

Bản án số: 141/2022/DS-PT

Ngày: 31-3-2022

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: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Từ Thanh Uyên - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ
Phạm Phương Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2022, 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 21/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 204/2021/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 471/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 2543/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn TL, sinh năm: 1958

Địa chỉ: Số G.2.02 chung cư ĐDT, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần T1, sinh năm 1995 (Có mặt)

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà VX, số 246 đường CQ, phường PNL, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số 13512 ngày 22/10/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn DA, thuộc Chi nhánh công ty Luật TNHH TM tại Thành phố Hồ Chí Minh - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL1;

Trụ sở: 64/5 đường XD, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Charles James DS, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Số 252/57F đường CT, Phường Z, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền ông Charles James DS: Ông Nguyễn VM, sinh năm 1951 (văn bản ủy quyền lập ngày 14/3/2022). (Có mặt)

3. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn TL – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/3/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/4/2020, ngày 29/5/2020 của bà Nguyễn TL và trong quá trình giải quyết vụ án có người đại diện hợp pháp là ông Trần T1 trình bày:

Bà Nguyễn TL (viết tắt bà L) là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà số 64/5 đường XD, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18/9/2018, bà L và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 (viết tắt Công ty) ký hợp đồng thuê nhà, theo đó bà L cho Công ty thuê căn nhà nêu trên với thời hạn 05 năm kể từ ngày 05/9/2018 đến ngày 04/9/2023. Giá thuê nhà trong hai năm đầu là 29.000.000 đồng/tháng, năm thứ 3 và thứ 4 là 31.900.000 đồng/tháng, năm thứ 5 là 35.000.000 đồng/tháng, giá thuê không tính thuế giá trị gia tăng và tất cả các loại thuế, phí có liên quan cũng như không bao gồm tiền điện, nước. Phương thức thanh toán 01 tháng một lần vào ngày mùng 5 hàng tháng, hình thức chuyển khoản.

Thực hiện hợp đồng, Công ty đã nhận nhà và đặt cọc cho bà L số tiền tương đương 03 tháng tiền thuê nhà là 87.000.000 đồng. Ngay sau khi nhận nhà, Công ty đã tiến hành sửa chữa, làm thay đổi kết cấu hiện trạng căn nhà để phù hợp với mục đích kinh doanh. Trong hợp đồng thuê nhà có quy định, nếu bên thuê sửa chữa nhà thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê. Do Công ty sửa chữa nhà mà không được sự đồng ý của bà L nên bà L yêu cầu ngừng sửa chữa và phục hồi lại hiện trạng nhà. Vì có sự ngăn cản của bà L nên Công ty đã bỏ đi, không tiếp tục thuê mà cũng không có bất kỳ phản hồi bằng miệng hay văn bản. Để tránh hư hỏng cũng như đảm bảo an ninh, bà L phải tiếp quản và khắc phục, sửa chữa những phần xây dựng còn chưa hoàn thiện mà Công ty để lại. Nay, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 18/9/2018 giữa bà L và Công ty; Buộc Công ty phải mất tiền cọc 87.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng thuê nhà; Trả tiền thuê nhà tháng 2 và 3/2019 là 58.000.000 đồng; Bồi thường thiệt hại do mất khoản thu nhập thực tế từ tháng 4/2019 đến tháng 6/2019 (thời gian chưa cho bên thứ ba thuê) là 2.5 tháng là 72.500.000 đồng; Bồi thường thiệt hại do phá vỡ mái tôn 19.580.000 đồng; Thanh toán tiền điện, nước còn nợ 819.631 đồng, bao gồm: tiền điện 203.461 đồng, tiền nước tháng 11/2018 đến tháng 12/2018 là

327.750 đồng và tháng 01/2019 là 288.420 đồng. Tổng số tiền 136.399.631 đồng.

Bị đơn Công ty vắng mặt không lý do tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Ông Trần T1 là người đại diện hợp pháp của bà L xác định yêu cầu khởi kiện của bà L như sau: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 18/9/2018 giữa bà L và Công ty; Buộc Công ty phải mất tiền cọc 87.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng thuê nhà; Yêu cầu trả tiền thuê nhà tháng 2 và 3/2019 là 58.000.000 đồng; Bồi thường thiệt hại do phá vỡ mái tôn 19.580.000 đồng; Thanh toán tiền điện, nước còn nợ 819.631 đồng, bao gồm: tiền điện 203.461 đồng, tiền nước tháng 11/2018 đến tháng 12/2018 là 327.750 đồng và tháng 01/2019 là 288.420 đồng. Tổng số tiền 136.399.631 đồng.

Không yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê dẫn đến mất đi khoản thu nhập thực tế phải có từ việc cho thuê nhà từ tháng 4/2019 đến tháng 6/2019 (thời gian chưa cho bên thứ ba thuê) là 2.5 tháng, tổng số tiền 72.500.000 đồng.

Bị đơn Công ty vắng mặt tại phiên tòa không có lý do mặc dù đã được Tòa án niêm yết hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện của bà L thì Công ty không đồng ý, vì khi giao nhà không có biên bản giao nhà, không xác định được hiện trạng nhà ban đầu. Thực hiện hợp đồng, Công ty đã đặt cọc cho bà L số tiền 87.000.000 đồng là nhằm mục đích trong trường hợp bên thuê gây ra thiệt hại (nếu có) thì được căn trừ vào số tiền đã đặt cọc. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà L thừa nhận Công ty có gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng thư điện tử nhưng bà L cho rằng thông báo đó không xác định có phải người có thẩm quyền của Công ty gửi không. Do đó, Công ty không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà L đồng thời yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2021/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân quận TB đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn TL.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đề ngày 18 tháng 9 năm 2018 giữa bà Nguyễn TL và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 được Văn phòng Công chứng HX công chứng số: 10715, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Số tiền 87.000.000 (Tám mươi bảy triệu) đồng mà Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 đặt cọc để đảm bảo cho việc thuê nhà tại địa chỉ: số 64/5 đường XD, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê

nhà đề ngày 18 tháng 9 năm 2018 giữa bà Nguyễn TL và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 được Văn phòng Công chứng HX công chứng số: 10715, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn TL.

1.3. Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 thanh toán cho bà Nguyễn TL tiền điện và tiền nước của tháng 11, tháng 12 năm 2018 và tháng 01 năm 2019 là 819.631 (Tám trăm mười chín nghìn sáu trăm ba mươi mốt) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn TL.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn TL về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 trả tiền thuê nhà của tháng 2 và tháng 3 năm 2019 là 58.000.000 (Năm mươi tám triệu) đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn TL về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 bồi thường do phá vỡ mái tôn là 19.580.000 (Mười chín triệu năm trăm tám mươi nghìn) đồng.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn TL buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê dẫn đến mất đi khoản thu nhập thực tế phải có từ việc cho thuê nhà từ tháng 4/2019 đến tháng 6/2019 (thời gian chưa cho bên thứ ba thuê) là 2.5 tháng, tổng số tiền 72.500.000 (Bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn TL được miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn TL số tiền 1.551.425 (Một triệu năm trăm năm mươi mốt nghìn bốn trăm hai mươi lăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2018/0038386 ngày 07/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 phải chịu án phí 4.390.989 (Bốn triệu ba trăm chín mươi nghìn chín trăm tám mươi chín) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 12 năm 2021, nguyên đơn là bà Nguyễn TL nộp đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như sau:

Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan các tình tiết của vụ án từ đó tuyên xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ rõ ràng; trong đó có 02 yêu cầu:

- Yêu cầu Công ty TNHH TL1 trả tiền thuê nhà tháng 02 và tháng 3 năm 2019 là 58.000.000đồng;

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại do Công ty TNHH TL1 phá dỡ mái tôn là 19.580.000đồng;

Đối với yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà tháng 02 và tháng 03, nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ để chứng minh thể hiện bị đơn đã bỏ đi khỏi nơi thuê là cuối tháng 3 đầu tháng 4 năm 2019. Sau khi bên thuê bỏ đi, bà L có yêu cầu Chi nhánh Công ty Luật TM ghi nhận hiện trạng vào ngày 08/4/2019. Ngày 22/01/2019 bên thuê nhà (tức bị đơn) có gửi email đề nghị chấm dứt hợp đồng và sẽ sửa chữa hoàn trả nguyên trạng ban đầu cho bên cho thuê (tức nguyên đơn). Bên cho thuê chưa đồng ý chấm dứt hợp đồng do bên cho thuê chưa hoàn trả nguyên trạng ban đầu. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã căn cứ vào kết quả trả lời xác minh của Công an phường để cho rằng Công ty TNHH TL1 không còn hoạt động tại trụ sở từ tháng 12/2018 nên không chấp nhận yêu cầu trả tiền thuê nhà tháng 02, 03 của nguyên đơn là không có căn cứ, vi phạm khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015 vì hợp đồng thuê nhà vẫn có hiệu lực cho đến khi nguyên đơn thông báo chấm dứt do vi phạm của bên thuê.

Đối với yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 19.580.000đồng do phá dỡ mái tôn, nguyên đơn cũng có đầy đủ chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, cụ thể tại Điều 1 của Hợp đồng thuê nhà ngày 18/9/2018, các bên đã thống nhất tình trạng căn nhà như sau:

Diện tích xây dựng: 80m²; Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, Mái BTCT + Tôn. Mục đích thuê nhà: Làm văn phòng và kinh doanh. Căn nhà, hệ thống điện và nước trong tình trạng sử dụng tốt, bên B đã khảo sát và chấp thuận.

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng thì hiện trạng căn nhà vẫn đang sử dụng tốt và có mái tôn. Tuy nhiên, khi bị đơn tiến hành phá dỡ căn nhà, phá dỡ mái tôn không được sự đồng ý của nguyên đơn và trong email thông báo chấm dứt của bị đơn cũng đã nói rõ hành vi sửa chữa nhà cho nguyên đơn. Sau khi không liên hệ được với bị đơn thì nguyên đơn có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Quận G lập vi bằng số 3859/2019/VB-TPLQ5 ngày 19/6/2019 ghi nhận hiện trạng căn nhà đã bị tháo dỡ, thay đổi kết cấu, gạch lát tường, lát nền đều bị gỡ bỏ và mái tôn cũng bị phá dỡ. Để khắc phục ngăn chặn thiệt hại trên, nguyên đơn đã tiến hành sửa chữa lại với giá trị là 19.580.000đồng và đã nộp hóa đơn số 0000048 của Công ty xây dựng AV cho Tòa án cấp sơ thẩm. Việc nguyên đơn áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý để ngăn chặn thiệt hại và đảm bảo quyền, lợi ích của mình là tuân thủ theo quy định tại Điều 362, khoản 5 Điều 585 Bộ luật Dân sự 2015.

Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định nguyên đơn không chứng minh được việc bị đơn tháo dỡ mái tôn để không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là

không xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, khi ký hợp đồng các bên đều thống nhất có mái tôn trong hợp đồng và khi tự ý chấm dứt hợp đồng, bị đơn đã bỏ tài sản thuê trong thời gian thuê mà không thực hiện bàn giao nhà cho nguyên đơn, bị đơn là người có lỗi hoàn toàn trong việc gây ra thiệt hại nên phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Các bên không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà L làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 204/2021/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân quận TB theo nội dung bản phát biểu tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn TL làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 18/9/2018 giữa bà Nguyễn TL với Công ty TNHH TL1 ký hợp đồng thuê nhà công chứng số 10715, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Hoàng XH, theo đó bà L cho Công ty thuê căn nhà 64/5 đường XD, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (do bà L là chủ sở hữu) với thời hạn 05 năm kể từ ngày 05/9/2018 đến ngày 04/9/2023 và giá thuê nhà được điều chỉnh từng năm. Sau khi nhận nhà, Công ty đã tiến hành sửa chữa, làm thay đổi kết cấu hiện trạng nhà để phù hợp với mục đích kinh doanh. Do Công ty sửa chữa nhà mà không được sự đồng ý của bà L nên bà L yêu cầu Công ty ngừng sửa chữa và phục hồi lại hiện trạng nhà, vì có sự ngăn cản của bà L nên Công ty đã chuyển đi, không tiếp tục thuê. Tại điểm 5.1 Điều 5 của hợp đồng thuê nhà quy định về chấm dứt hợp đồng trước thời hạn “.....làm thay đổi kiến trúc, kết cấu của ngôi nhà mà không được sự đồng ý của bên A”. Do đó, hợp đồng thuê nhà ngày 18/9/2018 chấm dứt.

