TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2018/DS-PT
Ngày 27 tháng 02 năm 2018.

V/v: "Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thành Trung**.

Các Thẩm phán:

- Ông **Nguyễn Anh**;

- Bà **Trần Thị Kim Hải**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Sơn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Ông **Vũ Đức Thiều** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 27 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2017/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 75/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo các Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2017/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17/2018/QĐPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn H**; địa chỉ nơi cư trú: Số 5.12 Chung cư N, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu T**; địa chỉ nơi cư trú: Số 30/16 đường H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 5 năm 2017).

Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn A**; địa chỉ: Số 174 đường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Bùi Thị Tuyết D**; chức vụ: Giám đốc. Là đại diện theo pháp luật.

Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Phạm Thị Tường V**; địa chỉ nơi cư trú: Số 5.12 Chung Cư N, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Hữu T**; địa chỉ nơi cư trú: Số 30/16 đường H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 5 năm 2017).

Có mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn A**– Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm:

Ngày 20 tháng 4 tháng 2016, vợ chồng ông Trần Văn H, bà Phạm Thị Tường V và Công ty trách nhiệm hữu hạn A ký hợp đồng thuê căn nhà số 174 đường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, ông H và bà V cho Công ty trách nhiệm hữu hạn A thuê toàn bộ căn nhà căn nhà nêu trên, có diện tích đất: 123m^2, tổng diện tích sử dụng: 600m^2 để làm văn phòng. Thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 01 tháng 5 năm 2016 đến ngày 30 tháng 04 năm 2018; giá thuê: 22.000.000 đồng/tháng; thanh toán theo phương thức: Chuyển khoản tại Ngân hàng ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa với định kỳ 06 tháng một lần, vào ngày 10 của tháng đầu kỳ. Sau khi ký hợp đồng, bên thuê đặt cọc 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) và trả 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) tiền thuê nhà – chưa đủ tiền thuê của kỳ sáu tháng đầu tiên. Mặc dù, ông H đã nhiều lần yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn A thanh toán khoản tiền thuê nhà còn thiếu, nhưng Công ty trách nhiệm hữu hạn A không thanh toán và cũng không trả lại nhà thuê.

Ông Nguyễn Hữu T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 20 tháng 4 năm 2016, giữa ông Trần Văn H, bà Phạm Thị Tường V và Công ty trách nhiệm hữu hạn A;

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn A phải thanh toán các khoản tiền:

+ Tiền thuê nhà tính từ tháng 05 năm 2016 đến tháng 03 năm 2017 (lấy tròn là 11 tháng), bằng số tiền: 11 tháng x 22.000.000 đồng/tháng = 242.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu đồng). Trừ đi số tiền thuê nhà đã thanh toán, Công ty trách nhiệm hữu hạn A còn phải thanh toán: 242.000.000 đồng - 90.000.000 đồng = 152.000.000 đồng (một trăm năm mươi hai triệu đồng).

+ Bồi thường 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) do vi phạm hợp đồng, nhưng bù trừ khoản tiền này vào số tiền cọc 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) mà ông H và bà V đang giữ của Công ty trách nhiệm hữu hạn A.

Tại "Đơn xin gia hạn" (bút lục 36) gửi Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, Người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn A là bà Bùi Thị Tuyết D trình bày:

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên cho thuê là bên vi phạm trước. Sau khi nhận nhà ngày 20 tháng 5 năm 2016, bà chuyển thiết bị, máy móc vào để kinh doanh thì bị mưa ướt và bị hỏng hóc nên đối tác kinh doanh của công ty không thể nghiệm thu mặt bằng đủ điều kiện kinh doanh được. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông H sửa chữa nhà nhưng ông H không thực hiện mà còn cắt điện, cắt nước gây khó khăn cho bà trong hoạt động sử dụng mặt bằng kinh doanh.

Bà Bùi Thị Tuyết D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông H và bà V trả lại 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và tiền thuê nhà mà Công ty trách nhiệm hữu hạn A đã giao cho ông H, bà V.

- Buộc ông H và bà V bồi thường 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng) tiền trông coi, tôn tạo và sửa chữa nhà thuê.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 75/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:.

+ Tuyên hủy hợp đồng thuê nhà số 1543 được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 20 tháng 4 năm 2016 giữa ông Trần Văn H, bà Phạm Thị Tường V và Công ty Trách nhiệm hữu hạn A đối với ngôi nhà tại địa chỉ 174 N, phường P, thành phố N;

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A trả lại mặt bằng thuê là ngôi nhà tại địa chỉ 174 N, phường P, Thành phố N;

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải thanh toán cho ông Trần Văn H và bà Phạm Thị Tường V số tiền thuê nhà là 152.000.000 đồng (một trăm năm mươi hai triệu đồng);

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận của hợp đồng số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị Tường V nhưng trừ vào số tiền ông H và bà V đã nhận đặt cọc của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A. Như vậy, ông H và bà V đã nhận đủ 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải nộp 9.600.000 đồng (chín triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Trần Văn H số tiền tạm ứng án phí là 5.950.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0006407 ngày 10 tháng 4 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quy định về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 03 tháng 10 năm 2017, Công ty Trách nhiệm hữu hạn A kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung:

- Chấp nhận cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn A được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Trường hợp hủy bỏ hợp đồng, thì ông H và bà V phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn A các khoản tiền đã yêu cầu tại phiên tòa sơ thẩm.

Ngày 01 tháng 12 năm 2017, Công ty Trách nhiệm hữu hạn A bổ sung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì: Không tống đạt văn bản tố tụng cho bà D theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn không rút kháng cáo.

- Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến:

+ Tòa án cấp phúc thẩm đã tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

+ Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn A kháng cáo bản án sơ thẩm và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định, nên nội dung kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Đối với kháng cáo của bị đơn về việc cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng trong việc tống đạt văn bản tố tụng:

Qua kiểm tra thủ tục tống đạt văn bản tố tụng có trong hồ sơ vụ án, cho thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt đầy đủ, đúng quy định các văn bản tố tụng mà theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự phải tống đạt cho bị đơn, thể hiện tại các bút lục: 17, 28, 36, 40, 44, 50, 56 đến 63, gồm: Thông báo thụ lý, Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ, Thông báo mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, các giấy triệu tập của Tòa án.

Vì vậy, nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có căn cứ.

[2.2] Xem xét các nội dung có tranh chấp:

[2.2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Văn H và bà Phạm Thị Tường V với Công ty Trách nhiệm hữu hạn A được xác lập trên tinh thần tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết và thực hiện hợp đồng là: Bộ luật Dân sự 2005, Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Nhà ở, nên đây là hợp đồng có hiệu lực, các bên tham gia phải thực hiện đúng các điều, khoản đã ký kết.

Theo thỏa thuận tại các điều 2, 3 và 5 của hợp đồng, bên thuê là Công ty Trách nhiệm hữu hạn A có nghĩa vụ phải thanh toán tiền thuê nhà với định kỳ 06 tháng/lần vào ngày 10 của tháng đầu kỳ, kỳ đầu tiên thanh toán trước ngày 01 tháng 5 năm 2016. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn A không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn, ông H, bà V có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng và được bồi thường 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Với các điều khoản trên, Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải thanh toán cho ông H và bà V kỳ đầu tiên với tổng số tiền là:

22.000.000 đồng/tháng X 06 tháng = 132.000.000 đồng (một trăm ba mươi hai triệu đồng).

Thực tế, kể từ lúc nhận nhà thuê cho đến tháng 3 năm 2017, Công ty Trách nhiệm hữu hạn A chỉ mới thanh toán được 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng), còn thiếu 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng). Như vậy, bên thuê là Công ty Trách nhiệm hữu hạn A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng thuê nhà và buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà còn thiếu, tính từ tháng 5 năm 2016 đến tháng 3 năm 2017, bằng 152.000.000 đồng (một trăm năm mươi hai triệu đồng); đồng thời buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) tiền vi phạm hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của hai bên khi ký hợp đồng và đúng pháp luật.

[2.2.2] Xét yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A về việc buộc ông H và bà V trả lại 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) tiền thuê nhà và tiền cọc và bồi thường 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng) tiền trông coi, tôn tạo và sửa chữa nhà thuê:

Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng để bị đơn thực hiện quyền bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, nhưng người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Bùi Thị Tuyết D đều vắng mặt. Trong "Đơn xin gia hạn" (bút lục 36) gửi Tòa án, bà D cũng không đề cập đến những vấn đề trên. Chỉ đến khi Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa lần thứ ba, bà D có mặt và đưa ra yêu cầu hoàn trả tiền thuê và bồi thường thiệt hại.

Tại Khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "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".

Do những yêu cầu trên được bà D đưa ra sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nên

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét trong vụ án này là phù hợp với pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn A có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông H và bà V tổng cộng là 192.000.000 (một trăm chín mươi hai triệu đồng). Tuy nhiên, trong số tiền này có 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) đã được bù trừ vào số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn A đã đặt cọc cho ông H và bà V, nên số tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn A thực thanh toán chỉ là 152.000.000 đồng (một trăm năm mươi hai triệu đồng). Nhưng cấp sơ thẩm tính án phí dân sự sơ thẩm trên toàn bộ số tiền 192.000.000 (một trăm chín mươi hai triệu đồng) là không chính xác. Cấp phúc thẩm điều chỉnh lại số tiền án phí dân sơ thẩm mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải chịu là:

152.000.000 đồng X 5% = 7.600.000 đồng (bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 472; Khoản 1 Điều 473; Khoản 1 Điều 474; Khoản 1 Điều 476; Khoản 1 Điều 477; Khoản 1 Điều 478; Điều 481 và Khoản 1 Điều 482 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119; Khoản 1 Điều 120; Điều 121; Điều 122; Khoản 1 Điều 129; Điểm e Khoản 2 Điều 131; Điểm b Khoản 2 Điều 132 của Luật Nhà ở;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A và giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1.1. Hủy hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Văn H, bà Phạm Thị Tường V và Công ty Trách nhiệm hữu hạn A, được công chứng tại Văn phòng công chứng Kim Ngân số 1543 ngày 20 tháng 4 năm 2016.

1.2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải trả lại cho ông Trần Văn H và bà Phạm Thị Tường V toàn bộ căn nhà tại địa chỉ: Số 174 đường N, phường P, Thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

1.3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải thanh toán cho ông Trần Văn H và bà Phạm Thị Tường V số tiền thuê nhà là 152.000.000 đồng (một trăm năm mươi hai triệu đồng).

1.4. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải bồi thường thiệt hại cho ông Trần Văn H và bà Phạm Thị Tường V 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Bù trừ vào số tiền cọc 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) mà ông Trần Văn H và bà Phạm Thị Tường V đã nhận, Công ty Trách nhiệm hữu hạn A không phải thanh toán cho ông H và bà V khoản tiền này.

2. Quy định:

2.1 Bên có nghĩa vụ trả tiền mà chậm thực hiện nghĩa vụ thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2.2. Trường hợp bản án này 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 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.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải nộp 7.600.000 đồng (bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Hoàn lại cho ông Trần Văn H 5.950.000 đồng (năm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006407 ngày 10 tháng 4 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007687 ngày 26 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Công ty Trách nhiệm hữu hạn A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27 tháng 02 năm 2018).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố N;
- Chi cục THA dân sự thành phố N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.