- Thứ hai, vi phạm về phương thức thanh toán:

Theo quy định tại khoản 6.1, Điều 6 của Hợp đồng, tiền thuê được thanh toán từng kỳ 03 (ba) tháng một lần. Tuy nhiên, tại rất nhiều kỳ thanh toán bên thuê đã thanh toán tiền thuê thành nhiều lần (có sao kê ngân hàng kèm theo).

- Thứ ba, bên thuê đã chậm thanh toán tiền điện cho bên cung cấp điện, bên cung cấp điện đã nhiều lần ra thông báo ngừng cung cấp điện (có tài liệu kèm theo). Để duy trì hoạt động của tòa nhà, bên cho thuê phải dùng tiền của mình để nộp cho bên cung cấp điện (có sao kê kèm theo).

Bên cho thuê đã nhiều lần gửi thông báo đề nghị bên thuê thanh toán tiền

thuê đồng thời thông báo về vi phạm hợp đồng, tuy nhiên bên thuê vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Lần gần nhất là ngày 10/7/2018, bà L đã gửi thông báo đề nghị thanh toán, ngày 17/7/2018 Công ty SK có văn bản phúc đáp xin phép được gia hạn thanh toán đến ngày 15/8/2018 nhưng hết ngày 15/8/2018 Công ty SK không thực hiện nghĩa vụ của mình. Ngày 20/8/2018, Công ty SK có văn bản gửi đến chủ nhà viện dẫn lý do thiếu căn cứ để cố tình trì hoãn việc thanh toán.

Ngày 24/8/2018, bên cho thuê đã ban hành văn bản về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và gửi đến Công ty SK với lý do bên thuê đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, thời hạn để chấm dứt hợp đồng từ ngày 26/9/2018. Ngày 25/8/2009 Công ty SK đã thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà quý 3/2018.

Từ việc Công ty SK vi phạm Hợp đồng thuê nhà đã viện dẫn như trên, căn cứ vào Khoản 10.2 Điều 10 và Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng, bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty SK, Công ty SK không được lấy lại số tiền đặt cọc đồng thời phải bồi thường cho ông H bà L số tiền tương đương 02 lần số tiền cọc là 2.281.230.000 đồng.

3. Tiền phạt do trả chậm tiền thuê nhà:

Khoản 6.1, Điều 6 của Hợp đồng quy định: Tiền thuê được thanh toán từng kỳ 03 tháng một lần từ ngày 01 cho đến ngày 05 của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán. Điểm b, Khoản 8.2, Điều 8 của Hợp đồng quy định: Nếu bên thuê trả trễ hạn thanh toán phải chịu phạt theo công thức:

Mức phạt = 150% lãi suất cho vay của Ngân hàng Vietcombank kỳ hạn 12 tháng x Giá thuê nhà 01 tháng/30 ngày x Số ngày chậm thanh toán.

Lãi suất cho vay của Ngân hàng Vietcombank kỳ hạn 12 tháng là 12%/năm, mức phạt 150% lãi suất là 180% tương đương 0,18

Giá tiền thuê nhà 1 tháng/30 ngày là: 380.205.000 đồng/30 ngày = 12.673.500 đồng/ngày.

Theo Khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà, bên thuê thanh toán tiền thuê từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu tiên kỳ thanh toán nên tiền phạt do trả tiền thuê nhà chậm được tính từ ngày 06 của tháng đầu tiên kỳ thanh toán.

Năm 2017

1. Kỳ 1 (từ 01/01/2017 đến 31/03/2017)

Ngày 14/02/2017 nộp 1.140.615.000 đồng

Số ngày trả chậm là 40 ngày (từ ngày 06/01/2017 đến ngày 14/02/2017)

Tiền phạt là: 0,18 x 12.673.500 đồng/ngày x 40 ngày = 91.249.200 đồng

Đã trả tiền phạt ngày 14/02/2017: 13.877.483 đồng

Còn nợ tiền phạt là: 91.249.200 đồng – 13.877.483 đồng = 77.371.717 đồng;

2. Kỳ 2 (từ 01/04/2017 đến 30/06/2017)

Ngày 07/04/2017 nộp: 380.205.000 đồng;

Ngày 18/04/2017 nộp: 150.000.000 đồng;

Ngày 27/04/2017 nộp: 230.205.000 đồng;

Ngày 04/05/2017 nộp: 150.000.000 đồng;

Ngày 17/05/2017 nộp: 230.205.000 đồng;

Số ngày trả chậm từ 06/04/2017 đến 17/05/2017 là: 42 ngày

Tiền phạt là: $0,18 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 42 \text{ ngày} = 95.811.660 \text{ đồng};$

Đã trả tiền phạt ngày 17/05 là: 14.153.734 đồng;

Còn nợ tiền phạt là: $95.811.660 \text{ đồng} - 14.153.734 \text{ đồng} = 81.657.926 \text{ đồng}.$

(Lưu ý: quy định tiền phạt không tính trên số tiền chậm trả mà tính trên số ngày chậm trả nên lấy mốc thời điểm ngày Công ty SK thanh toán đủ số tiền thuê trong kỳ để tính số ngày chậm trả)

3. Kỳ 3 (từ 01/07/2017 đến 30/09/2017)

Ngày 06/07/2017 nộp 675.615.000 đồng;

Ngày 07/07/2017 nộp 465.000.000 đồng;

Số ngày trả chậm từ 06/07/2017 đến 07/07/2017 là: 02 ngày

Tiền phạt là: $0,18 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 2 \text{ ngày} = 4.562.460 \text{ đồng};$

Đã trả tiền phạt ngày 07/07/2017 là: 550.000 đồng;

Còn nợ tiền phạt là: $4.562.460 - 550.000 = 4.012.460 \text{ đồng};$

4. Kỳ 4 (từ 01/10/2017 đến 31/12/2017)

Ngày 06/10/2017 nộp 540.615.000 đồng;

Ngày 17/10/2017 nộp 600.000.000 đồng;

Số ngày trả chậm từ 06/10/2017 đến 17/10/2017 là: 12 ngày

Tiền phạt là: $0,18 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 12 \text{ ngày} = 27.374.760 \text{ đồng};$

Đã trả tiền phạt ngày 17/10/2017 là: 3.600.000 đồng;

Còn nợ tiền phạt là: $27.374.760 \text{ đồng} - 3.600.000 \text{ đồng} = 23.774.760 \text{ đồng};$

Năm 2018

1. Kỳ 1

Ngày 31/01/2018 nộp 1.140.615.000 đồng;

Số ngày trả chậm từ 06/01/2018 đến 31/01/2018 là: 26 ngày

Tiền phạt là: $0,18 \times 12.763.500 \text{ đồng/ngày} \times 26 \text{ ngày} = 59.311.980 \text{ đồng};$

Đã trả tiền phạt ngày 01/02 là: 14.257.688 đồng;

Còn nợ tiền phạt là: $59.311.980 - 14.257.688 = 45.054.292 \text{ đồng};$

2. Kỳ 2

Ngày 15/05 nộp 1.140.615.000 đồng;

Số ngày trả chậm từ 06/04 đến 15/05 là: 40 ngày

Tiền phạt là: $0,18 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 40 \text{ ngày} = 91.249.200 \text{ đồng};$

Đã trả tiền phạt ngày 15/05 là: 22.812.300 đồng;

Còn nợ tiền phạt là: $91.249.200 \text{ đồng} - 22.812.300 \text{ đồng} = 68.436.900 \text{ đồng};$

3. Kỳ 3

Ngày 21/08 nộp 140.615.000 đồng;

Ngày 25/08 nộp 1.000.000.000 đồng;

Số ngày trả chậm từ 06/07 đến 25/08 là: 51 ngày

Tiền phạt là: $0,18 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 51 \text{ ngày} = 116.342.730 \text{ đồng};$

Chưa trả tiền phạt nên còn nợ 116.342.730 đồng;

4. Kỳ 4

Chưa nộp tiền thuê nhà.

Số ngày trả chậm từ ngày 06/10 đến hết ngày 30/11 là: 55 ngày

Tiền phạt là: $0,18 \times 12.673.500 \times 55 \text{ ngày} = 125.467.650 \text{ đồng};$

* Tổng tiền phạt do trả chậm là:

- Năm 2017:

$77.371.717 + 81.657.926 + 4.012.460 + 23.774.760 = 186.816.863 \text{ đồng};$

- Năm 2018:

$45.054.292 + 68.436.900 + 116.342.730 + 125.467.650 = 355.301.042 \text{ đồng};$

Tổng cộng: $186.816.863 + 355.301.042 = 542.117.905 \text{ đồng};$

Bổ sung về yêu cầu số tiền phạt buộc Công ty SK phải trả tạm tính đến ngày 31/05/2019 là 1.408.977.305 đồng và số tiền phạt này sẽ tiếp tục tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

4. Tiền điện do Công ty SK đã thanh toán nên ông H và bà L không còn yêu cầu.

Về yêu cầu bồi sung của Công ty SK, buộc bà L và ông H bồi thường thiệt hại do hành vi cản trở, gây khó khăn trong thời gian từ ngày 07/6/2017 đến ngày 24/9/2018 số tiền là: 1.904.776.193 đồng và do hành vi không chấp hành Quyết định khẩn cấp tạm thời của Tòa án, số tiền là: 1.910.501.208 đồng. Ông H bà L không chấp nhận vì không có cơ sở như đã phân tích trên, các vi bằng Công ty SK cung cấp không đúng sự thật.

Ông H và bà L không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản khai và quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty TNHH V (sau đây viết tắt là Công ty V) – Ông Đỗ Xuân Đang trình bày:

Công ty V không có yêu cầu gì trong vụ án này. Công ty V tự giải quyết hợp đồng với Công ty SK nếu không được sẽ tranh chấp bằng vụ án khác. Công ty V đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn theo quy định pháp luật, Công ty V sẽ chấp hành phán quyết của Tòa án.

Tại bản khai và quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty TNHH Một thành viên Kỹ thuật và Khoa học Vĩnh Khang (sau đây viết tắt là Công ty Vĩnh Khang) – Ông Lý Tiểu Phương trình bày:

Công ty Vĩnh Khang không có yêu cầu gì trong vụ án này. Công ty Vĩnh Khang tự giải quyết hợp đồng với Công ty SK nếu không được sẽ tranh chấp bằng vụ án khác. Công ty Vĩnh Khang đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn theo quy định pháp luật, Công ty Vĩnh Khang sẽ chấp hành phán quyết của Tòa án.

Tại bản khai ngày 22/04/2019, người làm chứng là ông Trần Hữu Giới trình bày:

Ông Giới là nhân viên của Công ty SK, từ tháng 10/2017 ông Giới được giao làm bảo vệ và giữ xe tại Tòa nhà số 407 THT. Từ tháng 03/2018 bà L chủ nhà không cho khách hàng và nhân viên để xe ở tầng hầm, lúc đầu thông báo giảm bớt lượng xe và sau đó thì không cho xe nào xuống để ở tầng hầm, đồng thời chặn hàng rào chia lối đi chung, bà L còn ra thông báo cắt điện lưới và đóng cửa tầng hầm. Mọi việc ông Giới đều báo về Công ty SK, Công ty nhiều lần mời công an Phường đến giải quyết nhưng vẫn không ổn thỏa. Khoảng 20 giờ ngày 19/08/2018 có 03 người nhà của bà L trên lầu xuống bắt ông Giới đánh làm ông Giới phải nhập viện, sau đó thì ông Giới không còn làm việc tại Tòa nhà số 407 THT nữa.

** Vấn đề khác:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 25/09/2018 Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 24/2018/QĐ-BPKCTT “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp là phần diện tích Tòa nhà số 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, TP.Hồ Chí Minh từ tầng trệt đến tầng 7 (bảy)” và “Cấm thực hiện các hành vi gây cản trở, gây khó khăn cho sự hoạt động bình thường của Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK và các công ty khác đang khai thác, sử dụng phần diện tích của Tòa nhà số 407 THT và

173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, TP.Hồ Chí Minh từ tầng trệt đến tầng 7 (bảy)» đối với ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L theo đơn yêu cầu của Công ty SK. Ngày ngày 19/11/2018 Tòa án ra Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 24/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/09/2018 do Công ty SK đề nghị hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 223/2019/DSST ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận A4 quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK.

Chấm dứt Hợp đồng cho thuê số: 08/2016/SK –THT ngày 04/11/2016 ký giữa bên cho thuê là bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H với bên thuê là Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 015140, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD).

Bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK tổng số tiền là 8.478.717.148 đồng (*tám tỉ, bốn trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm mười bảy nghìn, một trăm bốn mươi tám đồng*) (gồm tiền đặt cọc là 1.140.615.000 đồng, tiền bồi thường do vi phạm Hợp đồng là 4.562.460.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 2.775.642.148 đồng).

Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H phần nhà thuê từ tầng trệt đến tầng 7 (bảy) của căn nhà địa chỉ: 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Sổ vào sổ cấp GCN: CH01700 ngày 09/09/2013 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A4 cấp, đứng tên ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L) và những tài sản theo Biên bản bàn giao lập ngày 02/11/2016 (là biên bản tại trang cuối có ghi nhận "*Bên cho thuê bàn giao cho bên thuê những tài sản vận hành chung của toàn bộ tòa nhà để bên thuê chủ động xử lý khi có sự cố xảy ra ..*") được ký giữa bên cho thuê là bà Đoàn Minh L, ông Vũ Mạnh H và đại diện bên thuê là ông Phạm Sơn Phú.

Công ty TNHH V và Công ty TNHH Một thành viên Kỹ thuật & Khoa học Vĩnh Khang có nghĩa vụ trả phần diện tích thuê tại căn nhà địa chỉ: 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK để Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK trả nhà cho bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H.

Việc trả tiền và giao nhận nhà được thực hiện một lần có sự chứng kiến của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng bà Đoàn Minh L

và ông Vũ Mạnh H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đoàn Minh L.

Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H tổng số tiền là 3.617.469.945 đồng (*ba tỉ, sáu trăm mười bảy triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn, chín trăm bốn mươi lăm đồng*) (gồm tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày 14/06/2019 là 3.231.742.500 đồng, tiền phạt do trả chậm tiền thuê nhà là 385.727.445 đồng).

Công ty SK còn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H từ ngày 15/06/2019 cho đến ngày thực tế trả nhà theo mức giá thuê là 380.205.000 đồng/tháng (*ba trăm tám mươi triệu, hai trăm lẻ năm nghìn đồng/tháng*).

Việc trả tiền được thực hiện một lần tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Minh L về yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK phải bồi thường hợp đồng số tiền là: 2.281.230.000 đồng (*hai tỉ, hai trăm tám mươi một triệu, hai trăm ba mươi nghìn đồng*) và yêu cầu trả số tiền phạt vượt quá quy định là 1.182.943.960 đồng (*một tỉ, một trăm tám mươi hai triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, chín trăm sáu mươi đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 03/7/2019, nguyên đơn – Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ SK có đơn kháng cáo một phần án sơ thẩm.

- Ngày 25/6/2019, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo; Bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Công ty SK chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà cho bị đơn từ quý 4 năm 2018, quý 1 và quý 2 năm 2019 đến thời điểm cấp sơ thẩm tuyên án với số tiền là 691.624.080 đồng do trong thời gian này nguyên đơn chỉ cho được 02 công ty thuê tầng trệt

tòa nhà. Căn cứ nguyên đơn yêu cầu là thời gian thuê bị chủ nhà gây khó khăn chiếm bãi giữ xe, làm phiền khách hàng, thu hồi chìa khoá, cắt điện, cho người hành hung nhân viên công ty...hậu quả bị đơn gây ra rất lớn, hàng loạt khách hàng thanh lý hợp đồng và yêu cầu Công ty SK bồi thường thiệt hại, công ty đã có rất nhiều vi bằng ghi nhận sự việc đã nộp cho toà.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung: Mục đích khai thác kinh doanh không đạt được, thiệt hại chủ nhà gây ra là rất lớn nên nguyên đơn không đồng ý trả hết tiền thuê nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần án sơ thẩm đối với nội dung nêu trên.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm có sự sai lầm trong áp dụng pháp luật gây ảnh hưởng đến bị đơn. Toà sơ thẩm áp dụng Luật kinh doanh bất động sản để giải quyết vụ án là chưa đúng do toà nhà đã được cấp giấy chứng nhận nhà ở riêng lẻ, chủ nhà chỉ cho thuê một phần còn một phần để ở nên không áp dụng Luật kinh doanh bất động sản mà áp dụng Luật dân sự và luật có liên quan để giải quyết vụ án. Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nơi xảy ra tranh chấp nên đưa ra quyết định không phù hợp thực tế khách quan, tầng hầm không phải là khu vực chung như thỏa thuận trong hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Mục 10.2 Điều 10 của Hợp đồng là đúng pháp luật, và được dùng làm căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 18/9/2018, không chấp nhận đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/10/2019 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn trong đó có việc yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà đến ngày 31/10/2019.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Minh L trình bày: Thống nhất với trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bổ sung yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà từ quý 4 năm 2018 đến ngày 31/10/2019 là 4.942.665.000 đồng, tiền phạt do thanh toán trễ hạn tạm tính từ quý 4 năm 2018 đến ngày 31/10/2019 là 2.750.260.750 đồng, tiền bồi thường do nguyên đơn vi phạm hợp đồng là 3.421.848.000 đồng (bao gồm tiền phạt cọc và tiền đền bù vi phạm hợp đồng), chi phí khắc phục lại hiện trạng ban đầu sau khi nguyên đơn trả lại phần nhà thuê vào ngày 31/10/2019 là 884.208.000 đồng.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy bản án

sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo của hai bên đương sự là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên sau khi bản án sơ thẩm đã tuyên thì các bên đã giao nhận nhà nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần này. Ngoài ra bản án sơ thẩm có nhầm lẫn trong việc tính toán tiền lãi chậm thanh toán nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại phần này cho đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 21/5/2019, Tòa án nhân dân Quận A4 đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 223/2019/DS-ST, nguyên đơn – Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ SK có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Lâm B, bị đơn – ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L có người đại diện hợp pháp là bà Triệu Thúy Quỳnh đều có mặt tại phiên tòa. Ngày 25/6/2019 và 03/7/2019, nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ.

Theo biên lai tạm ứng án phí số 0017535 ngày 28/6/2019 thì người đóng tạm ứng án phí là ông Đặng Trọng Khánh. Theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2019 thì ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L ủy quyền cho ông Đặng Trọng Khánh kháng cáo bản án sơ thẩm, nộp tạm ứng án phí. Xét, văn bản ủy quyền nêu trên phù hợp với quy định pháp luật, việc Cơ quan thi hành án ghi tên ông Đặng Trọng Khánh là có sai sót nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ xác định số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0017535 ngày 28/6/2019 của Chi cục Thi hành án Quận A4 là tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của bị đơn – ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do bị đơn gây ra trong quá trình thực hiện hợp đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Bị đơn cư trú tại Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Quận A4 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Kỹ thuật và Khoa học Vĩnh Khang (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên Kỹ thuật và Khoa học OPPO) xin vắng mặt. Ông Vũ Mạnh H có người đại diện theo ủy quyền là bà Đoàn Minh L đã được

Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[4] Về việc áp dụng pháp luật giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã sai lầm trong áp dụng pháp luật giải quyết vụ án. Tòa sơ thẩm áp dụng Luật kinh doanh bất động sản là chưa đúng do tòa nhà 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở riêng lẻ, ông H bà L chỉ cho thuê một phần nhà và một phần còn lại để ở nên không áp dụng Luật kinh doanh bất động sản mà phải áp dụng Bộ luật dân sự và luật có liên quan để giải quyết tranh chấp.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ SK ký hợp đồng thuê một phần Tòa nhà 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L mục đích làm văn phòng cho thuê lại, không phải thuê nhà để ở. Ông H bà L cho thuê bất động sản thuộc sở hữu của mình quy mô nhỏ, không thường xuyên, không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh như quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và khoản 1 Điều 5 Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng cho thuê ký kết giữa các bên đương sự thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật kinh doanh bất động sản 2014 là phù hợp. Nhận thấy Bộ luật Dân sự là luật chung điều chỉnh các quan hệ dân sự. Là luật chung không có nghĩa luật chuyên ngành không được quy định khác với luật chung mà luật chuyên ngành luôn đảm bảo không được trái với các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật dân sự. Trong trường hợp này khi có luật chuyên ngành điều chỉnh giao dịch cụ thể giữa nguyên đơn và bị đơn thì quy định của luật chuyên ngành được ưu tiên áp dụng. Nếu một số vấn đề liên quan đến giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn mà luật chuyên ngành không quy định nhưng Bộ luật Dân sự có quy định thì những quy định của Bộ luật dân sự lại được áp dụng. Do đó, các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng ký kết ngày 04/11/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn nếu không được sự điều chỉnh của Luật kinh doanh bất động sản 2014 thì sẽ do các quy định của Bộ luật dân sự điều chỉnh, cụ thể là Bộ luật dân sự 2015 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Từ những phân tích trên xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn về việc áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

[5.1] Xét hợp đồng cho thuê số 08/2016/SK-THT ngày 04/11/2016 và yêu cầu của các đương sự:

[5.1.1] Ngày 04/11/2016, ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L giao kết hợp đồng cho thuê số 08/2016/SK-THT với Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ

SK về việc cho thuê một phần tòa nhà 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Châu Á cùng ngày. Ông H, bà L là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản sản cho thuê theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH01700 ngày 09/09/2013 do Ủy ban nhân dân Quận A4 cấp. Căn cứ theo quy định tại Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản thì hợp đồng cho thuê nêu trên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý. Hội đồng xét xử căn cứ vào thỏa thuận trong hợp đồng để giải quyết tranh chấp giữa các bên đương sự.

Các bên thỏa thuận tại Mục 2.2 Điều 2 Hợp đồng miễn tiền thuê nhà từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/12/2016, tiền thuê nhà được tính từ tháng thứ 03 trở đi kể từ ngày bàn giao chính thức khu vực thuê cho bên thuê, cụ thể bắt đầu từ ngày 01/01/2017. Tiền thuê được thanh toán từng kỳ 03 tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán.

[5.1.2] Về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của bị đơn:

Bị đơn cho rằng Công ty SK đã vi phạm Hợp đồng thuê nhà khi nhiều lần thanh toán tiền nhà trễ hạn, đặc biệt kỳ 3/2018 chậm 51 ngày. Căn cứ khoản 10.2 Điều 10 của Hợp đồng cho thuê, ngày 24/8/2018 bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng từ ngày 26/09/2018. Công ty SK cho rằng ngày 17/07/2018 Công ty đã có văn bản số 300/2018/CSVSK-PKT xin gia hạn đến ngày 15/08/2018 sẽ thanh toán tiền thuê nhà kỳ 03/2018. Ngày 21/08/2018 Công ty SK đã nộp 140.615.000 đồng đến ngày 25/08 nộp thêm 1.000.000.000 đồng, tức là đã đóng đủ tiền thuê nhà của tháng 7, 8, 9/2018 (kỳ 03/2018), ông H bà L đã nhận tiền nhưng vẫn ra thông báo chấm dứt Hợp đồng cho thuê vào ngày 26/09/2018 là không hợp lý.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Mục 10.2 Điều 10 của Hợp đồng cho thuê quy định bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc cho bên thuê trong trường hợp “*Bên thuê không thanh toán toàn bộ tiền thuê trong vòng 45 ngày kể từ ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán*”. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ông H, bà L xác nhận có nhận được văn bản xin gia hạn của Công ty SK nhưng sau ngày 15/08/2018 Công ty SK vẫn không thanh toán nên ngày 24/08/2018 bà L ra thông báo chấm dứt Hợp đồng. Xét thấy, việc Công ty SK xin gia hạn đến ngày 15/08/2018 sẽ thanh toán tiền thuê nhà kỳ 03/2018, bên cho thuê không có ý kiến phản hồi và sau đó vẫn nhận tiền thuê nhà từ Công ty SK chứng tỏ bên cho thuê đã đồng ý gia hạn việc thanh toán kỳ 3/2018. Theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản thì: “*Bên cho thuê chỉ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà khi bên thuê thanh toán tiền thuê nhà chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê*”. Tuy các bên thỏa thuận thời hạn thanh toán tiền thuê nhà là trong vòng 45 ngày kể từ ngày 01 của tháng đầu của kỳ thanh toán nhưng thỏa thuận này là trái với quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên nên vô

hiệu. Dù các bên được quyền tự do thỏa thuận nội dung hợp đồng nhưng bị giới hạn bởi các quy định của pháp luật nhằm bảo đảm sự thỏa thuận không xâm hại đến những lợi ích mà pháp luật cần bảo vệ hay trật tự công cộng (các nguyên tắc cơ bản của pháp luật). Do đó, việc bị đơn viện dẫn Mục 10.2 Điều 10 của Hợp đồng cho thuê để đơn phương chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Việc ông H, bà L ra thông báo ngày 24/08/2018 về việc chấm dứt Hợp đồng cho thuê vào ngày 26/09/2018 là đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải do lỗi của bên thuê, trên thực tế hợp đồng đã chấm dứt nên theo quy định tại Điều 11.5 của Hợp đồng thì bên cho thuê phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc 1.140.615.000 đồng và bồi thường cho bên thuê số tiền 4.562.460.000 đồng. Do đó, kháng cáo của ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L đối với phần này của án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[5.1.3] Về yêu cầu Công ty SK trả tiền thuê nhà:

Nguyên đơn kháng cáo chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà cho bị đơn từ quý 4 năm 2018, quý 1 và quý 2 năm 2019 đến thời điểm cấp sơ thẩm tuyên án với số tiền là 691.624.080 đồng. Do nguyên đơn không khai thác được hết diện tích đã thuê nên không đồng ý thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà. Nhận thấy, việc Công ty SK chưa trả lại nhà, vẫn đang quản lý sử dụng toàn bộ diện tích phần nhà thuê nên phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại hợp đồng với số tiền 380.205.000 đồng/tháng là phù hợp. Ông H và bà L yêu cầu Công ty SK phải giao trả phần nhà thuê và trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến ngày thực tế trả nhà, tạm tính đến ngày 14/06/2019 (ngày xét xử sơ thẩm), số tiền là: $380.205.000 \text{ đồng} \times 8,5 \text{ tháng} = 3.231.742.500 \text{ đồng}$ là có cơ sở chấp nhận. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn đối với phần này của án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự xác nhận sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/9/2019 nguyên đơn đã tiến hành bàn giao toàn bộ diện tích cho thuê cho bị đơn, đến ngày 31/10/2019 là ngày thực tế chấm dứt việc cho thuê, án sơ thẩm có tuyên bên thuê phải tiếp tục trả tiền thuê đến khi bàn giao nhà, do đó để giải quyết toàn diện vụ án cần sửa án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn thanh toán thêm tiền nhà còn thiếu cho bị đơn từ ngày 15/6/2019 đến ngày 31/10/2019, số tiền thanh toán thêm là $380.205.000 \text{ đồng} \times 4,5 \text{ tháng} = 1.710.922.500 \text{ đồng}$. Vậy tổng số thuê nhà nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là: $4.942.665.000 \text{ đồng}$. Đồng thời không cần tuyên về nghĩa vụ bàn giao nhà như án sơ thẩm đã tuyên do các bên đương sự đã bàn giao nhà xong. Đây là tình tiết mới phát sinh nên không có lỗi của cấp sơ thẩm.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bổ sung yêu cầu nguyên đơn phải trả lại hiện trạng ban đầu đối với diện tích cho thuê và thanh toán tiền khắc phục lại hiện trạng ban đầu là 884.208.000 đồng. Xét thấy, bản án sơ thẩm đã tuyên *“Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H phần nhà thuê từ tầng trệt đến tầng 7 (bảy) của căn nhà địa chỉ: 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,*

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Số vào sổ cấp GCN: CH01700 ngày 09/09/2013 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A4 cấp, đứng tên ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L) và những tài sản theo Biên bản bàn giao lập ngày 02/11/2016 (là biên bản tại trang cuối có ghi nhận “Bên cho thuê bàn giao cho bên thuê những tài sản vận hành chung của toàn bộ tòa nhà để bên thuê chủ động xử lý khi có sự cố xảy ra ..”) được ký giữa bên cho thuê là bà Đoàn Minh L, ông Vũ Mạnh H và đại diện bên thuê là ông Phạm Sơn Phú”. Tại biên bản bàn giao ngày 19/9/2019, các bên đương sự ghi nhận hiện trạng tài sản bàn giao, các tài sản bị thiếu hụt mất mát so với biên bản bàn giao ngày 02/11/2016. Xét đây là tình tiết và yêu cầu mới phát sinh tại cấp phúc thẩm không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét đối với yêu cầu này của bị đơn. Bị đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để giải quyết yêu cầu này.

[5.1.4] Về yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền phạt do chậm thanh toán tiền nhà:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định cách tính mức phạt đối với số ngày chậm thanh toán của nguyên đơn là có căn cứ. Theo thỏa thuận tại Điểm b Điều 8.2 của Hợp đồng cho thuê thì: Mức phạt = 150% lãi suất tiền cho vay của Vietcombank kỳ 12 tháng x (giá thuê nhà 01 tháng/30 ngày) x số ngày chậm thanh toán. Theo công thức này thì đơn vị tính tiền phạt do chậm thanh toán được tính theo “ngày”. Do đó mức lãi suất Vietcombank kỳ 12 tháng phải được chia cho 360 ngày để phù hợp với quy định pháp luật và đồng nhất đơn vị tính là “ngày”. Lãi suất cho vay của Ngân hàng Vietcombank kỳ hạn 12 tháng là 12%. Vậy công thức tính tiền phạt chậm thanh toán là $0.05 \times \text{giá thuê nhà 01 tháng/30 ngày} \times \text{số ngày chậm thanh toán}$. Tuy nhiên cấp sơ thẩm có nhầm lẫn trong cách tính thời gian chậm thanh toán của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại tiền phạt do chậm thanh toán như sau, Cụ thể:

- Kỳ 1/2017: Chậm 40 ngày số tiền phạt là: $(0,05 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 40 \text{ ngày}) - 13.877.483 \text{ đồng (số tiền phạt đã trả)} = 11.469.517 \text{ đồng. (1)}$

- Kỳ 2/2017: Chậm 42 ngày số tiền phạt là: $0,05 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 42 \text{ ngày} - 14.153.734 \text{ đồng (số tiền phạt đã trả)} = 12.460.616 \text{ đồng. (2)}$

- Kỳ 3/2017: Chậm 02 ngày số tiền phạt là: $0,05 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 02 \text{ ngày} - 550.000 \text{ đồng (số tiền phạt đã trả)} = 717.350 \text{ đồng. (3)}$

- Kỳ 4/2017: Chậm 12 ngày số tiền phạt là: $0,05 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 12 \text{ ngày} - 3.600.000 \text{ đồng (số tiền phạt đã trả)} = 4.004.100 \text{ đồng. (4)}$

- Kỳ 1/2018: Chậm 26 ngày số tiền phạt là: $0,05 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 26 \text{ ngày} - 14.257.688 \text{ đồng (số tiền phạt đã trả)} = 2.217.862 \text{ đồng. (5)}$

- Kỳ 2/2018: Chậm 40 ngày số tiền phạt là: $0,05 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 40 \text{ ngày} - 22.812.300 \text{ đồng (số tiền phạt đã trả)} = 2.534.700 \text{ đồng. (6)}$

- Kỳ 3/2018: Chậm 51 ngày số tiền phạt là: $0,05 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 51 \text{ ngày} = 32.317.425 \text{ đồng (chưa trả tiền phạt). (7)}$

- Kỳ 4/2018: Tính từ ngày 06/10/2018 đến 31/12/2018 là chậm 87 ngày số tiền phạt là: $0,05 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 87 \text{ ngày} = 55.129.725 \text{ đồng}$ (chưa trả tiền phạt). (8)

- Kỳ 1/2019: Tính từ ngày 06/01/2019 đến 31/3/2019 là chậm 85 ngày số tiền phạt là: $0,05 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 85 \text{ ngày} = 53.862.375 \text{ đồng}$ (chưa trả tiền phạt). (9)

- Kỳ 2/2019: Tính từ ngày 06/04/2019 đến 14/06/2019 là chậm 69 ngày số tiền phạt là: $0,05 \times 12.673.500 \text{ đồng/ngày} \times 69 \text{ ngày} = 43.723.575 \text{ đồng}$ (chưa trả tiền phạt). (10)

Tổng số tiền phạt Công ty SK còn phải trả cho bà L và ông H tính đến ngày 14/06/2019 là: (1) + (2) +(3) +(4) +(5) +(6) +(7) + (8) +(9) +(10) = 218.437.245 đồng.

Ông H và bà L yêu cầu Công ty SK phải trả tiền phạt tính đến ngày 14/06/2019 số tiền 1.568.671.405 đồng là vượt quá số tiền phạt tính theo thỏa thuận giữa hai bên nên chỉ được chấp nhận một phần về yêu cầu tiền phạt, buộc Công ty SK phải trả cho ông H và bà L số tiền phạt là 218.437.245 đồng. Số tiền không được chấp nhận là 1.350.234.160 đồng.

[5.1.5] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận Đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/01/2019 của nguyên đơn vì việc bổ sung yêu cầu khởi kiện này là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 18/9/2018 nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bị đơn, đến ngày 02/01/2019 nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do bị đơn có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh của nguyên đơn gây ra. Theo quy định tại khoản 7 Điều 28 Luật kinh doanh bất động sản thì bên thuê nhà có quyền “*Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra*”. Xét, quan hệ tranh chấp chính trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thuê nhà, do đó yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh do hành vi cản trở của bên cho thuê đối với quyền khai thác, hưởng lợi từ diện tích thuê của bên thuê vẫn thuộc phạm vi giải quyết của tranh chấp hợp đồng thuê nhà ngày 04/11/2016. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp bổ sung là bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là chưa đúng, cấp phúc cần sửa lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại. Sau khi phát sinh yêu cầu khởi kiện bổ sung, cấp sơ thẩm đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đối với nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

Theo Công ty SK thì trong quá trình cho thuê nhà, bà L và ông H đã tìm mọi cách để đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Bên cho thuê đã vi

phạm Hợp đồng ký giữa hai bên, có hành vi gây thiệt hại cho Bên thuê. Nguyên đơn trình bày từ sau khi nhận bàn giao diện tích cho thuê nhân viên công ty và khách hàng đều để xe ở khu vực tầng hầm nhưng từ ngày 07/6/2017 ông H và bà L có ngăn cản khách hàng của Công ty SK để xe ở tầng hầm, hành vi này đã gây cản trở khó khăn cho hoạt động bình thường của các công ty. Căn cứ Vi bằng số 723/2018 ngày 21/5/2018 của Văn phòng thừa phát lại quận BT ghi nhận sự việc cúp điện đột xuất không thông báo trước tại Tòa nhà số 407 THT. Ông H bà L dán Thông báo ngày 24/8/2018 về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê ảnh hưởng đến khách hàng của Công ty SK. Ngày 26/10/2018, thang máy không hoạt động, toàn bộ hệ thống phòng cháy chữa cháy bị tê liệt, các nhân viên của Công ty SK và các công ty khác đang khai thác, sử dụng phần diện tích thuê tại Tòa nhà số 407 THT phải đi lại bằng thang bộ, thang máy bị treo dừng ở tầng 9 (chín) của Tòa nhà. Vi bằng do Văn phòng thừa phát lại quận BT lập có ghi nhận sự việc các ngày xảy ra sự cố là ngày 28/08/2018, 29/08/2018, 17/09/2018, 16/10/2018, 17/10/2018, 26/10/2018. Công an Phường A3, Quận A4 cũng xác nhận có đến giữ an ninh trật tự tại Tòa nhà 407 THT vào các ngày 29/08/2018, 17/09/2018, 26/09/2018, 16/10/2018, 17/10/2018, 26/10/2018.

Bà L và ông H không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của Công ty SK vì cho rằng không có hành vi nào cản trở hoạt động kinh doanh của Công ty SK và các đối tác của Công ty SK. Ông H bà L cho rằng tại biên bản bàn giao ngày 02/11/2016 không thể hiện có giao tầng hầm cho nguyên đơn, đồng thời hành lang phía trước tòa nhà có nơi để xe tạm thời được khoảng 10 chiếc và Công ty SK phải tự tìm kiếm chỗ để xe cho khách hàng ở những khu vực xung quanh.

Nhận thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn xác nhận có kéo cửa cuốn tầng hầm và đặt hàng rào ngăn lối đi hai bên để không ảnh hưởng đến việc sử dụng phần riêng của chủ nhà. Bị đơn thừa nhận có dán thông báo công khai tại Tòa nhà là để các đối tác của Công ty SK biết hợp đồng sẽ chấm dứt từ ngày 26/09/2018 với mục đích cho họ chủ động giao trả mặt bằng tránh gây thiệt hại. Xét, Theo thỏa thuận giữa các bên trong Hợp đồng thì *“Khu vực thuê” là toàn bộ diện tích bên cho thuê đồng ý cho bên thuê thuê lại (trừ khu vực chung)*, *“Khu vực chung” là toàn bộ khu vực bên trong của Tòa nhà được dành cho Bên thuê và các Bên khác sử dụng một cách không độc quyền, bao gồm nhưng không giới hạn, lối đi, khu vực đậu xe, lề đường, lối ra vào, hành lang, thang máy, thang bộ, nhà vệ sinh, phòng uống nước, lối xe chạy, các khu vực trồng cây*”. Khi bàn giao diện tích cho thuê giữa các bên có hai biên bản bàn giao, biên bản bàn giao ngày 01/11/2016 và biên bản ngày 02/11/2016, xét tài sản cho thuê là của ông H bà L do đó biên bản bàn giao ngày 02/11/2016 có đầy đủ chữ ký của ông H bà L là biên bản bàn giao cuối cùng và chính thức. Tuy nhiên trong biên bản bàn giao ngày 02/11/2016 không có nội dung giao tầng hầm cho bên thuê là Công ty SK. Theo nội dung hợp đồng đã giao kết thì khu vực cho thuê là từ tầng trệt đến tầng 07 của tòa nhà, do đó việc bị đơn không bàn giao khu vực tầng hầm cho nguyên đơn là đúng thỏa thuận trong hợp

đồng. Theo bản vẽ hoàn công Tòa nhà số 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, TP. Hồ Chí Minh của đơn vị thi công là Công ty cổ phần Xây dựng Thương mại K.L thì nơi để xe thể hiện ở vị trí tầng hầm, những vị trí khác của tòa nhà không có công năng này.

Vì vậy có cơ sở xác định khu vực tầng hầm là “*Khu vực chung*” dùng làm khu vực đậu xe mà các bên cũng đã thỏa thuận sử dụng chung giữa bên thuê và bên cho thuê. Việc bị đơn ngăn cản không cho nguyên đơn và khách hàng đang thuê văn phòng tại tòa nhà để xe ở khu vực tầng hầm là vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đã giao kết. Ngoài ra, việc ông H bà L dán thông báo đơn phương chấm hợp đồng công khai cho các công ty khác đang thuê lại văn phòng của Công ty SK biết gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty SK. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 25/09/2018 Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 24/2018/QĐ-BPKCTT “*Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp là phần diện tích Tòa nhà số 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, TP. Hồ Chí Minh từ tầng trệt đến tầng 7 (bảy)*” và “*Cấm thực hiện các hành vi gây cản trở, gây khó khăn cho sự hoạt động bình thường của Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK và các công ty khác đang khai thác, sử dụng phần diện tích của Tòa nhà số 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, TP. Hồ Chí Minh từ tầng trệt đến tầng 7 (bảy)*” đối với ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L theo đơn yêu cầu của Công ty SK. Tuy nhiên bà L, ông H đã không tuân thủ theo quyết định của Tòa án và tiếp tục có hành vi cản trở, gây khó khăn cho sự hoạt động bình thường của Công ty SK và các công ty khác, thể hiện qua văn bản của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A4. Hậu quả của những hành vi nêu trên là Công ty SK phải thanh lý hợp đồng trước hạn với các khách hàng thuê lại văn phòng, tăng cường lực lượng bảo vệ để đảm bảo trật tự cho tòa nhà. Căn cứ khoản 2 Điều 419 Bộ luật dân sự 2015 “*Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại. Người có quyền còn có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại*”. Căn cứ Khoản 5 Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản thì “*nghĩa vụ của bên cho thuê nhà phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra*”. Xét thấy, những công ty là đối tác thuê lại văn phòng của Công ty SK không còn hoạt động tại tòa nhà số 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, TP. Hồ Chí Minh tại thời điểm Tòa sơ thẩm giải quyết vụ án, giữa các bên đã có biên bản thanh lý hợp đồng nên không cần thiết phải đưa những công ty này tham gia tố tụng. Do đó, thiệt hại mà nguyên đơn yêu cầu là những lợi ích mà nguyên đơn sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại, tuy nhiên do có hành vi cản trở của bị đơn khiến cho nguyên đơn không được hưởng những lợi ích này, khi các đối tác của Công ty SK chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Vì trong khi như nhận định ở phần trên, nguyên đơn vẫn phải trả tiền thuê nhà đầy đủ theo thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà hai bên đã giao kết cho đến ngày bàn giao nhà nhưng bị đơn có các hành vi gây khó khăn, cản trở hoạt động bình thường của nguyên đơn, gây thiệt hại cho nguyên đơn nên bị đơn phải có nghĩa vụ bồi

thường. Bên cạnh đó, theo các Biên bản của Công an Phường A3, Quận A4 và Vi bằng của Thừa phát lại thể hiện tình hình mất trật tự tại tòa nhà số 407 THT và 173/40 Thành Thái, Phường A3, Quận A4, TP. Hồ Chí Minh. Việc nguyên đơn phải bổ sung lực lượng bảo vệ tại khu vực kinh doanh là hoàn toàn cần thiết để đảm bảo hoạt động bình thường của Công ty SK và các đối tác đang hoạt động tại đây. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là có cơ sở. Kháng cáo của bị đơn đối với phần này của án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận. Thiệt hại xác định cụ thể như sau:

Doanh thu từ việc cho thuê lại nhà bị mất:

1. Công ty TNHH Tấn An Phong (HĐ số: 44/2017/HDKT-SK ngày 11/5/2017)

Thời hạn Hợp đồng: Từ ngày 26/05/2017 đến ngày 25/05/2019

Thời điểm chấm dứt Hợp đồng thuê: Ngày 30/11/2017

Tiền thiệt hại do bị thanh lý hợp đồng là: 520.977.600 đồng (1) (thời gian mất doanh thu từ ngày 01/12/2017 đến ngày 24/09/2018 là 10 tháng, do đó tiền thuê theo Hợp đồng bị mất là: 52.097.660 đồng x 10 tháng = 520.977.600 đồng)

2. Công ty Recruiter Enchange INC (HĐ số: 13/2016/HDKT-SK ngày 15/12/2017)

Thời hạn Hợp đồng: Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2019

Thời điểm chấm dứt Hợp đồng thuê: Ngày 30/6/2017

Tiền thiệt hại do bị thanh lý hợp đồng là: 1.096.352.500 đồng (2) (thời gian mất doanh thu từ ngày 01/7/2017 đến ngày 24/9/2018 là 14 tháng. Trong đó: tiền thuê theo Hợp đồng được tính như sau:

- Từ 01/07/2017 đến 31/12/2017 giá thuê là: 66.125.000 đồng x 05 tháng = 330.625.000 đồng

- Từ 01/01/2018 đến 24/9/2018 giá thuê là: 72.737.500 đồng x 09 tháng = 654.637.500 đồng

- Phí quản lý: 7.935.000 đồng/tháng x 14 tháng = 111.090.000 đồng)

3. Công ty TNHH Hardsoft (HĐ số 45/2017/HDKT-SK ngày 11/5/2017)

Thời hạn Hợp đồng: Từ ngày 02/06/2017 đến ngày 01/09/2019

Thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê: Ngày 03/11/2018

Tiền thiệt hại do bị thanh lý hợp đồng là: 181.345.990 đồng (3) (thời gian mất doanh thu từ ngày 03/11/2018 đến ngày 03/6/2019 là 07 tháng, do đó tiền thuê theo Hợp đồng bị mất là: 25.906.570 đồng/tháng x 07 tháng = 181.345.990 đồng).

4. Công ty Cổ phần Appota (HĐ số: 09/2018/HDKT-SK-Apoota ngày 01/3/2018)

Thời hạn Hợp đồng: Từ ngày 22/3/2018 đến ngày 21/3/2020

Thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê: Ngày 01/11/2018

Tiền thiệt hại do bị thanh lý hợp đồng là: 175.454.930 đồng (4) (thời gian mất doanh thu từ ngày 01/11/2018 đến ngày 01/6/2019 là 07 tháng, do đó tiền

thuê theo Hợp đồng bị mất là: 25.064.990 đồng/tháng x 07 tháng = 175.454.930 đồng)

5. Công ty Cổ phần Gamota (HĐ: 08/2018/HDKT-SK-Gamota ngày 01/3/2018)

Thời hạn Hợp đồng: Từ ngày 22/3/2018 đến ngày 21/3/2020

Thời điểm chất dứt hợp đồng thuê: 01/11/2018

Tiền thiệt hại do bị thanh lý hợp đồng là: 355.527.095 đồng (5) (thời gian mất doanh thu từ ngày 01/11/2018 đến ngày 01/6/2019 là 07 tháng, do đó tiền thuê theo Hợp đồng bị mất là: 50.789.585 đồng/tháng x 07 tháng = 355.527.095 đồng)

Phí thuê dịch vụ:

1. Phí dịch vụ bảo vệ tháng 8/2018 : Công ty TNHH DV BV Yuki SG HN 24 (Hợp đồng số: 52/2018/HĐBV/SK-TL ngày 25/8/2018): 60.720.000 đồng (6) (số hóa đơn: 0000010 ngày 16/10/2018).

2. Phí dịch vụ bảo vệ tháng từ tháng 9/2018 đến tháng 5/2019:

- Công ty TNHH DV BV Yuki SG HN 24 (Hợp đồng số: 52/2018/HĐBV/SK-TL ngày 25/8/2018): 37.430.833 đồng (7) (số hóa đơn: 0000005 ngày 16/10/2018, số hóa đơn: 0000015 ngày 22/10/2018).

- Công ty TNHH MTV DVNV An Ninh Toàn Việt (Hợp đồng số: 52/2018/HĐDV/SK-ANTV ngày 17/10/2018): 347.833.200 đồng (8) (số hóa đơn: 0000481 ngày 31/10/2018; 0000070 ngày 31/12/2018; 0000095 ngày 25/01/2019; 0000184 ngày 27/03/2019; 0000191 ngày 31/03/2019; 0000244 ngày 03/05/2019).

Tổng thiệt hại: (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) = 2.775.642.148 đồng.