[2.2] Xét yêu cầu của bà L yêu cầu Công ty trả tiền thuê nhà tháng 2 và 3 năm 2019 với số tiền 58.000.000 đồng; Thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 01/12/2021, người đại diện hợp pháp của bà L xác nhận sau khi Công ty nhận nhà thì đã tiến hành sửa chữa cho phù hợp với mục đích kinh doanh và cũng tại thời điểm đó, bà L đã yêu cầu Công ty chấm dứt việc sửa chữa thì Công ty đã chuyển đi, bà L là người quản lý nhà, bà L xác nhận có nhận 01 thông báo về việc không thuê nhà nữa qua email ngày 22/01/2019 nhưng không phản hồi lại và theo kết quả xác minh của Công an Phường D, quận TB thì Công ty chỉ hoạt động đến tháng 12/2018, các hóa đơn điện nước từ tháng 11/2018 đến tháng 01/2019 đều do bà L đóng. Như vậy, có cơ sở xác định ngày 22/01/2019 công ty đã chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Do đó, bà L yêu cầu Công ty phải trả tiền thuê nhà của tháng 2 và 3 năm 2019 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của bà L yêu cầu Công ty bồi thường do phá dỡ mái tôn với số tiền là 19.580.000đồng; Thấy: Tại Điều 1 của Hợp đồng thuê nhà ngày 18/9/2018, các bên đã thống nhất tình trạng căn nhà như sau: “Diện tích xây dựng: 80m²; Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, Mái BTCT + Tôn. Mục đích thuê nhà: Làm văn phòng và kinh doanh. Căn nhà, hệ thống cung cấp điện và nước đang trong tình trạng sử dụng tốt, Bên B đã khảo sát và chấp thuận”. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, bà L cung cấp hợp đồng dịch vụ thi công số 20/2019/HĐTC ngày 12/4/2019 giữa bà L và Công ty TNHH Xây dựng AV, trong đó thể hiện việc cung cấp vật tư và thi công lợp mái tôn nhà số 64/5 đường XD, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh tổng giá trị là 19.580.000đồng. Tuy nhiên, xét tại thời điểm giao nhà cho thuê thì hai bên không lập biên bản xác định hiện trạng nhà cụ thể về tình trạng tôn như thế nào, nguyên đơn cũng không chứng minh được việc hư hỏng mái tôn là do Công ty tháo dỡ. Mặt khác, ngày 22/01/2019 nguyên đơn mới tiếp quản nhà nhưng đến ngày 08/4/2019 mới yêu cầu Chi nhánh Công ty Luật TM ghi nhận hiện trạng nhà, như vậy sẽ không đảm bảo việc xác định hiện trạng nhà giữa thời điểm bà L giao nhà cho Công ty với thời điểm tiếp quản nhà. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà L yêu cầu Công ty bồi thường do phá dỡ mái tôn với số tiền là 19.580.000đồng.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn TL về việc sửa án sơ thẩm, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc y án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 401, 472, 473, 474 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Áp dụng Luật Phí và Lệ phí;

Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm b khoản 1, điểm c Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn TL.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2021/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn TL.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà đề ngày 18 tháng 9 năm 2018 giữa bà Nguyễn TL và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 được Văn phòng Công chứng Hoàng XH công chứng số: 10715, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Số tiền 87.000.000 (Tám mươi bảy triệu) đồng mà Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 đặt cọc để đảm bảo cho việc thuê nhà tại địa chỉ: số 64/5 đường XD, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê nhà đề ngày 18 tháng 9 năm 2018 giữa bà Nguyễn TL và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 được Văn phòng Công chứng Hoàng XH công chứng số: 10715, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn TL.

1.3. Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 thanh toán cho bà Nguyễn TL tiền điện và tiền nước của tháng 11, tháng 12 năm 2018 và tháng 01 năm 2019 là 819.631 (Tám trăm mười chín nghìn sáu trăm ba mươi một) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn TL.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn TL về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 trả tiền thuê nhà của tháng 2 và tháng 3 năm 2019 là 58.000.000 (Năm mươi tám triệu) đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn TL về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 bồi thường do phá vỡ mái tôn là 19.580.000 (Mười chín triệu năm trăm tám mươi nghìn) đồng.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn TL buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê dẫn đến mất đi khoản thu nhập thực tế phải có từ việc cho thuê nhà từ tháng 4/2019 đến tháng 6/2019 (thời gian chưa cho bên thứ ba thuê) là 2.5 tháng, tổng số tiền 72.500.000 (Bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn TL được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn TL số tiền 1.551.425 (Một triệu năm trăm năm mươi một nghìn bốn trăm hai mươi lăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2018/0038386 ngày 07/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn TL1 phải chịu án phí 4.390.989 (Bốn triệu ba trăm chín mươi nghìn chín trăm tám mươi chín) đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn TL được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận TB;
- Chi cục THADS quận TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú