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: 10/2020/DS-PT
Ngày: 07/01/2020
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

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

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

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

2. Bà **Đỗ Thị Hòa**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Hoàng** – Kiểm sát viên.

Ngày 07/01/2020 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 572/2019/TLPT-DS ngày 05/12/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 392/2019/DS-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9 bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5995/2019/QĐ-PT ngày 16/12/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1942 (có mặt)
Địa chỉ: A, đường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Công ty TNHH BMCE**
Địa chỉ: A1, đường B1, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh
Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1991

NỘI DUNG

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Bà là chủ sở hữu căn nhà và đất tọa lạc tại số 6 Đường 6, khu phố 1 phường Hiệp Phú, Quận 9, TPHCM theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 087/2007/UB.GCN do Uỷ ban nhân dân Quận 9 cấp ngày

27/12/2007, đứng tên bà. Đây là tài sản của riêng bà, chồng bà là ông Nguyễn Văn Thưởng, sinh năm 1934 và đã chết năm 2007. Ngày 19/7/2018, bà và công ty TNHH BMCE có ký hợp đồng thuê nhà, đất (có công chứng: số công chứng: 26300) đối với nhà đất tọa lạc tại số 6 Đường 6, khu phố 1 phường Hiệp Phú, Quận 9, TPHCM. Theo nội dung hợp đồng, bà cho Công ty TNHH BMCE thuê toàn bộ căn nhà trên, giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 19/7/2018; bên thuê sẽ thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê theo định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 20-22 của mỗi kỳ; mục đích thuê nhà là làm trụ sở Công ty. Công ty TNHH BMCE đặt cọc cho bà số tiền 72.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty TNHH BMCE và bà cũng đã thực hiện đúng nội dung của hợp đồng. Đến tháng 12/2018, bà có gọi điện và trực tiếp thông báo cho bà Nguyễn Thị Hồng T – giám đốc công ty TNHH BMCE về việc bà sẽ lấy lạo nhà cho thuê trước thời hạn. Bởi vì, hiện nay bà tuổi đã cao, sức yếu lại thường xuyên phải đi bệnh viện chữa bệnh, bà đang ở tạm căn nhà nát số 06 Hùng Vương, phường Hiệp Phú, Quận 9 việc sinh sống ở đây là không an tòa nên bà phải di chuyển ra ngoài ở để sữa chữa nhà. Bà cũng đã già, bệnh tật nhiều nên bà muốn lấy lại nhà để có chỗ ở ổn định, tiện sinh hoạt, chăm sóc sức khỏe bản thân. Khi bà thông báo cho Công ty TNHH BMCE thì Công ty không đồng ý trả lại nhà cho bà. Sau đó, Công ty TNHH BMCE đã yêu cầu Uỷ ban nhân dân phường Hiệp Phú, Quận 9 giải Quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà đất này giữa bà và Công ty. Đến ngày 22/3/2019 Uỷ ban nhân dân phường Hiệp Phú, Quận 9 cũng đã mời bà và đại diện Công ty TNHH BMCE đến để hòa giải. Tại buổi hòa giải, bà T – Gíam đốc của Công ty TNHH BMCE không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất ngày 19/7/2018 mà hai bên đã ký. Căn cứ vào Điều 4 của hợp đồng thì bà có Qền đơn phương đình chỉ việc thực hiện hợp đồng với điều kiện phải báo trước 3 tháng cho bên thuê (Công ty TNHH BMCE). Công ty TNHH BMCE đã trả cho bà tiền thuê nhà từ lúc thuê đến hết tháng 6/2019. Bà đã thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng Công ty TNHH BMCE không đồng ý nên bà khởi kiện ra Tòa án, bà yêu cầu Tòa án giải Quyết:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất ngày 19/7/2018 giữa bà và Công ty TNHH BMCE, số công chứng hợp đồng 26300 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 1/7/2019;

- Buộc Công ty TNHH BMCE trả lại nhà, đất cho bà. Bà sẽ trả lại tiền cọc 72.000.000 đồng bà đã nhận cho Công ty TNHH BMCE. Kể từ thời điểm ngày 1/7/2019 phía bị đơn còn tiếp tục ở lại mặt bằng khinh doanh thì bị đơn phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho bà đến khi Tòa án giải Quyết xong vụ án, số tiền đặt cọc của bị đơn sẽ được bà trừ vào tiền thuê nhà.

