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: 664/2019/KDTM-PT
Ngày: 25-07-2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Ủ Thị Bạch Yến

Các Thẩm phán: Ông Lê Công Toại

Bà Biện Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án, 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: Bà Thân Trọng Minh Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 25 tháng 07 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 114/2018/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 11 năm 2018 về: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 262/2018/KDTM-ST ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2487/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Quốc tế AA

Địa chỉ trụ sở: Số 60A đường TS, Phường H, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Mai L, sinh năm 1989 (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 28/8/2018) (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Lầu 7 Phòng 703, Số 60A đường TS, Phường H, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX

Địa chỉ trụ sở: Lầu 5 Tòa nhà Saigon Royal, Số 91 đường P, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Huỳnh Minh Tr, sinh năm 1980 (Theo Giấy ủy quyền số 053/2019/BK-UQ lập ngày 18/6/2019) (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Chung cư Lan Phương, 104 đường HVT, phường TT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Huy Kh, Luật sư của Văn phòng Luật sư BV, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Quốc tế AA và bị đơn Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đã thể hiện:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Quốc tế AA có bà Lê Mai L là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Nguyên đơn thuê toàn bộ căn nhà số 62 đường NHT, phường ĐK, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh (gọi tắt nhà 62) của bà Đặng Phước Hoàng M với thời hạn 05 năm kể từ ngày 15/10/2012. Sau đó, nguyên đơn cho bị đơn thuê lại theo Hợp đồng thuê nhà số 06-12/AA-CDX ngày 12/11/2012, thời hạn thuê là 05 năm, bị đơn trả tiền đặt cọc 494.120.455 đồng và tiền thuê nhà trước một năm là 1.087.065.000 đồng. Sau khi nhận nhà, bị đơn đã tự sửa chữa đập bỏ vách tường ngăn giữa nhà 60 và nhà 62 đường NHT khi chưa cung cấp bản vẽ thiết kế và chưa được sự chấp thuận của nguyên đơn (nguyên đơn có mời Văn phòng Thừa phát lại Quận M2 lập vi bằng ngày 11/12/2012 ghi nhận hiện trạng nhà 62). Việc bị đơn đập bức tường làm cho chủ nhà 62 không chấp nhận và đã khởi kiện nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bồi thường thiệt hại.

Ngày 13/5/2015, Bản án số 562/2015/DSPT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên buộc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà 62 trước thời hạn, buộc nguyên đơn phải: trả tiền thuê nhà 62 đến thời điểm xét xử phúc thẩm, trả lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đã nhận của bị đơn, chịu tiền án phí, chi phí kiểm định. Bị đơn đã thừa nhận vi phạm của mình và đồng ý khắc phục lại nguyên trạng căn nhà 62 theo bản án phúc thẩm. Hành vi tự ý đập bức tường chung là lỗi của bị đơn đã gây thiệt hại buộc nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ theo Bản án 562. Do đó, nguyên đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên các yêu cầu bị đơn như sau:

1. Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 06-12/AA-CDX ngày 12/11/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn;

2. Yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà 62 từ ngày 12/12/2013 đến ngày 13/5/2015 (ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực) là 1.616.540.625 đồng (17 tháng).

3. Yêu cầu bị đơn bồi thường các khoản tiền mà nguyên đơn đã thi hành theo Bản án phúc thẩm số 562/2015/DSPT ngày 13/5/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tổng cộng là 2.426.293.400 đồng, gồm:

+ Tiền thuê nhà 62 trả cho bà Đặng Phước Hoàng M là: 1.221.312.400 đồng.

+ Tiền thuê nhà trả lại cho bị đơn là 1.087.065.000 đồng.

+ Tiền án phí: 87.306.000 đồng.

+ Chi phí kiểm định: 30.610.000 đồng.

Yêu cầu bị đơn phải thanh toán tổng số tiền là 4.042.834.025 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Mai Văn B là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Nguyên đơn cho rằng đã giao căn nhà 62 cho bị đơn là không đúng. Nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng thuê căn nhà 62 vào ngày 12/11/2012, nhưng cho đến ngày 02/12/2012 chủ nhà 62 phát hiện việc đập bức tường chung thì nguyên đơn vẫn chưa giao nhà 62 cho bị đơn. Vì mục đích mở rộng mặt bằng kinh doanh nên bị đơn ký Hợp đồng thuê hai căn nhà liên kề (Hợp đồng thuê nhà số 60 ký ngày 16/11/2012). Hợp đồng thuê nhà 62 có thoả thuận được thông vách căn nhà, vì biết nguyên đơn đã thuê nhà 62 liên tục nhiều năm trước nên bị đơn tin tưởng không kiểm tra hợp đồng thuê nhà. Khi thuê hai nhà 60 và 62, bị đơn đều có thoả thuận thông vách nên bị đơn chủ quan không kiểm tra kết cấu tường giữa hai nhà là chung hay riêng vì nghĩ đã thoả thuận thông vách thì trước sau gì bị đơn cũng phải đập bức tường của hai nhà để mở rộng mặt bằng.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn chưa giao nhà 62 theo đúng thoả thuận, trong khi đó bị đơn đã nhận nhà 60 nên đã thuê đơn vị (Công ty KV) tiến hành sửa chữa trước từ nhà 60, khi đơn vị thi công đập bức tường vẫn nghĩ là đập tường của nhà 60. Chủ nhà 62 biết bức tường giữa hai nhà bị đập đã phản ứng, lúc này mới đập một phần bức tường ở tầng trệt. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn lập biên bản ghi nhận hiện trạng và bàn giao nhà 62 để tiếp tục sửa chữa nhưng nguyên đơn không giao, bị đơn không rõ giữa nguyên đơn và chủ nhà trao đổi như thế nào nhưng nguyên đơn vẫn ngầm thống nhất cho bị đơn sửa chữa, do vậy bị đơn tiếp tục cho đơn vị thi công phá bức tường từ tầng trệt, lầu 1 đến lầu 2. Trong giai đoạn này hai bên có nhiều văn bản trao đổi qua lại, nguyên đơn yêu cầu tăng thêm 06 tháng tiền đặt cọc nhưng bị đơn không đồng ý, vì nguyên đơn đã vi phạm thời hạn bàn giao theo thoả thuận mặc dù bị đơn đã chuyển tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trong một năm. Sau đó, chủ nhà 62 khởi kiện tại Toà án Quận 1 và vụ án đã được Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm bằng Bản án số 562/2015/DSPT ngày 15/3/2015 có hiệu lực thi hành, nguyên đơn đã trả nhà 62 và trả lại tổng số tiền đặt cọc, tiền thuê nhà cho bị đơn là 1.581.185.455 đồng.

Nay nguyên đơn cho rằng bị đơn tự ý đập phá tường thông vách nhà 62 mà không có sự cho phép của nguyên đơn là không đúng. Tính đến thời điểm chủ nhà 62 khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn thì bị đơn vẫn chưa được bàn giao căn nhà. Trong quá trình xét xử sơ thẩm và sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành, không biết lý do gì mà nguyên đơn không nhanh chóng trả nhà 62 vì nhà vẫn do nguyên đơn quản lý, bị đơn chưa được nhận sử dụng. Bị đơn đã thi hành khoản tiền sửa chữa nhà 62. Hợp đồng thuê nhà số 06-12/AA-CDX ngày 12/11/2012 thực tế chưa được thực hiện và đã chấm dứt ngay khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và chủ nhà 62. Vì vậy, bị đơn không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên.

Riêng đối với số tiền 283.518.950 đồng tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn nhưng bị đơn chưa thực hiện thì tiếp tục thi hành theo Bản án 562.

Đối với các Hợp đồng thi công sửa chữa do bị đơn ký kết và việc đơn vị thi công phá dỡ bức tường giữa hai nhà, bị đơn không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 262/2018/KDTM-ST ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận M đã tuyên như sau:

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

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 06-2012/AA-CDX ngày 12/11/2012 giữa Công ty Cổ phần Quốc tế AA và Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX.

- Buộc Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Quốc tế AA tổng số tiền là 1.339.228.400 đồng (*Một tỷ ba trăm ba mươi chín triệu hai trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm đồng*) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm trả số tiền nói trên thì hàng tháng Bị đơn còn phải trả lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu là: 1.616.540.625 đồng; bồi thường tiền thuê nhà là: 1.087.065.000 đồng. Tổng cộng số tiền là: 2.703.605.625 đồng (*Hai tỷ bảy trăm lẻ ba triệu sáu trăm lẻ năm nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng*).

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

Ngày 11/10/2018, Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc buộc Bị đơn phải bồi thường cho Nguyên đơn số tiền là 1.399.229.400 đồng.

Ngày 15/10/2018, Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn đòi Bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu là: 1.616.540.625 đồng; bồi thường tiền thuê nhà là: 1.087.065.000 đồng. Tổng cộng số tiền là: 2.703.605.625 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu là: 1.616.540.625 đồng; bồi thường tiền thuê nhà là: 1.087.065.000 đồng. Tổng cộng số tiền là: 2.703.605.625 đồng với lý do là lỗi của Bị đơn tự ý sửa chữa nhà 62 khi chưa có sự đồng ý của Nguyên đơn và Nguyên đơn chưa báo cho chủ nhà 62 biết nên làm cho chủ nhà 62 khởi kiện và chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn tiền thuê nhà 62 mà Nguyên đơn đã trả cho bà M là 1.221.312.400 đồng và tiền án phí là 87.306.000 đồng của bản án số 562 với lý do: Nguyên đơn chưa giao nhà cho Bị

đơn đồng thời nguyên đơn là người quản lý và giữ căn nhà 62 không chịu trả nhà cho bà M nên phát sinh tiền thuê nhà phải trả cho bà M thì đó là trách nhiệm của Nguyên đơn không phải nghĩa vụ của Bị đơn. Đối với tiền án phí là nghĩa vụ của Nguyên đơn phải thực hiện trong bản án 562 nên không thể yêu cầu Bị đơn bồi thường được. Riêng đối với khoản tiền chi phí kiểm định thì Bị đơn đồng ý hoàn trả cho Nguyên đơn đồng thời Bị đơn đồng ý tiếp tục hỗ trợ cho Nguyên đơn thêm 70.000.000 đồng tiền thuê nhà 62 mà nguyên đơn phải trả cho bà M. Mặc dù trong bản án 562 Bị đơn cũng đã hỗ trợ cho nguyên đơn là 283.518.950 đồng trong việc trả tiền thuê nhà cho bà M.

- Bị đơn kháng cáo đồng ý với ý kiến nêu trên của Luật sư.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn và Bị đơn với lý do án sơ thẩm giải quyết hoàn toàn có căn cứ nên đề nghị căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Nguyên đơn Công ty Cổ phần Quốc tế AA và Bị đơn Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu đòi bị đơn trả tiền thuê nhà 62 từ ngày 12/12/2013 đến ngày 13/5/2015 số tiền là 1.616.540.625 đồng;

Án sơ thẩm đã nhận định như sau: Nguyên đơn căn cứ Vi bằng lập ngày 11/12/2012, Biên bản làm việc ngày 05/12/2012 ghi nhận hiện trạng bị đơn đập phá tường, trần nhà 62 để chứng minh đã giao căn nhà 62 cho bị đơn nhưng không được bị đơn thừa nhận, bị đơn cho rằng hai văn bản này do nguyên đơn tự lập không có chữ ký xác nhận của bị đơn. Hai văn bản này được lập trước thời điểm nguyên đơn ban hành Công văn số 62-01/CV-AA ngày 24/01/2013 đã viện dẫn nêu trên nên nguyên đơn căn cứ hai văn bản này để chứng minh đã giao nhà cho bị đơn là không phù hợp. Công văn số 62-01/CV-AA ngày 24/01/2013 có nội dung: "*Việc thực hiện bàn giao mặt bằng theo yêu cầu tại văn bản số 2013-008/BK-CV ngày 22/01/2013 của Quý Công ty là không có cơ sở thực hiện ...*" có cơ sở xác định từ sau khi ký Hợp đồng thuê nhà số 06-12/AA-CDX ngày 12/11/2012 cho đến ngày 22/01/2013 nguyên đơn chưa bàn giao nhà 62 cho bị đơn; trong thời gian xảy ra tranh chấp cho đến ngày 13/5/2015 (xét xử phúc thẩm Bản án số 562), nguyên đơn và chủ nhà 62 đã thống nhất chấm dứt hợp

đồng thuê nhà 62. Do đó, việc nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền thuê nhà 62 từ ngày 12/12/2013 đến ngày 13/5/2015 số tiền là 1.616.540.625 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Cấp phúc thẩm xét thấy những nhận định nêu trên của cấp sơ thẩm là hoàn toàn có căn cứ và tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh đã giao nhà cho Bị đơn, nghĩ nên giữ nguyên phần này của quyết định sơ thẩm.

[2.2] Đối với số tiền thuê nhà nguyên đơn đã trả lại cho bị đơn là 1.087.065.000 đồng;

Án sơ thẩm đã nhận định: Hợp đồng thuê nhà số 06-12/AA-CDX chưa được nguyên đơn và bị đơn thực hiện, nguyên đơn chưa bàn giao tài sản cho thuê để bị đơn sử dụng nên số tiền thuê nhà bị đơn trả trước một năm đã được nguyên đơn trả lại theo Bản án 562 là phù hợp quy định pháp luật. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền này là không có cơ sở chấp nhận. Cấp phúc thẩm xét thấy nhận định này của cấp sơ thẩm là có căn cứ nghĩ nên giữ nguyên phần này của quyết định sơ thẩm.

[2.3] Với những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn cụ thể:

- Số tiền thuê nhà nguyên đơn đã trả cho chủ nhà 62 là 1.221.312.400 đồng.

- Số tiền án phí: 87.306.000 đồng.

Án sơ thẩm nhận định: Hợp đồng thuê nhà 62-12/AA-CDX quy định: "*Được quyền thông vách của căn nhà với các căn nhà khác liền kề, cải tạo căn nhà cho phù hợp với mục đích sử dụng nhưng phải có sự chấp thuận của bên cho thuê*" (mục 5.1 Điều 5), "…*Trường hợp quá thời hạn mà bên cho thuê chưa có ý kiến phản hồi thì bên thuê có quyền triển khai việc thi công trên nguyên tắc không làm ảnh hưởng và/hoặc thay đổi kết cấu của căn nhà*" (mục 4.2 Điều 4). Như vậy, mặc dù nguyên đơn chưa giao bàn giao nhà 62, bị đơn đã đập phá bức tường chung không có sự chấp thuận của nguyên đơn là không đúng. Nếu bị đơn có sự nhầm lẫn, không biết giữa hai nhà có tường chung thì khi đập tường từ tầng trệt nhà 60 biết là tường chung thì bị đơn phải yêu cầu ngừng thi công. Tuy nhiên sau đó bị đơn vẫn tiến hành thi công đập hết tường chung từ tầng trệt, tầng 1, tầng 2 dẫn đến việc chủ nhà 62 khởi kiện là lỗi của bị đơn.

Cấp phúc thẩm xét thấy: Bị đơn có một phần lỗi khi đập bức tường chung giữa hai nhà 60 và 62 khi chưa có sự chấp thuận của bên cho thuê. Tuy nhiên, nguyên đơn cũng có lỗi khi thỏa thuận với bị đơn về việc được quyền thông vách nêu trên trong khi đó hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và chủ nhà 62 không có điều khoản thỏa thuận là nguyên đơn được quyền cho thuê lại và được quyền thông vách như thỏa thuận giữa nguyên đơn và Bị đơn. Ngoài ra, với số tiền 1.221.312.400 đồng mà nguyên đơn cho là thiệt hại xuất phát từ việc nguyên đơn trả tiền thuê nhà (từ ngày 15/01/2013 đến ngày xét xử phúc thẩm là 13/5/2015)

cho chủ nhà 62 theo bản án 562 là do lỗi của nguyên đơn đã không chịu giao trả nhà ngay cho chủ nhà 62 trong khi cả chủ nhà 62 và nguyên đơn đều đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà 62 được thể hiện tại bản án sơ thẩm số 77/2013 ngày 29/01/2013 của Tòa án nhân dân Quận M. Phía bị đơn đã khắc phục hậu quả bằng việc trả tiền sửa chữa cho chủ nhà số 62 là 231.121.000 đồng thời cũng đã tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn trả tiền thuê nhà cho chủ nhà 62 với số tiền 283.518.950 đồng theo Bản án số 562. Như vậy, phần lỗi của bị đơn đã được khắc phục xong.

Hơn nữa, tại Khoản 2, 4 Điều 424 và Khoản 3 Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về việc chấm dứt hợp đồng trong đó có nêu "…hợp đồng chấm dứt từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán". Nguyên đơn đã không thông báo cho chủ nhà về việc chấm dứt hợp đồng và bàn giao trả nhà cho chủ nhà 62 đã kéo dài việc trả nhà thì thiệt hại này do lỗi của nguyên đơn phải chịu. Mặt khác, nguyên đơn chưa giao nhà cho bị đơn thuê thì không thể buộc bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường số tiền thiệt hại do trả tiền thuê nhà cho chủ nhà 62 là không hợp lý trong khi đó bị đơn đã tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn trả tiền thuê nhà cho chủ nhà 62 với số tiền 283.518.950 đồng theo Bản án số 562.

Xét thấy, số tiền án phí: 87.306.000 đồng mà nguyên đơn phải chịu trong bản án số 562 được giải quyết trong vụ tranh chấp giữa chủ nhà 62 và nguyên đơn thì đây là nghĩa vụ của nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật không thể yêu cầu bị đơn phải bồi thường là không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa phần quyết định này của án sơ thẩm là không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn phải bồi thường tiền thuê nhà đã trả cho chủ nhà 62 là 1.221.312.400 đồng và số tiền án phí: 87.306.000 đồng trong bản án số 562.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX hỗ trợ cho Công ty Cổ phần Quốc tế AA 70.000.000 đồng tiền thuê nhà phải trả cho bà M.

[4] Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009 để tính án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm như sau:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với những yêu cầu không được chấp nhận là: Yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền thuê nhà là 1.616.540.625 đồng; Bồi thường các khoản tiền mà Nguyên đơn đã thi hành theo bản án 562 là trả tiền thuê nhà cho bà M là 1.221.312.400 đồng, tiền thuê nhà trả lại cho Bị đơn là 1.087.065.000 đồng, tiền án phí là 87.306.000đồng. Cụ thể Nguyên đơn phải chịu là 112.012.224 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Nguyên đơn chi phí kiểm định 30.610.000 đồng. Cụ thể Bị đơn phải chịu là 2.000.000 đồng.

[5] Căn cứ Khoản 1, 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

để tính án phí phúc thẩm như sau: Do sửa bản án sơ thẩm nên Nguyên đơn và Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đồng theo biên lai thu số 0023656 ngày 19/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M. Bị đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0023646 ngày 17/10/2018 của chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Quốc tế AA;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX.

Sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

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

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 06-2012/AA-CDX ngày 12/11/2012 giữa Công ty Cổ phần Quốc tế AA và Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Quốc tế AA đòi Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX trả tiền thuê nhà còn thiếu là: 1.616.540.625 đồng; bồi thường tiền thuê nhà trả lại cho bị đơn là: 1.087.065.000 đồng; bồi thường tiền thuê nhà trả cho bà M là 1.221.312.400 đồng và tiền án phí 87.306.000 đồng. Tổng cộng số tiền là: 4.012.224.025đồng.

- Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Quốc tế AA chi phí kiểm định là 30.610.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX hỗ trợ cho Công ty Cổ phần Quốc tế AA 70.000.000 đồng tiền thuê nhà phải trả cho bà M.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Công ty Cổ phần Quốc tế AA phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.012.224 đồng được trừ số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 56.021.417 đồng theo Biên lai thu tiền số 0003267 ngày 18 tháng 12 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M. Nguyên đơn còn phải nộp số tiền là 55.990.807 đồng.

3.2. Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 2.000.000 đồng.

3.3. Công ty Cổ phần Quốc tế AA được hoàn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0023656 ngày 19 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát CDX được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0023646 ngày 17/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, Điều 7 và Điều 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 cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận M;
- Chi cục THADS Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Ủ Thị Bạch Yến