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: **464**/2020/DS - PT
Ngày: 04-6-2020
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 Lê Thị Thúy Hoa.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng.

Bà Nguyễn Thị Thoa.

Thư ký Tòa phiên tòa: Bà Đào Thị Lành - Cán bộ Toà 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 Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5 và 04 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 280/2020/TLPT-DS ngày 25/3/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2560/2020/QĐ - PT ngày 20 tháng 5 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5560/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2020, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH EBD TNHH EBD.

Trụ sở: Số 15 Đường NC, phường A.P, Quận H.A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Bùi Xuân D.U, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 454 đường LT, Phường M.B, quận G.V, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2018)

Bị đơn: Bà Đậu Nguyễn Thanh P.H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 47 đường H.T, phường P.H, Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Chí Q.U, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 54 Đường L.P, Phường H.A, Quận N.A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2018)

- *Người kháng cáo*: Bị đơn – bà Đậu Nguyễn Thanh P.H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Xuân D.U là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Công ty TNHH EBD TNHH EBD trình bày:

Công ty TNHH EBD TNHH EBD và ông Hoàng H.a, bà Lê Thùy Phương T.a có ký kết Hợp đồng thuê căn hộ chung cư số 00009009, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2016 tại Văn phòng Công chứng T.t, giữa (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê), theo đó: Ông H.a, bà T.a đồng ý cho Công ty TNHH EBD thuê căn hộ số SD-07, Lô S1-3 Khu phố GV, phường T.P, Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê 05 (năm) nắm, kể từ ngày 05/8/2016 đến ngày 04/8/2021, với giá thuê là 45.000.000 đồng/tháng; tiền cọc 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), mục đích thuê để làm trung tâm dạy ngoại ngữ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH EBD được biết Ông H.a, bà T.a đã chuyển nhượng căn hộ trên cho bà Đậu Nguyễn Thanh P.H và giữa họ còn ký kết Văn ban thỏa thuận số 002532, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng H.X vào ngày 18/01/2018 với nội dung thỏa thuận bà P.H sẽ phải kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng với thời hạn thuê còn lại mà Ông H.a, bà T.a đã ký kết với Công ty TNHH EBD; từ ngày 18/01/2018 bà P.H nhận tiền thuê nhà từ Công ty TNHH EBD; tiền cọc được giao lại cho bà P.H. Mặc dù, tại thời điểm ký kết việc chuyển nhượng và các văn bản trên, Công ty TNHH EBD hoàn toàn không biết nhưng sau đó do nhận thấy nội dung thỏa thuận này không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH EBD trong Hợp đồng nên Công ty TNHH EBD không có ý kiến, không có tranh chấp.

Mặc dù chưa có Hợp đồng được ký kết chính thức giữa bà P.H với Công ty TNHH EBD về việc thuê căn hộ SD-07, Lô S1-3 Khu phố GV, phường T.P, Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 31 chung cư GV – S1-3 khu phố 6, phường T.P, Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng cả hai bên từ sau ngày 18/01/2018 vẫn tôn trọng và thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận của Hợp đông thuê. Kể từ ngày 18/01/2018 đến 20/7/2018, Công ty TNHH EBD đã thanh toán tiền thuê nhà cho bà P.H bằng hình thức chuyển khoản. Hiện nay, Công ty TNHH EBD đang còn nợ lại tiền thuê nhà của bà P.H từ ngày 01/8/2018 đến ngày 20/8/2018 là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Sau khi bà P.H hoàn thành thủ tục mua bán căn hộ với Ông H.a, bà T.a, với tư cách là chủ sở hữu mới, bà P.H đã làm việc và yêu cầu Công ty TNHH EBD ký Hợp đồng thuê nhà mới với bà P.H vì bà Phường cho rằng Hợp đồng thuê có những điều khoản không có lợi cho bà P.H, cụ thể: Sửa đổi điều khoản bồi thường về trang trí nội thất là phải có chứng từ và phải có mức bồi thường cụ thể; sửa đổi về mức bồi thường khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn; thời hạn thông báo khi muốn chấm dứt hợp đồng. Trên tinh thần thiện chí hợp tác với mong muốn được tiếp tục thuê nhà để ổn định việc kinh doanh, theo yêu cầu của chủ sở hữu mới là bà P.H, Công ty TNHH EBD đã liên hệ bà P.H sắp xếp các cuộc gặp giữa đại diện có thẩm quyền của Công ty TNHH EBD nhưng bà P.H không đến dự mà cử người khác đến thay. Nội dung giữa các buổi làm việc thỏa thuận này không được lập thành biên bản, sau đó bà P.H gọi điện thoại trao đổi với Công ty TNHH EBD và các bên làm văn bản gửi qua cho nhau nhưng vẫn chưa đạt được hết thỏa thuận để đi đến ký kết hợp đồng mới.

Ngày 26/6/2018, Công ty TNHH EBD nhận được Thông báo về việc yêu cầu hoàn trả lại tài sản thuê của bà P.H, theo đó bà P.H yêu cầu Công ty TNHH EBD tiến hành chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn và nhanh chóng bàn giao lại mặt bằng trước ngày 12/7/2018.

Ngày 29/6/2018, Công ty TNHH EBD phát hành công văn số 25/CV-EBĐ về việc giải quyết hợp đồng thuê nhưng không nhận được ý kiến phản hồi của bà P.H. Tiếp đến, ngày 10/7/2018, Công ty TNHH EBD phát hành công văn số 26-2018/CV-EBĐ về việc yêu cầu thanh toán tiền cọc, bồi thường và xác định thời điểm bàn giao nhà ngày 31/7/2018 nhưng vẫn không nhận được phản hồi của bà P.H. Ngày 31/7/2018, Công ty TNHH EBD đã tiến hành niêm phong căn hộ và đến ngày 20/8/2018 thì lập biên bản bàn giao căn hộ trên cho bà P.H. Tại buổi bàn giao, bà P.H đã nhận lại tài sản thuê, xác nhận tài sản thuê không bị hư hỏng gì.

Công ty TNHH EBD đề nghị Tòa án không đưa ông Hoàng H.a và bà Lê Thùy Phương T.a vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì Công ty TNHH EBD không có tranh chấp gì đối với Ông H.a, bà T.a, toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Ông H.a, bà T.a trong Hợp đồng thuê đã được bà P.H kế thừa tất cả, số tiền đặt cọc là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) bà P.H đã nhận lại từ Ông H.a, bà T.a. Mặt khác, kể từ ngày 18/01/2018 Công ty TNHH EBD đã thanh toán tiền thuê nhà cho bà P.H. Ngày 20/8/2018, Công ty TNHH EBD đã bàn giao căn hộ cho bà P.H nên giữa bà P.H và Công ty TNHH EBD đã chấm dứt giao dịch cho thuê nhà.

Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Đậu Nguyễn Thanh P.H phải hoàn trả lại cho Công ty TNHH EBD số tiền đặt cọc là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng);

- Bồi thường 03 tháng tiền cọc là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng);

- Bồi thường 03 tháng tiền thuê do chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng);

- Bồi thường chi phí trang trí nội thất là 105.368.264đ (một trăm lẻ năm triệu ba trăm sáu mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi bốn đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút yêu cầu bồi thường chi phí trang trí nội thất là 105.368.264đ (một trăm lẻ năm triệu ba trăm sáu mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi bốn đồng), vẫn giữ nguyên các yêu cầu còn lại nhưng cấn trừ số tiền thuê nhà mà Công ty TNHH EBD còn nợ lại bà P.H từ ngày 01/8/2018 đến ngày 20/8/2018 là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) vào số tiền mà bà P.H phải hoàn trả lại tiền cọc.

Ông Nguyễn Chí Q.U là người đại diện hợp pháp của bị đơn - bà Đậu Nguyễn Thanh P.H trình bày:

Bị đơn xác nhận lời trình bày của Công ty TNHH EBD về việc bà P.H ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ và Văn bản thỏa thuận về Hợp đồng thuê căn hộ số 31 chung cư GV – S1-3 khu phố 6, phường T.P, Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh với Ông H.a, bà T.a ngày 18/01/2018 là đúng.

Bị xác nhận sau khi hoàn tất thủ tục mua bán căn hộ với chủ cũ, giữa Công ty TNHH EBD và bà P.H vẫn đang thực hiện theo các nội dung trong Hợp đồng thuê căn hộ chung cư số 00009009, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Nhưng vì một số điều khoản trong Hợp đồng thuê bất lợi cho bà P.H nên bà P.H có đề nghị Công ty TNHH EBD thương lượng thỏa thuận lại để ký hợp đồng thuê nhà mới, nội dung thay đổi một số điều khoản trong Hợp đồng thuê. Cụ thể thay đổi: Thời gian thuê vẫn 05 (năm) năm và tiền thuê nhà tăng lên 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng)/tháng. Những nội dung còn lại chưa thống nhất như thời hạn thông báo chấm dứt hợp đồng và mức bồi thường khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thanh toán tiền thuê nhà 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng)/tháng. Việc các bên ngồi lại thỏa thuận với nhau sẽ ký hợp đồng mới hay sẽ không ký hợp đồng mới không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong suốt thời gian thuê nhà theo Hợp đồng thuê.

Ngày 30/03/2018, bà P.H có gửi Thông báo đến Công ty TNHH EBD, theo đó nội dung thể hiện: Ngày 26/3/2018 phía bà P.H và Công ty TNHH EBD có ngồi lại họp nhưng đến ngày 30/6/2018 phía Công ty TNHH EBD vẫn chưa phản hồi các nội dung đã được các bên đề nghị cụ thể như sau: Công ty TNHH EBD cung cấp các phương án giải quyết cũng như các chứng từ, hóa đơn liên quan tới việc thi công thiết kế shop (nhà thuê) để các bên có thể tiến hành ký mới hợp đồng thuê, thời hạn trả lời từ phía Công ty TNHH EBD cho bà P.H là cuối ngày 30/03/2018, nhưng cuối ngày bà P.H vẫn chưa nhận được ý kiến phản hồi từ phía Công ty TNHH EBD và Công ty TNHH EBD cũng không có thể hiện sự thiện chí đưa ra phương án để giải quyết. Nên bà P.H đề nghị Công ty TNHH EBD trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày 30/3/2018 phải giao lại mặt bằng shop cho bà P.H. Do không nhận được phản hồi từ phía Công ty TNHH EBD, ngày 31/5/2018, bà P.H tiếp tục gửi Thông báo đề nghị Công ty

TNHH EBD nhanh chóng giải quyết các nội dung mà Công ty TNHH EBD đã liên hệ bà P.H để trao đổi về căn shop hoặc Công ty TNHH EBD phải bàn giao lại căn shop theo như thông báo ngày 30/3/2018. Đến ngày 12/6/2018, bà P.H mới nhận được Công văn phản hồi từ phía Công ty TNHH EBD. Nên ngày 26/6/2018, bà P.H gửi Thông báo cho Công ty TNHH EBD với ý muốn Công ty TNHH EBD nhanh chóng và có thiện chí hơn trong việc ngồi lại thương lượng để đi đến ký kết hợp đồng nhưng phía Công ty TNHH EBD không hiểu thiện chí này của bà P.H nên đã tự ý niêm phong căn hộ, không hoạt động kinh doanh nữa và cũng không thông báo cho bà P.H biết việc này. Đến ngày 20/8/2018, bà P.H đến tìm Công ty TNHH EBD với thiện chí bàn bạc tiếp đã thấy Công ty TNHH EBD niêm phong căn hộ nên giữa hai bên đã ký Biên bản bàn giao.

Như vậy, Công ty TNHH EBD đã tự ý chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn nên với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH EBD, bà P.H chỉ đồng ý hoàn trả lại tiền đặt cọc là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) nhưng cấn trừ số tiền thuê nhà mà Công ty TNHH EBD chưa thanh toán cho bà P.H từ 01/8/2018 đến ngày 20/8/2018 là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), bà P.H chỉ hoàn lại số tiền 105.000.000đ (một trăm lẻ năm triệu đồng), còn những yêu cầu khác bà P.H không đồng ý.

Đối với yêu cầu của Công ty TNHH EBD về việc không đưa Ông H.a, bà T.a vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông đồng ý, thống nhất với lời trình bày về nội dung này của Công ty TNHH EBD.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định về: Thẩm quyền thụ lý quy định tại các Điều từ 26 đến Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 246, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 351, khoản 2 Điều 404, Điều 472, Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự; Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Luật phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử:

1. Về nội dung:

1.1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bồi thường chi phí trang trí nội thất là 105.368.264đ (một trăm lẻ năm triệu ba trăm sáu mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi bốn đồng).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn về việc hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền thuê nhà từ 01/8/2018 đến 20/8/2018 mà Công ty TNHH EBD TNHH EBD chưa thanh toán là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), bà Đậu Nguyễn Thanh P.H hoàn trả cho Công ty TNHH EBD TNHH EBD số tiền chênh lệch còn lại là 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng).

1.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH EBD TNHH EBD về việc buộc bị đơn bà Đậu Nguyễn Thanh P.H phải bồi thường 03 tháng tiền cọc là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), bồi thường 03 tháng tiền thuê do chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) cho Công ty TNHH EBD TNHH EBD.

Trong trường hợp bà Đậu Nguyễn Thanh P.H chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành cho theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đậu Nguyễn Thanh P.H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.750.000đ (mười tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Hoàn lại cho Công ty TNHH EBD TNHH EBD số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 12.207.365đ (mười hai triệu hai trăm lẻ bảy ngàn ba trăm sáu mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0026545 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/02/2020, bị đơn – bà Đậu Nguyễn Thanh P.H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Chí Q.U là người đại diện hợp pháp của bị đơn - bà Đậu Nguyễn Thanh P.H trình bày:

Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Không đồng ý phải bồi thường cho Công ty TNHH EBD 03 tháng tiền cọc là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), bồi thường 03 tháng tiền thuê do chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Việc Công ty TNHH EBD bàn giao nhà thể hiện ý chí tự nguyên của Công ty TNHH EBD. Không bị ép buộc, thực tế trong quá trình thuê nhà thì sau khi bà P.H hoàn tất thủ tục giấy tờ nhà đất, bà P.H và Công ty TNHH EBD đã ngồi lại thỏa thuận để ký kết hợp đồng mới thay thế hợp đồng cũ, hai bên đã thống nhất được giá thuê nhà mới là 70.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê nhà là 5 năm. Bà P.H nhiều lần gửi thông báo (thông báo ngày 30/3/2018, ngày 31/5/2018, ngày 26/6/2018) với mục đích để thương lượng nhưng Công ty TNHH EBD không có thiện ý mà tự niêm phong nhà sau đó thì bàn giao lại nhà cho bà P.H, có sự chứng kiến của Ban quản lý khu phố. Như vậy các bên đã thống nhất kết thúc hợp đồng cũ để thỏa thuận ký hợp đồng mới nhưng không thành. Do đó, bà P.H không có trách nhiệm phải bồi thường phạt cọc cho phía Công ty TNHH EBD. Bà P.H đồng ý trả lại 135.000.000 đồng tiền cọc sau khi trừ đi số tiền 30.000.000 đồng tiền thuê nhà còn nợ lại.

Ông Bùi Xuân D.U là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Công ty TNHH EBD TNHH EBD trình bày:

Công ty TNHH EBD không kháng cáo bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào hợp đồng thuê nhà cũ thì phía Công ty TNHH EBD và bà P.H có ngồi bàn bạc thỏa thuận lại để ký hợp đồng mới và hai bên đã thống nhất được giá thuê nhà là 70.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê là 5 năm, còn lại là không thống nhất vì khi hai bên thỏa thuận thống nhất về giá, sau đó bà P.H có email báo là không đồng ý. Công ty TNHH EBD tự nguyện niêm phong nhà thuê tại vì Công ty TNHH EBD nhận được thông báo ngày 26/6/2018 về việc đòi nhà của bà P.H. Thời điểm niêm phong từ khoảng 02 tuần trước khi trả nhà, sau khi nhận được thông báo. Ngày 20/8/2018, Công ty TNHH EBD bàn giao nhà do bà Nguyễn Hữu Cẩm Tú đại diện Công ty TNHH EBD bàn giao nhà cùng với sự chứng kiến của ban quản lý khu phố. Ngoài biên bản bàn giao nhà còn biên bản giữa bà Tú và bà P.H lập trước khi bàn giao nhà, biên bản ghi nhận sau là của khu phố ghi nhận bàn giao đúng hiện trạng. Khi giao nhà bà P.H không có yêu cầu bồi thường. Công ty TNHH EBD tự niêm phong, tự giao nhà

vì theo thông báo đòi nhà của bà P.H nên Công ty TNHH EBD phải di dời để đảm bảo việc học hành cho các học sinh.

Do đó, việc bà P.H đòi lại nhà cho thuê trước thời hạn kết thúc hợp đồng cũ là vi phạm hợp đồng, phải đền cọc và bồi thường. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nhận thấy, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn – bà Đậu Nguyễn Thanh P.H. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Căn cứ vào Hợp đồng thuê căn hộ chung cư số 00009009, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2016, Văn bản thỏa thuận về hợp đồng thuê căn hộ số 31 chung cư GV S1-3, khu phố 6, phường T.P, Quận B.A, Thành Phố Hồ Chí Minh. Biên nhận chuyển tiền đặt cọc thuê nhà (Shop) SD07 khu phố GV, phường T.P, Quận B.A, Thành Phố Hồ Chí Minh và lời trình bày xác nhận thống nhất của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, thì mặc dù chủ thể ký kết Hợp đồng thuê căn hộ chung cư số 00009009, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD là ông Hoàng H.a, bà P.H T.a với Công ty TNHH EBD nhưng từ sau ngày 18/01/2018, bà P.H đã là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Ông H.a, bà T.a trong hợp đồng cho thuê trên và Công ty TNHH EBD cũng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đối với bà P.H, nên giữa bà P.H và Công ty TNHH EBD mặc dù chưa ký kết hợp đồng cho thuê nhưng các bên đã xác lập và thực hiện giao dịch thuê nhà dựa trên các điều khoản trong Hợp đồng thuê căn hộ chung cư số 00009009, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Mặt khác, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đều có

đề nghị không đưa ông Hoàng H.a và bà Lê Thùy Phương T.a vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, các đương sự không có tranh chấp, không có ý kiến, yêu cầu gì đối với Ông H.a, bà T.a nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu của các đương sự về việc không đưa ông Hoàng H.a và bà Lê Thùy Phương T.a vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở.

[2] Về nội dung:

[2.1.] Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường chi phí trang trí nội thất là 105.368.264đ (một trăm lẻ năm triệu ba trăm sáu mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi bốn đồng). Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[2.2.] Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm các bên đương sự thống nhất: Giữ nguyên thỏa thuận về việc hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền thuê nhà từ 01/8/2018 đến 20/8/2018 mà Công ty TNHH EBD TNHH EBD chưa thanh toán là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), bà Đậu Nguyễn Thanh P.H hoàn trả cho Công ty TNHH EBD TNHH EBD số tiền chênh lệch còn lại là 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng) là có cơ sở ghi nhận.

[2.3.] Xét, kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường 03 tháng tiền cọc là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng); bồi thường 03 tháng tiền thuê do chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng):

Căn cứ vào lời trình bày thống nhất của các đương sự tại phiên tòa và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ, đã thể hiện:

Mặc dù nguyên đơn và bị đơn chưa ký kết hợp đồng thuê nhà mới. Nhưng tại Công văn số 25/CV-EBĐ ngày 29/6/2018, Công ty TNHH EBD đã gửi cho bà Thanh Phương, Công ty TNHH EBD xác nhận: "Tại Thông báo ngày 30/3/2018, bà Đậu Nguyễn Thanh P.H và bà Lê Thùy Phương T.a có yêu cầu Công ty TNHH EBD trả lại mặt bằng sau 60 ngày kể từ ngày 30/3/2018. Với mong muốn tiếp tục ký lại hợp đồng thuê căn hộ SD-07-Lô S1-3 Khu phố GV Phường T.P, Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh theo yêu cầu của Chủ sở hữu mới, Công ty TNHH EBD đã liên hệ bà P.H sắp xếp cuộc gặp giữa đại diện của Thẩm quyền của Công ty TNHH EBD với bà P.H để thương thảo nhằm thống nhất các điểm chưa thống nhất được giữa hai bên để ký lại hợp đồng tại Cơ quan công chứng…" (Bút lục 43 đến 46). Điều này chứng tỏ bà Đậu Nguyễn Thanh P.H và chủ nhà cũ tức bà Lê Thị Phương T.a đã yêu cầu Công ty TNHH EBD chấm dứt hợp đồng từ ngày 30/3/2018. Sau đó hàng loạt các thỏa thuận giữa các bên được công nhận, tại Thông báo số 23/CV-EBĐ trong đó xác lập hai bên thống nhất tiền thuê nhà tại hợp đồng mới là 70.000.000 đồng/tháng, những nội dung chưa thống nhất là thời gian thông báo chấm dứt hợp đồng và mức bồi

thường. Vụ việc kéo dài đến ngày 26/6/2018, sau thời gian dài thương lượng không thành bà Thanh Phương đã lập Thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bàn giao lại mặt bằng vào ngày 12/7/2018 trong thông báo ghi rõ nếu sau ngày 12/7/2018, bà Thanh Phương không nhận lại mặt bằng Shop thì bà sẽ tiến hành các thủ tục đòi lại căn Shop theo đúng quy định, điều này cho thấy bà Thanh Phương không hề có động thái nào tác động gây thiệt hại trực tiếp cho Công ty TNHH EBD TNHH EBD và thời gian từ khi yêu cầu chấm dứt hợp đồng từ ngày 30/3/2018 đến ngày 12/7/2018 là hoàn toàn phù hợp với hợp đồng đã ký kết (Yêu cầu báo trước 60 ngày). Hơn thế nữa, Công ty TNHH EBD TNHH EBD đã rời khỏi địa điểm thuê và tiến hành niêm phong căn hộ cho thuê từ 31/7/2018, mà không hề thông báo cho bà Thanh Phương điều này cho thấy Công ty TNHH EBD đã tự chấm dứt mọi thỏa thuận ký kết hợp đồng mới, bà Thanh Phương không hề gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Công ty TNHH EBD TNHH EBD cho đến thời điểm này. Đến ngày 20/8/2018, Do bà Thanh Phương phát hiện nhà bị niêm phong nên đã yêu cầu Công ty TNHH EBD bàn giao căn hộ, Công ty TNHH EBD TNHH EBD đã bàn giao lại nhà dưới sự chứng kiến của Ban quản lý khu phố GV. Rõ ràng Công ty TNHH EBD TNHH EBD đã chủ động chấm dứt hợp đồng từ ngày 31/7/2018.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, do đó kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Nghĩ nên sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn: Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) sau khi cấn trừ vào số tiền thuê nhà từ 01/8/2018 đến 20/8/2018 mà Công ty TNHH EBD TNHH EBD chưa thanh toán là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Bị đơn – bà Đậu Nguyễn Thanh P.H có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH EBD TNHH EBD số tiền 105.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH EBD TNHH EBD về việc buộc bị đơn bà Đậu Nguyễn Thanh P.H phải bồi thường 03 tháng tiền cọc là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), bồi thường 03 tháng tiền thuê do chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) cho Công ty TNHH EBD TNHH EBD.

[3] Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn - Công ty TNHH EBD TNHH EBD và bị đơn – bà Đậu Nguyễn Thanh P.H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tự nguyện thỏa thuận. Nguyên đơn - Công ty TNHH EBD TNHH EBD phải chịu số tiền là 2.625.000 đồng (Hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng); bị đơn – bà Đậu Nguyễn Thanh P.H phải chịu số tiền là 2.625.000 đồng (Hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, số tiền án phí là 13.500.000 đồng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 12.207.365đ (mười hai triệu hai trăm lẻ bảy ngàn ba trăm sáu mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0026545 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn còn phải nộp số tiền án phí là 1.292.635 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm. Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0032290 ngày 26/02/2020 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 351, khoản 2 Điều 404, Điều 472, Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Thi hành án Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Đậu Nguyễn Thanh P.H.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bồi thường chi phí trang trí nội thất là 105.368.264đ (một trăm lẻ năm triệu ba trăm sáu mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi bốn đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 135.00.0.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền thuê nhà từ 01/8/2018 đến 20/8/2018 mà Công ty TNHH EBD TNHH EBD chưa thanh toán là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), bà Đậu Nguyễn Thanh P.H hoàn trả cho Công ty TNHH EBD TNHH EBD số tiền chênh lệch còn lại là 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng).

Trong trường hợp bà Đậu Nguyễn Thanh P.H chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành cho theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH EBD TNHH EBD về việc buộc bị đơn - bà Đậu Nguyễn Thanh P.H phải bồi

thường 03 tháng tiền cọc là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), bồi thường 03 tháng tiền thuê do chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) cho Công ty TNHH EBD TNHH EBD.

6. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn - Công ty TNHH EBD TNHH EBD phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 2.625.000 đồng (Hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng);

Bị đơn – bà Đậu Nguyễn Thanh P.H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 2.625.000 đồng (Hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Nguyên đơn - Công ty TNHH EBD TNHH EBD phải chịu số tiền án phí là 13.500.000 đồng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 12.207.365đ (mười hai triệu hai trăm lẻ bảy ngàn ba trăm sáu mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0026545 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn còn phải nộp số tiền án phí là 1.292.635 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn – bà Đậu Nguyễn Thanh P.H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0032290 ngày 26/02/2020 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận B.A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận B.A;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.A;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

Lê Thị Thúy Hoa