Đại diện theo ủy Qền của bị đơn bà Phạm Thị Phương Viên trình bày:

Bị đơn xác nhận ngày 19/7/2018, Công ty TNHH BMCE có ký hợp đồng thuê nhà, đất của bà Nguyễn Thị Q theo Hợp đồng thuê nhà đất số 26300/HĐ-TN thửa đất số 6-1, tờ bản đồ số 115-TL2003, nhà số 6 Đường 6, khu phố 1 phường Hiệp

Phú, Quận 9, TPHCM, công chứng tại Phòng công chứng số 3. Giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng, kỳ hạn thanh toán là 03 tháng thanh toán một lần bằng tiền mặt vào ngày 20-22 của mỗi kỳ, tiền đặt cọc là 72.000.000 đồng; thời hạn thuê là 05 năm. Mục đích thuê để làm trụ sở Công ty, hoạt động về lĩnh vực giáo dục. Bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà cho bên nguyên đơn từ khi thuê nhà đến hết tháng 6/2019.

Hiện trạng nhà lúc thuê là nhà đã xuống cấp, trần nhà bị thấm nước, thấm tường nhà, thấm nhà vệ sinh xuống phòng khách, tường nhà hoen ố, cũ kỹ và bị nứt, nền có nhiều chỗ sụt lún. Sau khi trao đổi về thực trạng căn nhà , bà Q đồng ý cho Công ty thuê, bắt đầu việc sữa chữa và đầu tư để phù hợp với hoạt động của Công ty.

Từ cuối tháng 6/2018 đến tháng 9/2018, Công ty tiến hành sữa chữa, đầu tư trang thiết bị, trang trí và đi vào hoạt động. Trong thời gian thuê nhà, Công ty đã tiến hành thanh toán tiền thuê đầy đủ, đúng hạn. Cho đến tháng 3/2019, bà Q nhiều lần gọi điện cho bà T – người đại diện theo pháp luật của Công ty yêu cầu trả nhà mà Công ty đang thuê của bà. Công ty đã nhiều lần giải thích với bà Q rằng hợp đồng thuê nhà chưa hết hạn và đề nghị bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà Q vẫn đòi lấy lại nhà và gọi điện đòi chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Do đó, bà T đã gửi đơn tranh chấp đến Uỷ abnh nhân dân phường Hiệp Phú, Quận 9 và được Uỷ ban nhân dân phường Hiệp Phú tổ chức hòa giải vào ngày 22/3/2019. Bà Q đã có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn cho thuê trong khi Hợp đồng thuê nhà vẫn còn hiệu lực, phía Công ty không hề vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký kết. Công ty mong muốn được bảo đảm Qền và lợi ích hợp pháp khi thuê nhà, được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký với bà Q. Trường hợp, bà Q muốn đương phương chấm dứt hợp đồng thì phải hoàn trả cho Công ty toàn bộ số tiền sau:

Số tiền đặt cọc 72.000.000 đồng: Chi phí sửa chữa nhà 102.200.000 đồng; chi phí đầu tư Công ty để hoạt động 276.260.000 đồng; bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng: 500.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại trong thời gian Công ty không được hoạt động và chi phí đầu tư nơi hoạt động mới: 605.400.000 đồng.

Tuy nhiên, sai đó bị đơn thay đổi ý kiến tại Bản tự khai bổ sung ngày 15/7/2019 và Biên bản hòa giải ngày 26/8/2019: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà, đất ngày 19/7/2018 mà hai bên đã ký và công chứng tại Phòng công chứng số 3, số công chứng 26300 ngày 19/7/2018, không yêu cầu Tòa án giải Quyết bồi thường thiệt hại như ý kiến đã trình bày trước đây. Bởi vì, nguyên đơn không chứng minh được bị đơn vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Hiện nay, phía bị đơn đang kinh doanh tại mặt bằng cho thuê, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 19/7/2018 nên nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt thì bị đơn không đồng ý và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q:

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất ngày 19/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị Q và Công ty TNHH BMCE, số công chứng 26300 tại Phòng công chứng số 3.

Buộc Công ty TNHH BMCE giảo trả lại nhà, đất số 6 Đường 6, khu phố 1 phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Q kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Công ty TNHH BMCE có nghĩa vụ hoàn trả tiền thuê nhà tháng 7,8,9/2019 cho bà Nguyễn Thị Q với số tiền 34.800.000 đồng và tiền thuê nhà, đất phát sinh kể từ ngày 16/10/2019 đến khi giao trả nhà cho bà Nguyễn Thị Q.

Bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc 72.000.000 đồng đã nhận cho Công ty TNHH BMCE. Việc giao trả nhà, đất và trả tiền được các bên thực hiện cùng lúc ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp lực.

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

Ngày 28/10/2019 đại diện bị đơn kháng cáo.

Ngày 29/10/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút Quyết định kháng nghị.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải Quyết vụ án.

Bà T đại diện bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà.

Nguyên đơn bà Q yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm .

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH

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

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 19/7/2018 nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thuê nhà đất số 6, khu phố 1, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất thuộc sở hữu của nguyên đơn, hợp đồng có công chứng, giá thuê 12 triệu đồng/tháng, thời hạn thuê 05 năm. Bị đơn đã đặt cọc 72.000.000 đồng. Các bên đều thống nhất.

Xét thấy Khoản 4 của hợp đồng có nội dung: Bên cho thuê có Qền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nhưng phải báo cho bên thuê biết trước 3 tháng và yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại nếu bên B có một trong các hành vi sau:

- Chậm trả tiền thuê nhà quá 10 ngày so với quy định của Hợp đồng, Bên cho thuê được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, lấy lại tài sản và không trả lại tiền nhận cọc cũng như không đền bù các chi phí sửa chữa tại địa chỉ thuê này;
- Sử dụng nhà đất không đúng mục đích thuê;
- Làm nhà đất hư hỏng nghiêm trọng;
- Sửa chữa, đổi hoặc cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà đất đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;
- Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh;
- Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường;

Trong vụ kiện này, nguyên đơn (bên cho thuê) đơn phương chấm dứt hợp đồng và báo trước cho bên thuê 3 tháng, nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại, bị đơn (bên thuê) không vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng ngày 19/7/2018 nên nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại và đồng ý trả lại tiền cọc.

Xét hợp đồng thuê nhà các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, trong giao dịch dân sự tôn trọng sự tự định đoạt của các bên, việc nguyên đơn thông báo từ đầu tháng 3/2019 để lấy lại nhà trước hạn các bên đều thừa nhận.

Căn cứ quy định tại Điều 5 của hợp đồng thuê nhà thì bị đơn được quyền thay đổi cấu trúc ngôi nhà, được phép cải tạo, sửa chữa nhà phù hợp với việc kinh doanh nếu được sự đồng ý bằng văn bản của nguyên đơn. Trong vụ kiện này bị đơn khai có sửa chữa nhà được sự đồng ý bằng miệng của nguyên đơn nhưng nguyên đơn không thừa nhận.

Xét tại cấp sơ thẩm bị đơn tự khai ngày 28/5/2019 có yêu cầu nguyên đơn nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải hoàn lại số tiền sau:

- 72.000.000 đồng tiền đặt cọc;
- 102.200.000 đồng tiền sửa nhà;
- 276.260.000 đồng chi phí đầu tư để công ty hoạt động;
- 500.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng.
- 605.400.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại trong thời gian công ty không hoạt động được và chi phí tái đầu tư nơi hoạt động mới.

Bị đơn sẽ cung cấp các hóa đơn, chứng từ sửa chữa nhà và cân nhắc lại yêu cầu hai khoản tiền 500.000.000 đồng và 605.400.000 đồng vào ngày 11/6/2019 nhưng không cung cấp. Đến ngày 26/8/2019 bị đơn không yêu cầu Tòa án giải Quyết bồi thường thiệt hại dù Tòa sơ thẩm đã giải thích (bút lục số 85).

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu tòa chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn (bút lục số 103), bị đơn cho rằng không vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không có yêu cầu gì khác nên tòa sơ thẩm không xem xét về bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu chấm dứt hợp đồng trước hạn thì nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét bị đơn kháng cáo không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Căn cứ Khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 9 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã nhận định với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, trong vụ kiện này nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước hạn đã có báo trước cho bị đơn 3

tháng là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 4 của hợp đồng thuê nhà ngày 19/7/2018.

Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 9 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Q được miễn.

Bị đơn phải chịu trên số tiền cho bà Q và án phí không có giá ngạch về việc phải trả lại nhà đất.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ 117, 118, 119, 120, 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ 357, 422, 428, 468, 482 Bộ luật dân sự 2015;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn BMCE.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q:

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất ngày 19/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị Q và Công ty TNHH BMCE, số công chứng 26300 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc Công ty TNHH BMCE giảo trả lại nhà, đất số 6 Đường 6, khu phố 1 phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Q kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Công ty TNHH BMCE có nghĩa vụ hoàn trả tiền thuê nhà tháng 7,8,9/2019 cho bà Nguyễn Thị Q với số tiền 34.800.000 đồng (Ba mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng) và tiền thuê nhà, đất phát sinh kể từ ngày 16/10/2019 đến khi giao trả nhà cho bà Nguyễn Thị Q.

Bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng) cho Công ty TNHH BMCE.

Việc giao trả nhà, đất và trả tiền được các bên thực hiện cùng lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp lực.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên mà các bên không có thỏa thuận khác về tiền lãi, thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH BMCE phải chịu 2.040.000 đồng (Hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Q được miễn.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) Công ty TNHH BMCE phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0026730 ngày 29/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9. Công ty TNHH BMCE đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.9;
- Chi cục THADS Q.9;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang