

Bản án số: 1072/2023/DS-PT
Ngày: 21/11/2023
“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 Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương.

Ông Uông Văn Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Nguyễn Nam Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16/11/2023 và ngày 21/11/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 335/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1879/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4631/2023/QĐPT - DS ngày 4 tháng 10 năm 2023, Quyết định hoãn phiên Tòa số 14416/2023/QĐPT - DS ngày 16 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần P

Địa chỉ: Số I đường H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Đình A - sinh năm 1990

Bà Phạm Thị Ngọc T - sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Số A đường H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 1911/UQ - 4.0 ngày 19/11/2021 của Công ty Cổ phần P) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Thành A1 - sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số A đường T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số A Công trường M, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Hoàng Đăng K - sinh năm 1993

Ông Lê Anh T1 - sinh năm 1980; Cùng địa chỉ liên lạc: Công ty L1 và Cộng sự, Số B Đường số C, Khu phố G, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 001258, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/6/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Ngô T2, sinh năm 1982, Luật sư Công ty L1 và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số B Đường số C, Khu phố G, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1938 (có đơn yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: TDP H, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

3.2 Ông Hoàng Xuân T3 - sinh năm 1982 (có đơn yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: C chung cư A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số A đường H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Công ty cổ phần M (có đơn yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: B Khu dân cư T, đường P, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hữu N - sinh năm 1996; Địa chỉ: B Khu dân cư T, đường P, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 274/UQ-MODULAR ngày 27/4/2023 của Công ty cổ phần M).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của đại diện nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án đã trình bày:

Ngày 06/01/2021 ông Hoàng Xuân T3 ký với ông Trần Thành A1 hợp đồng thuê nhà số G N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Thành A1 đã giao nhà thô cho ông T3 và ông Trần Thành A1 ký hợp đồng thi công với Công ty cổ phần M (sau đây viết tắt là Công ty M). Do thời điểm này Công ty Cổ phần P (sau đây viết tắt là Công ty P) đang làm thủ tục xin giấy phép kinh doanh. Ngày 07/01/2021 giữa ông T3 và ông Trần Thành A1 ký phụ lục hợp đồng về việc xác nhận bên ông Trần Thành A1 đã nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và việc thay đổi chủ thể ký hợp đồng của bên B (Công ty P) khi bên B thành lập pháp nhân. Ngày 01/3/2021 sau khi xin được giấy phép kinh doanh, Công ty P do ông T3 là đại diện theo pháp luật và ông Trần Thành A1 đã ký lại hợp đồng thuê nhà 78 Nguyễn Thị N1, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T (Bắt đầu từ đây các bên thực hiện theo hợp đồng này và không thực hiện hợp đồng ngày 06/01/2021). Nội dung hợp đồng gồm thời gian thuê là 02 năm kể từ ngày 01/3/2021 đến ngày 01/3/2023. Giá thuê từ ngày

01/3/2021 đến ngày 01/3/2022 là 100.000.000 đồng/tháng, từ ngày 01/3/2022 đến ngày 01/3/2023 là 110.000.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán là bên thuê trả tiền thuê mỗi tháng trong vòng 10 ngày đầu tiên của tháng, thỏa thuận về trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng. Từ ngày 06/01/2021 bên ông Trần Thành A1 giao nhà cho Công ty P là nhà thô, chưa sơn, chưa đi hệ thống điện và hoàn thiện nội thất. Đến ngày 01/3/2021 Công ty P bắt đầu sử dụng căn nhà này ở tầng trệt và tầng lửng và tính tiền thuê từ ngày 01/3/2021. Khi đó, tầng trệt và tầng lửng đã hoàn thiện, còn các tầng trên chưa hoàn thiện nội thất như hệ thống điện để phục vụ cho công việc kinh doanh của Công ty P và bên thi công liên tục ra vào để khắc phục lỗi trong quá trình thi công. Do những phần trên ông Trần Thành A1 chưa hoàn thiện và có tranh chấp với đơn vị thi công nên cuối tháng 4/2021 đầu tháng 5/2021 Công ty P đã thông báo với ông Trần Thành A1, về việc Công ty M thi công nhà ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Công ty P. Quá trình tranh chấp giữa ông Trần Thành A1 và Công ty M thì ngày 07/6/2021 Công ty P nhận được văn bản của Công ty M về việc yêu cầu Công ty P tạm ngừng kinh doanh để các bên nghiệm thu công trình.

Sau khi nhận được văn bản của Công ty M, ngày 07/6/2021 Công ty P đã có văn bản thông báo với ông Trần Thành A1 về việc Công ty M đề nghị Công ty P ngừng kinh doanh và có thêm nội dung *“đến ngày 10/6/2021 nếu việc nghiệm thu nhà chưa hoàn tất thì văn bản này được coi như thông báo ngưng thuê nhà”*, văn bản này có ý nghĩa tạm dừng hợp đồng thuê nhà để ông Trần Thành A1 và Công ty M hoàn tất việc nghiệm thu để không ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Công ty P. Ngày 08/6/2021 ông Trần Thành A1 cũng đã phản hồi cho Công ty P nhưng nội dung không giải quyết được trọng tâm của sự việc. Ngày 11/6/2021 Công ty P có văn bản phản hồi cho ông Trần Thành A1 yêu cầu ông Trần Thành A1 giải quyết dứt điểm tranh chấp giữa ông Trần Thành A1 và Công ty M. Ngày 11/6/2021 Công ty P gửi văn bản cho ông Trần Thành A1 cho biết là *“Công ty M và ông A chưa hoàn thành nghiệm thu nên ảnh hưởng đến kinh doanh, đến ngày 15/6/2021 nếu việc nghiệm thu và bàn giao nhà hoàn thiện cho 4.0 chưa hoàn tất thì Công ty P áp dụng khoản 4.2.1 để chấm dứt hợp đồng”*. Ngày 14/6/2021 ông Trần Thành A1 gửi văn bản cho Công ty P về việc chấm dứt hợp đồng, nội dung *“căn cứ khoản 4.1.1 do bên thuê chậm thanh toán tiền nhà theo thỏa thuận nên ông A đơn phương chấm dứt hợp đồng”* (gửi qua zalo). Cùng ngày 14/6/2021 Công ty P đã phúc đáp ông Trần Thành A1 nội dung thông báo cho ông Trần Thành A1 vụ việc ủy thác cho Luật sư để giải quyết, cùng ngày Công ty L2 đại diện Công ty P gửi cho ông Trần Thành A1 văn bản thông báo nghĩa vụ của bên cho thuê và yêu cầu bồi thường, yêu cầu trả số tiền thuê đã trả của các tháng 3,4,5/2021 và tiền cọc đã giao 200.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền yêu cầu 1.713.760.106 đồng. Và thông báo thời gian để các bên giải quyết là ngày 16/6/2021 nếu như không thực hiện thì Công ty P thực hiện các thủ tục tố tụng.

Đến ngày 16/6/2021 ông Trần Thành A1 phản hồi không đồng ý với văn bản ngày 14/6/2021 của Công ty L2 Dương vì lý do Công ty P sử dụng mặt bằng không đúng mục đích thuê, sử dụng vào việc kinh doanh quán cà phê. Ngày 30/6/2021, Công ty P có gửi văn bản đề nghị ông Trần Thành A1 giải quyết dứt

điểm việc tranh chấp với Công ty M và Công ty P tạm ngưng thanh toán tiền thuê nhà cho đến khi Công ty P được sử dụng trọn vẹn mặt bằng thuê mà không có bất kỳ sự cản trở nào.

Sau đó ông Trần Thành A1 có yêu cầu bàn giao nhà nhưng do dịch bệnh C -19, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện Chỉ thị 15, 16 của Thủ tướng Chính phủ nên không bàn giao được, đến ngày 23/10/2021 hai bên tiến hành bàn giao trả nhà, hiện trạng bàn giao nhà là nhà trống và có một số tài sản của Công ty P đã gắn cố định không thể gỡ ra như hệ thống camera, sàn gỗ khu trưng bày bếp, trần căng sáng, bảng đèn quảng cáo, nẹp đồng khu trưng bày sản phẩm, mặt đá bếp, hệ thống âm thanh. Liên quan đến thỏa thuận tại điều 2.2 của hợp đồng thì các bên không lập danh mục các tài sản đã đầu tư. Công ty P có phục vụ cả phê cho khách đến liên hệ trải nghiệm thực tế khi xem hàng tại 4.0, họ cần có không gian và chỗ ngồi thoải mái để trải nghiệm, thực tế Công ty P không kinh doanh cả phê tại mặt bằng. Trong suốt thời gian thuê thì phía ông Trần Thành A1 không có ý kiến gì về vấn đề này. Ngay chính tại thời điểm các bên xảy ra tranh chấp thì bị đơn cũng không hề đề cập đến vấn đề Công ty P sử dụng mặt bằng sai mục đích mà chỉ chậm thanh toán tiền thuê nhà. Do hợp đồng thuê không thực hiện được nên tại đơn khởi kiện ngày 19/11/2021, Công ty P yêu cầu ông Trần Thành A1 thanh toán số tiền tổng cộng là 1.203.111.645 đồng. Tuy nhiên, nay Công ty P thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Trần Thành A1 trả cho Công ty P số tiền 777.964.000 đồng, trong đó bao gồm:

- Tiền đặt cọc thuê nhà là 200.000.000 đồng.
- Bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng;

- Bồi thường thiệt hại các chi phí đã đầu tư vào căn nhà số G đường N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty P đã thuê của ông Trần Thành A1 nhưng không được sử dụng là 377.964.000 đồng, bao gồm:

- + Tiền thi công lắp đặt bếp đợt cuối: 4.981.000 đồng
- + Phí lắp đặt camera (02 đợt): 15.997.000 đồng
- + Thanh toán đợt cuối trần căng sáng 22.011.000 đồng
- + Thi công sàn gỗ khu bếp 16.189.000 đồng
- + Nẹp đồng gắn khu trưng bày bếp 1.613.000 đồng
- + Mặt đá khu bếp 20.373.000 đồng
- + Hệ thống âm thanh 12.072.000 đồng
- + Bảng hiệu quảng cáo 19.976.000 đồng
- + Nội thất showroom 264.752.000 đồng

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý.

Về số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Công ty P đã nộp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Ông Trần Thành A1 có người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án như sau:

Ông Trần Thành A1 xác nhận thời gian ký hợp đồng ngày 06/01/2021 và ngày 01/3/2021 đúng như nguyên đơn trình bày và ông Trần Thành A1 đã nhận tiền thuê nhà các tháng 3,4,5/2021, mỗi tháng 100.000.000 đồng. Ngày 06/01/2021 phía bị đơn đã bàn giao toàn bộ căn nhà cho nguyên đơn và hai bên đã xác nhận vào hợp đồng ngày 01/3/2021. Ông Trần Thành A1 đã nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và hiện nay ông Trần Thành A1 đang quản lý số tiền này. Việc nguyên đơn cho rằng chỉ nhận nhà thô cụ thể chưa tô trát, chưa hoàn thiện là mâu thuẫn với thực tế vì chủ đầu tư dự án đã bàn giao nhà cho phía bị đơn và mâu thuẫn với ý kiến của ông T3 đại diện Công ty P ngay buổi làm việc kiểm tra xem xét hiện trạng, cụ thể ông T3 xác nhận hiện trạng không thay đổi so với lúc bàn giao nhà như tường được tô trát và hệ thống điện hoàn thiện. Liên quan đến hợp đồng không có thỏa thuận bị đơn phải trang trí nhà phù hợp mục đích sử dụng của bên thuê, tuy nhiên để tạo điều kiện cho phía nguyên đơn thuê nhà, bị đơn đã thuê đơn vị thứ ba là Công ty M vào trang trí nhà. Trong suốt thời gian sử dụng căn nhà bên thuê vẫn là đơn vị duy nhất được quyền sử dụng và quản lý toàn bộ diện tích thuê. Từ ngày 07/6/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn có trao đổi bằng văn bản về việc thực hiện hợp đồng, nội dung các văn bản trao đổi đúng như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên các ý kiến và đề nghị nguyên đơn không có căn cứ bởi lẽ việc nguyên đơn tiếp tục quản lý và sử dụng căn nhà nhưng không thanh toán và tạm ngưng hợp đồng là không hợp lý. Vì vậy không thể căn cứ vào việc Công ty M yêu cầu tạm ngưng kinh doanh để ngưng hợp đồng thuê và không thanh toán tiền thuê. Quá trình sử dụng nhà nguyên đơn sử dụng nhà sai mục đích thuê, cụ thể là sử dụng tầng trệt kinh doanh quán cà phê và cung cấp dịch vụ ăn uống cho đối tác và người dân khách vãng lai, cụ thể như sau: trong sao kê tài khoản của nguyên đơn cung cấp có thể hiện giao đồ ăn, trong clip ngày 23/10/2021 thể hiện có bảng thông báo do dịch bệnh nên quán tạm ngưng bán cà phê bao gồm có mặt của người đại diện pháp luật Công ty P là ông T3 và ông Nguyễn Đình A đại diện ủy quyền Công ty P.

Trong hợp đồng theo điều 4.1.1 của hợp đồng có ghi *“Trường hợp bên thuê không thanh toán hoặc thanh toán chậm tiền thuê nhà quá ngày 10 hàng tháng thì bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng ngay mà không cần thông báo, đồng thời ghi rõ bên thuê không được hoàn lại tiền cọc và vẫn phải thanh toán tiền thuê cho đến ngày bàn giao nhà cho bên A”*. Đối với việc liên quan đến phần đầu tư mà nguyên đơn yêu cầu bồi thường: hợp đồng nêu rõ tại điều 2.2 của hợp đồng sau khi ký kết hợp đồng thuê các bên thống nhất danh mục và giá trị đầu tư và trách nhiệm bên thuê cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan, để tránh hiểu lầm giá trị đầu tư được định nghĩa là dính vào trần, tường, sàn mà không thể mang đi được, các động sản không tính vào giá trị đầu tư. Theo biên bản bàn giao nhà ngày 23/10/2021 hai bên cùng xác nhận nhà bàn giao là nhà trống, tại tầng trệt có một số bộ phận do bên thuê lắp đặt nhưng không thể di dời do đó giao cho bên cho thuê tự xử lý, nội dung này cũng được làm rõ trong clip ghi nhận nội dung thỏa thuận của các bên và bên thuê mong muốn nhờ bên cho thuê xử lý giúp. Hiện nay các phần còn lại thì phía ông Trần Thành A1 đã dọn

đẹp và bỏ rác, việc nguyên đơn trình bày còn hệ thống camera, trần căng sáng thì bị đơn không biết khi bàn giao nhà không có những phần này. Do đó bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và do nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng cụ thể sử dụng sai mục đích và vi phạm nghĩa vụ thanh toán do đó bị đơn phản tố như sau:

- Công ty P không được hoàn trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bị đơn được hưởng toàn bộ số tiền này;

- Buộc Công ty P thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà đến ngày thực tế bàn giao nhà (các tháng 6, 7, 8, 9 và 10 năm 2021) là 500.000.000 đồng;

- Buộc Công ty P chịu các khoản tiền lãi phát sinh từ việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mức 10%/năm đối với thời gian chậm trả tính từ ngày 11/10/2021 đến ngày 12/4/2023, tính tròn là 18 tháng với số tiền cụ thể như sau:

$$500.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 18 \text{ tháng} = 75.000.000 \text{ đồng}$$

Tổng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả là 775.000.000 đồng, trong đó bao gồm số tiền đặt cọc đã thanh toán là 200.000.000 đồng.

Đối với số tiền lãi từ ngày 11/6/2021 đến ngày 10/10/2021 và từ ngày 13/4/2023 đến ngày xét xử 14/6/2023 thì ông Trần Thành A1 không yêu cầu. Về số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 04/11/2020 bà đã nhận chuyển nhượng căn nhà số G đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày 04/11/2020 bà đã lập hợp đồng ủy quyền số 032400, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận. Tại hợp đồng ủy quyền có nội dung bà ủy quyền cho con trai bà là ông Trần Thành A1 được toàn quyền quyết định về việc cho thuê và nhận tiền thuê nhân danh bà. Ngày 08/9/2022, bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 744104, số vào sổ cấp GCN 79179/DA đối với toàn bộ nhà đất trên. Ngày 28/11/2022, bà đã tặng cho toàn bộ nhà đất trên cho ông Trần Thành A1. Đối với hợp đồng cho thuê nhà giữa ông Trần Thành A1 và Công ty P, bà thống nhất ý kiến với ông Trần Thành A1. Bà yêu cầu vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân T3 trình bày:

Ngày 06/01/2021, ông có ký hợp đồng thuê căn nhà số G đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Thành A1. Thực chất việc thuê căn nhà này là do Công ty P thuê. Tuy nhiên, tại thời điểm đó, Công ty P chưa hoàn tất thủ tục đăng ký doanh nghiệp nên ông ký hợp đồng với tư cách cá nhân trước rồi chuyển thành công ty ký sau khi có giấy phép, các quyền lợi nghĩa vụ của ông tại hợp đồng sẽ được Công ty P tiếp tục thực hiện với ông Trần Thành A1. Ngày 01/3/2021, ông với tư cách là người đại

diện theo pháp luật của Công ty P đã ký lại hợp đồng thuê nhà với ông Trần Thành A1. Toàn bộ nội dung hợp đồng được giữ nguyên, chỉ thay đổi bên thuê từ ông sang Công ty P. Sau khi Công ty P ký hợp đồng thuê nhà với ông Trần Thành A1 thì ông không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì với hợp đồng ngày 06/01/2021 và hợp đồng ngày 01/3/2021. Các tranh chấp về tài sản hiện tại giữa Công ty P và ông Trần Thành A1 là tài sản của Công ty P, không phải tài sản của cá nhân ông. Do đó, ông yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần M có ông Lê Hữu N trình bày:

Việc phát sinh tranh chấp giữa Công ty M và ông Trần Thành A1 chỉ liên quan đến việc ông Trần Thành A1 phải thanh toán số tiền còn lại mà ông Trần Thành A1 chưa thanh toán của hợp đồng xây dựng - cung cấp sản phẩm nội thất số 001/01/2021/XDCCNT/MD ngày 06/01/2021 về việc hoàn thiện căn nhà số G N và đã được Trung tâm T5 - Chi nhánh Thành phố H giải quyết tranh chấp tại Phán quyết trọng tài vụ tranh chấp số 127/21 HCM lập ngày 18/4/2022. Trong quá trình yêu cầu ông Trần Thành A1 nghiệm thu công trình, vì lo ngại việc sử dụng mặt bằng sẽ ảnh hưởng đến hiện trạng của công trình nên Công ty M có gửi văn bản số 09-CV/MD/DNTT ngày 07/6/2021 và số 11-CV/MD ngày 29/6/2021 đến Công ty P (là đơn vị đang thuê nhà) yêu cầu tạm ngưng việc kinh doanh để chờ việc nghiệm thu được hoàn tất. Do việc tranh chấp giữa Công ty P và ông Trần Thành A1 không liên quan đến Công ty M nên Công ty M yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng Tòa án giải quyết vụ án.

Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức đã hòa giải nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1879/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần P: Buộc ông Trần Thành A1 trả cho Công ty Cổ phần P số tiền đặt cọc thuê nhà 78 đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày Công ty cổ phần P có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Thành A1 còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Thành A1:

Buộc Công ty Cổ phần P trả cho ông Trần Thành A1 số tiền thuê nhà 78 đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 6/2021 đến tháng 10/2021 là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi là 37.500.000 (ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn) đồng. Tổng cộng số tiền Công ty Cổ phần P phải trả cho ông Trần Thành A1 là 287.500.000 (hai trăm tám mươi bảy triệu năm trăm ngàn) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thành A1 không yêu cầu Công ty Cổ phần P phải trả đối với số tiền lãi từ ngày 11/6/2021 đến ngày 10/10/2021 và từ ngày 13/4/2023 đến ngày xét xử 14/6/2023.

Kể từ ngày ông Trần Thành A1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần P còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần P về việc yêu cầu ông Trần Thành A1 trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại các chi phí đã đầu tư vào căn nhà số G đường N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty Cổ phần P đã thuê của ông Trần Thành A1 nhưng không được sử dụng là 377.964.000 (ba trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi bốn ngàn) đồng.

4/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Thành A1 về việc yêu cầu Công ty Cổ phần P trả số tiền thuê nhà và tiền lãi là 487.500.000 (bốn trăm tám mươi bảy triệu năm trăm ngàn) đồng và yêu cầu đối với số tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

5/ Công ty Cổ phần P phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng. Công ty Cổ phần P đã nộp đủ số tiền này.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/6/2023, nguyên đơn Công ty Cổ phần P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/6/2023, bị đơn Trần Thành A1 có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29/6/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Thủ Đức ban hành Quyết định số 384/QĐ-VKS-DS quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1879/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 01/11/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Thủ Đức ban hành Quyết định số 596/QĐ-VKS-DS ngày 01/11/2023 về việc rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm nêu trên.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên Tòa phúc thẩm giữ nguyên ý kiến về việc Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Thủ Đức, TP . ban hành Quyết định số 596/QĐ-VKS-DS ngày 01/11/2023 về việc rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu phản tố và các đương sự đều không rút đơn kháng cáo. Tại phiên Tòa hôm nay, các bên đương sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện, không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm không vẫn nộp thêm các chứng cứ nào khác ngoài các chứng cứ đã được giao nộp tại cấp sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư ông Lê Ngô T2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H trình bày: Do nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng về điều khoản thanh toán nên bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngoài ra, theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014 thì nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng, sử dụng nhà sai mục đích thuê thì bị đơn cũng có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu tiền thuê nhà do bị đơn cho thuê nhà và nhận tiền thuê nhà theo tháng và thỏa thuận bên thuê phải thanh toán tiền thuê vào 10 ngày đầu tiên của mỗi tháng, vào thời điểm tháng 7/2021 nguyên đơn không trả nhà cho bị đơn nhưng vẫn có thời gian đi lập vi bằng tạo lập chứng cứ và vẫn là người sử dụng nhà thuê đến tháng 10/2021 nên phải trả tiền thuê nhà trong thời gian chưa trả nhà cho bị đơn. Về tiền lãi của số tiền thuê nhà, theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì nguyên đơn chậm thanh toán tiền thuê nhà nên phải chịu tiền lãi phát sinh. Theo phán quyết trọng tài vụ tranh chấp giữa Công ty M và ông Trần Thành A1 thì ngày 28/4/2021, Công ty M đã ban hành văn bản yêu cầu ông Trần Thành A1 nghiệm thu nhà, tháng 4 và tháng 5/2021 Công ty P vẫn thanh toán tiền nhà cho ông Trần Thành A1 nên không thể cho rằng bị đơn cản trở quyền sử dụng nhà của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, khởi kiện của nguyên đơn.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

1. Đối với tranh chấp số tiền đặt cọc và phạt cọc: Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thuê căn nhà số 78 Nguyễn Thị N1, Công ty P đã đặt cọc số tiền 200.000.000đ cho ông A và hiện ông A vẫn giữ số tiền này. Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê nhà thì “*Nếu bên B (Công ty P) không thanh toán hoặc chậm thanh toán tiền thuê nhà quá ngày 10 Tây dương lịch của mỗi tháng thì bên B không được hoàn lại tiền cọc*” (4.1 Điều 4). Song song với đó, 4.2 Điều 4 cũng cho phép “*Bên B được hoàn trả lại tiền cọc nếu bên A vi phạm Điều 3.1.3 (cam kết và chịu trách nhiệm về tính pháp lý của căn nhà cho thuê. Đảm bảo không có sự tranh chấp về pháp lý của căn nhà trong suốt thời gian thuê)*”. Để đánh giá về việc có phải hoàn trả tiền cọc và phạt cọc hay không phải

xem xét đến yếu tố lỗi làm cho hợp đồng thuê không tiếp tục được. Thấy rằng: Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê thì nghĩa vụ của bên thuê (Công ty P) là phải trả tiền thuê nhà đầy đủ và đúng thời hạn theo Điều 2.4 (trả tiền thuê nhà cho mỗi 01 tháng trong vòng 10 ngày đầu tiên của mỗi tháng) và nếu không thanh toán hoặc chậm thanh toán tiền thuê nhà quá ngày 10 Tây dương lịch hàng tháng thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê và không phải trả lại tiền cọc. Do Công ty P chậm thanh toán tiền thuê nhà vào tháng 6/2021 nên ngày 14/6/2021, ông A đã có Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo khoản 4.1.1 của Hợp đồng thuê. Bản án sơ thẩm xác định thỏa thuận về việc đơn phương trong việc chậm thanh toán tiền thuê nhà trái với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014 là không đúng với quy định tại Điều 5 BLDS năm 2015, không tôn trọng quyền tự do ý chí và định đoạt của đương sự. Bản án sơ thẩm xác định thỏa thuận của các bên không phù hợp với quy định của pháp luật nên không chấp nhận là chưa chính xác. Tuy nhiên, do phía Công ty P cũng sử dụng nhà thuê sai mục đích nên việc ông A đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, nội dung này có thể sửa chữa, khắc phục được. Xác định lỗi làm cho hợp đồng thuê không thực hiện được có phần lỗi của Công ty P về việc chậm thanh toán tiền thuê và sử dụng sai mục đích của nhà thuê. Tuy nhiên, để dẫn tới việc Công ty P không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà là do phát sinh tranh chấp giữa ông A với Công ty M. Ngày 07/6/2021, Công ty M gửi Công văn yêu cầu Công ty P ngừng kinh doanh giữ nguyên hiện trạng chờ nghiệm thu và bàn giao quyết toán công trình. Trong văn bản ngày 07/6/2021, ông A gửi cho Công ty P cũng thừa nhận đến thời điểm tháng 6/2021, ông A và Công ty M chưa thực hiện xong việc nghiệm thu, bàn giao công trình. Điều này dẫn đến việc Công ty P không thực hiện được quyền sử dụng trọn vẹn tài sản thuê theo thỏa thuận tại điểm 3.1.4 của Hợp đồng. Bên cạnh đó, tại điểm 3.1.3 của Hợp đồng (về trách nhiệm của bên cho thuê, đồng thời cũng là điều kiện để bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng, được hoàn trả tiền cọc) là phải “*Đảm bảo không có sự tranh chấp về pháp lý của căn nhà trong suốt thời gian thuê*”. Mặc dù tranh chấp giữa ông A và Công ty M không phải là tranh chấp về quyền sở hữu căn nhà nhưng đây là tranh chấp về hợp đồng xây dựng đối với giá trị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng xây dựng đối với căn nhà 78 Nguyễn Thị N1. Đây cũng được coi là tranh chấp về pháp lý liên quan đến căn nhà thuê (theo Luật Nhà ở năm 2014 thì đây là trường hợp cải tạo nhà ở và là đối tượng điều chỉnh của Luật Nhà ở). Do đó, có cơ sở xác định ông A cũng có lỗi trong việc làm cho Hợp đồng thuê bị chấm dứt. Căn cứ quy định tại Điều 328 BLDS năm 2015 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC, Bản án sơ thẩm xác định cả hai bên đều có lỗi nên ông A phải trả lại cho Công ty P số tiền cọc đã nhận, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của Công ty P là có căn cứ.

2. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn: Trong hợp đồng nêu rõ tại điều 2.2 của hợp đồng sau khi ký kết hợp đồng thuê các bên thống nhất danh mục và giá trị đầu tư và trách nhiệm bên thuê cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan, để tránh hiểu lầm giá trị đầu tư được định nghĩa là dính vào trần, tường, sàn mà

không thể mang đi được, các động sản không tính vào giá trị đầu tư. Theo Biên bản bàn giao nhà ngày 23/10/2021 hai bên cùng xác nhận nhà bàn giao là nhà trống, tại tầng trệt có một số bộ phận do bên thuê lắp đặt nhưng không thể di dời do đó giao cho bên cho thuê tự xử lý, nội dung này cũng được làm rõ trong clip ghi nhận nội dung thỏa thuận của các bên và bên thuê mong muốn nhờ bên cho thuê xử lý giúp. Hiện nay các phần còn lại thì phía ông A đã dọn dẹp và bỏ rác, việc nguyên đơn trình bày còn hệ thống camera, trần căng sáng thì bị đơn không biết khi bàn giao nhà không có những phần này. Căn cứ biên bản bàn giao nhà cho thuê thì hiện trạng nhà là trống, một số bộ phận lắp đặt không thể tháo được thì giao cho ông A tự xử lý. Như vậy các vật dụng trong căn nhà đã được Công ty P di chuyển đi. Hiện trạng là nhà trống. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đối với các tài sản đầu tư tại nhà thuê là có căn cứ.

3. Về yêu cầu trả tiền thuê nhà và tiền lãi của bị đơn: Nguyên, bị đơn thống nhất từ tháng 6/2021 đến tháng 10/2021, Công ty P chưa thanh toán tiền thuê nhà. Công ty P vẫn là người quản lý, sử dụng nhà số G N nên phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại điểm 2.4 Điều 2 của Hợp đồng về phương thức thanh toán tiền thuê nhà mỗi tháng trong vòng 10 ngày đầu tiên của mỗi tháng với số tiền 10.000.000đ/tháng. Tuy nhiên, từ tháng 6 đến tháng 10/2021 do ảnh hưởng của dịch Covid 19 ảnh hưởng nặng nề đến toàn Thành phố Hồ Chí Minh nên Công ty P cũng không kinh doanh và sử dụng căn nhà thuê. Bản án sơ thẩm xác định đây là sự kiện bất khả kháng nên cả hai bên cùng chịu thiệt hại 50% tiền thuê nhà trong khoảng thời gian này là hợp lý, đảm bảo quyền lợi của các bên.

4. Về kháng nghị của VKSND thành phố Thủ Đức: Ngày 01/11/2023 Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đã rút toàn bộ kháng nghị theo Quyết định số 596/QĐ-VKS-DS. Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 289 BLTTDS năm 2015, đề nghị HĐXX phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng nghị của VKSND thành phố Thủ Đức. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS 2015 đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty P và ông Trần Thành A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần P và bị đơn ông Trần Thành A1 đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Thủ Đức ban hành Quyết định số 596/QĐ-VKS-DS ngày 01/11/2023 rút toàn bộ quyết định kháng

ng nghị phúc thẩm số 384/QĐ-VKS-DS ngày 29/6/2023 là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 284 nên Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị này.

[2] Nhận thấy, nguyên đơn Công ty Cổ phần P kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Trần Thành A1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự nhận thấy:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Thành A1 trả cho Công ty P số tiền 777.964.000 đồng bao gồm tiền đặt cọc thuê nhà là 200.000.000 đồng; Bồi thường khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; Bồi thường thiệt hại các chi phí đã đầu tư nhưng không được sử dụng là 377.964.000 đồng.

[3.2] Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả là 775.000.000 đồng, trong đó bao gồm số tiền đặt cọc đã thanh toán là 200.000.000 đồng; tiền thuê nhà đến ngày thực tế bàn giao nhà (các tháng 6, 7, 8, 9 và 10 năm 2021) là 500.000.000 đồng; Tiền lãi phát sinh (10%/năm) từ ngày 11/10/2021 đến ngày 12/4/2023 là 75.000.000 đồng.

[3.3] Về hợp đồng thuê nhà và tranh chấp:

Nhận thấy, theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ (các bút lục số 428 - 432, 499, 500) thể hiện, căn nhà số G đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Lưu . Ngày 04/11/2020 bà L đã ký hợp đồng ủy quyền số 032400, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Thành A1 được quyền ký hợp đồng cho thuê, nhận tiền thuê, hủy, chấm dứt hợp đồng cho thuê và nhiều quyền khác đối với nhà số G đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 06/01/2021, ông Hoàng Xuân T3 và ông Trần Thành A1 ký hợp đồng thuê nhà số G đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 07/01/2021, ông Hoàng Xuân T3 và ông Trần Thành A1 ký phụ lục hợp đồng xác định thay đổi chủ thể ký hợp đồng của bên B khi bên B hoàn tất thủ tục thành lập pháp nhân kinh doanh tại mặt bằng thuê. Ngày 01/3/2021, ông Trần Thành A1 và Công ty P ký lại hợp đồng thuê nhà số G đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở của hợp đồng đã ký ngày 06/01/2021. Các bên trình bày thống nhất kể từ ngày 01/3/2021 trở đi các bên thực hiện hợp đồng ký kết ngày 01/3/2021, nay phát sinh tranh chấp đối với hợp đồng này và yêu cầu Tòa án giải quyết.

[3.4] Về yêu cầu của các bên liên quan đến tiền đặt cọc và phạt cọc:

[3.4.1] Xét hợp đồng thuê nhà nguyên căn (tại các bút lục từ 253 đến 260): tại khoản 2.4 điều 2; điểm 3.2.1 khoản 3.2 điều 3; điểm 4.1.1 khoản 4.1 điều 4 có thỏa thuận bên A (ông Trần Thành A1) được quyền đơn phương chấm

dứt hợp đồng, trong trường hợp bên B (Công ty P) không thanh toán hoặc chậm thanh toán tiền thuê nhà quá ngày 10 dương lịch của mỗi tháng. Tuy nhiên, thỏa thuận này không phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014 nên bị vô hiệu.

[3.4.2] Đối với ý kiến của bên cho thuê về việc bên thuê sử dụng mặt bằng sai mục đích thuê: Theo khoản 1.2 điều 1 của hợp đồng thuê nhà nguyên căn, các bên thỏa thuận về mục đích thuê nhà là làm showroom trưng bày sản phẩm, văn phòng làm việc và để ở. Tại vi bằng số 608/2022/VB-TPLSG do Văn phòng T6 lập ngày 27/6/2022 đã ghi nhận trên trang facebook của Công ty P có đăng tải các bài viết, hình ảnh thể hiện menu thức uống, việc ngưng phục vụ cà phê tại chỗ, giảm giá của cà phê 4.0. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2022 đã ghi nhận tại tầng lửng vẫn còn 01 bảng hiệu ghi chữ “coffee & home”. Như vậy, có cơ sở để xác định Công ty P có kinh doanh, phục vụ cà phê tại nhà thuê. Tuy nhiên ngoài các chứng cứ nêu trên thì bị đơn không cung cấp được các tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh Công ty P chỉ duy nhất kinh doanh phục vụ cà phê tại căn nhà thuê, mà không làm showroom trưng bày sản phẩm, văn phòng làm việc và để ở, nên chưa có cơ sở để xác định Công ty P sử dụng toàn bộ căn nhà đã thuê không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, việc cấp sơ thẩm xác định ông Trần Thành A1 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 là chưa phù hợp.

[3.4.3] Đối với ý kiến của bên thuê về việc bên cho thuê chưa bàn giao nhà hoàn thiện cho bên thuê:

Tại điểm 3.1.3 khoản 1 Điều 3 của hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc bên cho thuê đảm bảo quyền sử dụng trọn vẹn của bên thuê trong suốt thời hạn thuê nhà, hỗ trợ trong việc sửa chữa kịp thời những hư hỏng về phần xây dựng (như chống dột, nền, móng, tường... không phải do bên thuê gây ra).

Căn cứ văn bản ngày 07/6/2021 (tại bút lục số 47) ông Trần Thành A1 gửi cho Công ty P, văn bản ngày 07/6/2021 Công ty P gửi ông Trần Thành A1 có cơ sở xác định ông Trần Thành A1 thừa nhận đến thời điểm tháng 6/2021 giữa ông Trần Thành A1 và Công ty M chưa thực hiện xong việc nghiệm thu, bàn giao công trình. Như vậy, việc Công ty P xác định không được sử dụng trọn vẹn căn nhà đã thuê là có căn cứ. Bên cho thuê đã vi phạm quy định nêu trên của Hợp đồng.

[3.4.4] Đối với việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà :

- Theo nội dung tại các văn bản trao đổi giữa hai bên như: Văn bản ngày 07/6/2021 (tại bút lục số 460), văn bản ngày 08/6/2021 (bl 76, 461), văn bản ngày 11/6/2021 (tại bút lục số 75, 457) cho thấy Công ty P thông báo cho bị đơn (bên cho thuê) biết công ty M yêu cầu tạm ngừng kinh doanh để phục vụ cho việc nghiệm thu giữa Công ty M và ông Trần T4 và đề nghị bị đơn (bên cho thuê) nhanh chóng giải quyết các tranh chấp với công ty M để bàn giao nhà hoàn thiện cho nguyên đơn chậm nhất là hết ngày 15/6/2021.

- Ngày 14/6/2021, ông Trần Thành A1 gửi "Thông báo" (tại bút lục số 72) đến công ty P để thông báo về việc Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà do đến hết ngày 10/6/2021 bên Thuê không trả tiền nhà tháng 6/2021, và yêu cầu bên thuê - công ty P di dời trả lại căn nhà đến hết ngày 15/6/2021 nếu quá thời hạn này bên thuê chưa bàn giao thì bên cho thuê có toàn quyền xử lý.

- Tại văn bản gửi Công ty 4.0 ngày 16/6/2021 (tại bút lục số 200 - 203) ông Trần Thành A1 khẳng định do bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2.4 điều 2; điểm 3.2.1 khoản 3.2 điều 3; điểm 4.1.1 khoản 4.1 điều 4 của Hợp đồng thuê nhà đồng thời yêu cầu Công ty P di dời trả lại nhà.

Từ các chứng cứ nêu trên, có căn cứ để xác định ông Trần Thành A1 là bên đơn phương chấm dứt hợp đồng, chứ không phải 02 bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng như cấp sơ thẩm xác định.

Tuy nhiên như đã nêu tại [3.4.1] thì bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này. Đồng thời như đã nêu tại mục [3.4.3] thì việc bên thuê - Công ty P hoãn thanh toán tiền thuê nhà khi chưa được bàn giao, sử dụng trọn vẹn căn nhà theo quy định tại hợp đồng thuê nhà là phù hợp với quy định của Điều 411 BLDS năm 2015, nên bên thuê - Công ty P không có lỗi trong việc chưa thanh toán tiền thuê nhà tháng 6/2021.

[3.4.5] Tại bản tự khai (tại các bút lục số 496, 497, 499, 500) bà Nguyễn Thị L xác định vào ngày 28/11/2022 bà đã tặng cho toàn bộ nhà đất nêu trên cho con là ông Trần Thành A1, bà không còn quyền lợi và nghĩa vụ đối với tài sản này, ông Trần Thành A1 là người chịu toàn bộ trách nhiệm (nếu có). Tại đơn phản tố, các bản tự khai và biên bản hòa giải (tại các bút lục số 355 - 359, 502, 503, 513 - 518) bị đơn ông Trần Thành A1 xác định không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả cho mình tiền thuê nhà, tiền lãi chậm thanh toán và ông A không phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

[3.4.6] Do bên cho thuê nhà ông Trần Thành A1 có văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng và lấy lại nhà cho thuê nên theo quy định tại điểm 4.1.2 khoản 4.1 điều 4 Hợp đồng thuê nhà thì bên cho thuê nhà ông Trần Thành A1 phải trả cho bên thuê tiền cọc. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền cọc 200.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc không phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận

[4] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn:

Theo khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng các bên có thỏa thuận việc sau khi ký hợp đồng thuê nhà này các bên thống nhất ký phụ lục hợp đồng xác nhận danh mục và giá trị đầu tư ban đầu nội thất của căn nhà cho thuê, bên thuê phải cung cấp danh mục giá trị đầu tư ban đầu cụ thể và đính kèm các hợp đồng, chứng từ hóa đơn, thanh lý, quyết toán ... cho bên cho thuê. Tuy nhiên, thực tế các bên không lập phụ lục hợp đồng này. Tại Biên bản bàn giao nhà ngày 23/10/2021, hai bên cùng xác nhận nhà bàn giao là nhà trống, tại tầng trệt có

một số bộ phận do bên thuê lắp đặt không thể di dời và bên cho thuê tự xử lý, nhưng lại không liệt kê một số bộ phận là gồm những gì. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2022 đã ghi nhận hiện trạng tại nhà G đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh không còn tài sản nào của Công ty P. Ông Hoàng Xuân T3 (là người đại diện theo pháp luật của Công ty P) có ý kiến là tại thời điểm bàn giao nhà ngày 23/10/2021 những tài sản của Công ty P đã được mang đi, những tài sản gắn liền với nhà không mang đi được thì giao cho chủ nhà tự xử lý.

Như vậy, có căn cứ xác định các tài sản do Công ty P đầu tư tại nhà thuê đã được Công ty P mang đi, những tài sản nào không mang đi được thì giao cho ông Trần Thành A1 xử lý, tuy nhiên những nội dung tại các chứng cứ lời khai nêu trên chưa thể hiện được ý chí của bên thuê Công ty P đã từ bỏ quyền sở hữu đối với những tài sản không thể mang đi, ngoài những chứng cứ và lời khai nêu trên các bên đều không cung cấp được chứng nào khác. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Công ty P đã từ bỏ quyền sở hữu đối với các tài sản này là chưa đúng. Do không có chứng cứ để xác định những tài sản không thể mang đi là những tài sản nào, giá trị còn lại là bao nhiêu, các bên đều không cung cấp và không chứng minh được nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn Công ty 4.0 là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Về yêu cầu phản tố trả tiền thuê nhà và tiền lãi của bị đơn:

Nguyên đơn, bị đơn trình bày thống nhất về việc nguyên đơn đã giao nhà cho bị đơn ngày 06/01/2021, bắt đầu tính tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2021 và các bên đã giao nhận tiền thuê nhà các tháng 3, 4, 5 của năm 2021. Từ tháng 6/2021 đến tháng 10/2021 Công ty P chưa thanh toán tiền thuê nhà.

Xét thấy, từ tháng 6/2021 đến tháng 10/2021 Công ty P vẫn là người quản lý, chưa bàn giao nhà 78 đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T cho ông Trần Thành A1, dù ông Trần Thành A1 đã có văn bản yêu cầu. Tuy nhiên, thời điểm từ tháng 6/2021 đến ngày 30/9/2021, tại Thành phố Hồ Chí Minh xảy ra dịch bệnh C, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành nhiều văn bản để thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 15/CT-TTg ngày 27/3/2020, 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ trên phạm vi toàn thành phố, người dân chỉ được ra khỏi nhà trong trường hợp thật sự cần thiết như mua thực phẩm, thuốc men, thực hiện công vụ. Ủy ban nhân dân Thành phố H yêu cầu người dân của cả thành phố cùng chung sức phòng chống dịch bệnh Covid- 19. Từ ngày 01/10/2021 tại Thành phố Hồ Chí Minh bắt đầu nới lỏng các biện pháp phòng chống dịch, đây là trường hợp bất khả kháng nên Công ty P không phải thanh toán tiền thuê nhà. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty P phải thanh toán 50% số tiền thuê nhà của các tháng 6,7,8,9,10 năm 2021 với số tiền 250.000.000 đồng là chưa đúng, cần cải sửa lại phần này cho phù hợp.

Về yêu cầu tiền lãi: Do Công ty P thuộc trường hợp không phải thanh toán tiền thuê nhà của các tháng 6,7,8,9,10 năm 2021 nên không phải chịu tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357, 486 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Từ những nhận định trên đây, HĐXX phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận lời đề nghị của đại diện VKSND TP. HCM tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 1879/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng, Công ty P chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã nộp xong)

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty P chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Ông Trần Thành A1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Ông Trần Thành A1 không phải chịu án phí đối với yêu cầu về số tiền đặt cọc không được chấp nhận do đã chịu án phí đối với số tiền này do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào điều 284; điều 289, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị phúc thẩm số 384/QĐ-VKS-DS ngày 29/6/2023 do Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Thủ Đức đã ban hành Quyết định số 596/QĐ-VKS-DS ngày 01/11/2023 về việc rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1879/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần P: Buộc ông Trần Thành A1 trả cho Công ty Cổ phần P số tiền đặt cọc thuê nhà 78 đường N, khu nhà ở Đ, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày Công ty cổ phần P có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Thành A1 còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần P về việc yêu cầu ông Trần Thành A1 bồi thường thiệt hại các chi phí đã đầu tư vào căn nhà số G đường N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty Cổ phần P đã thuê của ông Trần Thành A1 nhưng không được sử dụng là 377.964.000 (ba trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi bốn ngàn) đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần P về việc yêu cầu ông Trần Thành A1 trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thành A1 về việc không trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng đã nhận cho Công ty Cổ phần P.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thành A1 về việc yêu cầu Công ty Cổ phần P trả số tiền thuê nhà đến ngày thực tế bàn giao nhà là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và tiền lãi phát sinh (10%/năm) từ ngày 11/10/2021 đến ngày 12/4/2023 là 75.000.000 đồng.

6. Công ty Cổ phần P phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng. Công ty Cổ phần P đã nộp đủ số tiền này.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần P phải nộp 27.118.560đ (Hai mươi bảy triệu một trăm mười tám ngàn năm trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 24.046.674 (hai mươi bốn triệu không trăm bốn mươi sáu ngàn sáu trăm bảy mươi bốn) đồng Công ty cổ phần P đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005211 ngày 15/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần P còn phải nộp 3.071.890đ (Ba triệu bảy mươi một ngàn tám trăm chín mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Thành A1 phải nộp 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 16.750.000 (mười sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng ông Trần Thành A1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0028000 ngày 15/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Trần Thành A1 còn phải nộp 18.250.000đ (Mười tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0004104 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Thành A1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số AA/2023/0004221 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Trần Thành A1 đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm

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

10. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

11. 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:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.Thủ Đức, TP.HCM;
- VKSND TP.Thủ Đức, TP.HCM;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Ngọc Hương