[5.1.6] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nơi phát sinh tranh chấp, dẫn đến việc cấp sơ thẩm nhận định và quyết định không đúng với thực tế tranh chấp. Trong nội dung hợp đồng thuê nhà đã giao kết giữa hai bên không đề cập đến “Khu vực chung” trong các điều khoản cụ thể của hợp đồng, nên việc định nghĩa và giải thích về “Khu vực chung” không có ý nghĩa giải thích cho điều khoản cụ thể nào trong hợp đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày thì nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận về việc cho thuê “Khu vực chung”. Bị đơn chỉ cho nguyên đơn thuê từ tầng 1 đến tầng 7 của tòa nhà, tầng hầm là khu vực sử dụng riêng của gia đình bị đơn. Tuy nhiên, theo biên bản bàn giao ngày 02/11/2016 thì bên cho thuê bàn giao cho bên thuê các tài sản vận hành chung đặt ở tầng hầm để chủ động xử lý khi có sự cố xảy ra như: Máy phát điện, Tủ điện tổng, thiết bị phòng cháy chữa cháy... Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tầng hầm là khu vực sử dụng riêng của gia đình bị đơn, bị đơn có chìa khóa riêng. Đồng thời,

trường hợp nguyên đơn muốn bảo trì các thiết bị nêu trên hoặc xử lý sự cố thì phải liên hệ trước với bị đơn để được mở cửa. Hội đồng xét xử nhận thấy trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn có mâu thuẫn, các thiết bị vận hành chung đã giao cho nguyên đơn nhưng lại được đặt tại vị trí sử dụng riêng của gia đình bị đơn thì trong trường hợp khẩn cấp không kịp thời xử lý như bị đơn trình bày. Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng cho thuê một phần tòa nhà thì nguyên đơn và bị đơn đều xác định có một khoảng thời gian nhân viên và khách hàng của bị đơn đã để xe dưới tầng hầm của tòa nhà, trong khi tầng hầm là khu vực riêng của gia đình bị đơn mà bị đơn không hề hay biết. Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nơi xảy ra tranh chấp, tuy nhiên theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì Thẩm phán tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ khi thấy cần thiết. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thu thập bản vẽ hoàn công của tòa nhà để xem xét công năng của từng khu vực theo thiết kế ban đầu. Hiện trạng của tòa nhà không thay đổi so với bản vẽ chỉ người sử dụng có sử dụng đúng công năng của từng khu vực hay không, do đó việc xem xét thẩm định tại chỗ trong vụ án này là không cần thiết. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ là không vi phạm thủ tục tố tụng.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của bị đơn và nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Án sơ thẩm có sai sót trong tính toán đối với số tiền phạt chậm thanh toán nên cần sửa lại phần này và tính lại án phí cho phù hợp. Đồng thời, do phát sinh tình tiết mới ngày 31/10/2019 bên thuê đã tiến hành bàn giao diện tích thuê cho bên cho thuê nhận nên cần sửa án sơ thẩm đối với số tiền thuê nhà nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn tính đến ngày 31/10/2019.

[8] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn như nhận định trên là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[9] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với những phân tích nêu trên nên có căn cứ chấp nhận.

[10] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn và bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Sửa một phần án phí dân sự sơ thẩm, các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị nghĩa vụ phải thực hiện và trên giá trị yêu cầu không được chấp nhận.

Xét thấy, ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L là đồng bị đơn trong vụ án, tuy nhiên tại cấp sơ thẩm chỉ có bà Đoàn Minh L có yêu cầu phản tố nên bà L là người chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 419 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 27, khoản 1 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn - Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn – ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L. Sửa một phần án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK.

Chấm dứt Hợp đồng cho thuê số: 08/2016/SK –THT ngày 04/11/2016 ký giữa bên cho thuê là bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H với bên thuê là Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 015140, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD). Ghi nhận hai bên đương sự đã bàn giao phần nhà cho thuê theo biên bản bàn giao ngày 19/9/2019.

Bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK tổng số tiền là 8.478.717.148 đồng (*tám tỉ, bốn trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm mười bảy nghìn, một trăm bốn mươi tám đồng*) (gồm tiền đặt cọc là 1.140.615.000 đồng, tiền bồi thường do vi phạm Hợp đồng là 4.562.460.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 2.775.642.148 đồng).

Kể từ khi Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đoàn Minh L.

Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H tổng số tiền là 5.161.102.245 đồng (*Năm tỷ một trăm sáu mươi một triệu một trăm lẻ hai ngàn hai trăm bốn mươi lăm đồng*) (gồm tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày 31/10/2019 là 4.942.665.000 đồng, tiền phạt do trả chậm tiền thuê nhà là 218.437.245 đồng).

Kể từ khi bà Đoàn Minh L và ông Vũ Mạnh H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành

án theo mức lãi suất qui định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Minh L về yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK phải bồi thường hợp đồng số tiền là: 2.281.230.000 đồng (hai tỉ, hai trăm tám mươi một triệu, hai trăm ba mươi nghìn đồng) và yêu cầu trả số tiền phạt vượt quá quy định là 1.350.234.160 đồng (một tỉ, ba trăm năm mươi triệu, hai trăm ba mươi bốn nghìn, một trăm sáu mươi đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK chịu án phí số tiền là 113.161.102 đồng (Một trăm mười ba triệu một trăm sáu mươi một ngàn một trăm lẻ hai đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.851.538 đồng (năm mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi một nghìn, năm trăm ba mươi tám đồng) theo biên lai số: AA/2018/0016352 ngày 21/09/2018 và 54.152.774 đồng (năm mươi bốn triệu, một trăm năm mươi hai nghìn, bảy trăm bảy mươi bốn đồng) theo biên lai số: AA/2018/0016929 ngày 21/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK còn phải nộp thêm 2.156.790 đồng (Hai triệu một trăm năm mươi sáu ngàn bảy trăm chín mươi đồng) tiền án phí.

Bà Đoàn Minh L, ông Vũ Mạnh H chịu án phí số tiền là 116.478.717 đồng (một trăm mười sáu triệu, bốn trăm bảy mươi tám nghìn, bảy trăm mười bảy đồng).

Bà Đoàn Minh L chịu án phí số tiền là 104.629.283 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu sáu trăm hai mươi chín ngàn hai trăm tám mươi ba đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.019.077 đồng (năm mươi sáu triệu, không trăm mười chín nghìn, không trăm bảy mươi bảy đồng) theo biên lai số: AA/2018/0016583 ngày 14/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đoàn Minh L còn phải nộp thêm 48.610.206 đồng (Bốn mươi tám triệu sáu trăm mười ngàn hai trăm lẻ sáu đồng) tiền án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đoàn Minh L, ông Vũ Mạnh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông H và bà L được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017535 ngày 28/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A4, do ông Đặng Trọng Khánh là người đại diện theo ủy quyền nộp thay.

Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ SK được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017580 ngày 10/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A4.

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, 7a, 7b 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 TP.HCM;
- TAND Quận A4;
- Chi cục THADS Quận A4;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Phùng Văn Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ
TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Thu Hương

Lê Thị Mỹ Nhung

Phùng Văn Hải