

Bản án số: 704 /2023/DSPT
Ngày: 11/05/2023
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 Nguyễn Thị Kim Cương

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 06 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/DSPT ngày 21 tháng 02 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 857/2022/DSST ngày 29/09/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1292/2023/QĐ-PT ngày 27/03/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4752/2023/QĐ-PT ngày 11/05/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA

Địa chỉ: 41 đường ĐK, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Huyền T, Địa chỉ: 33T2, Đường DBT Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Đỗ Quốc H, Luật sư Văn phòng Luật sư HD thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: C106, Lô R16, KP H, phường T, Quận B Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Trần Tiến M và bà Phí Thị Tuyết H;

Cùng địa chỉ: 21 Đường HT, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông Bùi Văn T, Luật sư của Công ty TNHH MTV ĐLthuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 40 (tầng 1) đường số 51, Khu phố 2, phường AP Thành phố TP Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH TV; địa chỉ: 243/8 CVA, Phường MH, Quận BT, Tp. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH TV: Bà Đào Mai A– Giám đốc; địa chỉ: 243/8 CVA, Phường MH, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM; địa chỉ: Lầu 11 tòa nhà số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM: Ông Lê Hoài N – Chủ tịch Hội đồng thành viên; địa chỉ: 40/6 Đường ĐBP, Phường HL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA

Phiên tòa có mặt bà Nguyễn Thị Huyền T, Luật sư Đỗ Quốc H, ông Trần Tiến Minh, Luật sư Bùi Văn T; Các đương sự khác vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Những tình tiết nguyên đơn và bị đơn thống nhất:

Ngày 25/5/2010, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA (sau đây gọi tắt là Công ty NA) và vợ chồng ông Trần Tiến M– bà Phí Thị Tuyết H đã ký kết với nhau Hợp đồng thuê nhà số công chứng 013144, quyền số 05 TP/CC – SCC/HĐGD do Phòng Công chứng M Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Theo hợp đồng thuê nhà, ông M– bà H đồng ý cho Công ty NATHuê toàn bộ căn nhà số 7 (phía sau) đường Đường HT, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để Công ty NA mở cửa hàng mỹ phẩm và các dịch vụ khác theo nội dung giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty NA; thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 1/8/2010 đến ngày 1/8/2013; giá thuê là 95.000.000 đồng/tháng tương đương 5.000 USD/tháng, thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản bằng đồng Việt Nam theo tỷ giá bán ra của ngày xuất hóa đơn tài chính; bên thuê đặt cọc 513.000.000 đồng tương đương 27.000 USD. Ngoài ra, hợp đồng thuê nhà còn có các nội dung về trách nhiệm, cam kết của hai bên, về xử lý tiền cọc.

Công ty NADã đặt cọc cho ông M– bà H 513.000.000 đồng.

Từ ngày 26/8/2010 đến ngày 9/10/2010, Công ty NAVà ông M– bà H gửi cho nhau nhiều văn bản, cụ thể:

- Công ty NAgửi văn bản số 08 – 2/2010/CV ngày 26/8/2010, văn bản số 09/2010/CV ngày 10/9/2010, văn bản số 09 – 2/2010/VB ngày 23/9/2010.

- Ông M– bà H gửi văn bản đề ngày 30/8/2010, văn bản đề ngày 3/9/2010, Thông báo v/v bàn giao nhà cho thuê đề ngày 18/9/2010, văn bản đề ngày 24/9/2010, văn bản đề ngày 9/10/2010.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA:

Công ty NAcử kiến trúc sư phối hợp với Công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM, đơn vị thi công của chủ nhà, để thực hiện đúng kiến trúc xây dựng đã được hai bên thống nhất theo bản vẽ thiết kế. Những thiết bị của Công ty NAđề lắp đặt vào nhà thuê đã được chuyển đến nhà thuê trước khi giao nhà.

Đến ngày 01/08/2010 ông M- bà H đã không giao nhà đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà. Để đảm bảo việc thực hiện đúng nội dung hợp đồng, Công ty NAđã nhiều lần trao đổi với ông M- bà H bằng điện thoại và thư điện tử nhưng vẫn không được ông Mvà bà H giao nhà cho thuê theo hợp đồng.

Ngày 24/08 2010, hai bên đã gặp nhau để trao đổi trực tiếp về việc thực hiện hợp đồng thuê nhà. Tại cuộc họp, ông Mđã đưa ra đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà để bên thuê nhà quyết định.

Ngày 26/08/2010, bằng văn bản số 08-22010/CV, Công ty NAđã yêu cầu bên cho thuê nhà xác định lại bằng văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà và phương thức giải quyết những vấn đề liên quan đến hợp đồng thuê nhà.

Sau nhiều lần trao đổi bằng văn bản nhưng vẫn không có kết quả, Công ty NAnhận được yêu cầu của đơn vị xây dựng công trình của chủ nhà đề nghị chuyển tất cả đồ đạc ra khỏi công trình, chậm nhất đến ngày 07/9/2010.

Công ty NAđã nhận lại và chuyển toàn bộ thiết bị, vật liệu xây dựng ra khỏi công trình.

Do ông M– bà H đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên Công ty NAKhởi kiện yêu cầu ông M– bà H phải trả lại cho Công ty NATiền cọc là 513.000.000 đồng, bồi thường khoản tiền bằng tiền đặt cọc là 513.000.000 đồng; căn cứ khoản 4 Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông M– bà H phải bồi thường cho Công ty NAcác chi phí mà Công ty NAđã bỏ ra, gồm: in ấn và quảng cáo là 65.494.876 đồng; thiết kế là 136.800.000 đồng; vật liệu, trang thiết bị là 192.520.280 đồng; dịch vụ pháp lý chuyển trụ sở là 11.000.000 đồng; tổng cộng là 1.431.815.156 đồng.

Ngoài ra, căn cứ khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005, Công ty NAYêu cầu ông M– bà H trả tiền lãi do chậm trả tiền cọc và tiền phạt cọc, tính từ ngày 1/9/2010 là thời điểm ông M– bà H xác nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà đến ngày 6/9/2022, theo lãi suất cơ bản là 9%/năm, số tiền lãi phải trả là 1.108.080.000 đồng.

Ý kiến của bị đơn Trần Tiến M- Phí Thị Tuyết H đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA:

Vào thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà, căn nhà số 7 (phía sau) đường Đường HT, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà) đang được ông bà tiến hành sửa chữa. Để bảo đảm mục đích thuê nhà của Công ty NA, công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM là đơn vị đang thi công căn nhà, đã tiến hành sửa chữa theo yêu cầu của Công ty NA. Tiến độ thi công bị ảnh hưởng do Công ty NA đưa ra thiết kế khác với bản vẽ thiết kế của ông bà, nên việc bàn giao nhà không thể tiến hành vào ngày 1/8/2010 như thỏa thuận trong hợp đồng. Trong quá trình thi công, ông bà và Công ty NA thường xuyên trao đổi qua lại, nói rõ nguyên nhân chậm bàn giao nhà.

Ông bà khẳng định tại cuộc họp ngày 24/8/2010, ông bà không đưa ra đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà và cũng không thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Từ ngày 26/8/2010 đến ngày 9/10/2010, ông bà đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Công ty NA sắp xếp thời gian đến nhận nhà nhưng Công ty NA không phản hồi. Do đó, Công ty NA cho rằng ông bà đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là không có căn cứ. Ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty NA.

Về việc xét xử của Tòa án, bà H yêu cầu vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, và vắng mặt tại phiên tòa.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM:

Ngày 25/2/2010, công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM (sau đây gọi tắt là công ty YTM) có ký kết với ông Trần Tiến M Hợp đồng thi công số: 03-01/HĐTC/NEWIDEA/2010 công trình: 07 (phía sau), đường Đường HT, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình thi công, công ty YTM được ông M giới thiệu Công ty NA là bên thuê căn nhà số 07 (phía sau), đường Đường HT, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh dịch vụ spa. Công ty NA đã yêu cầu công ty YTM thi công thay đổi theo thiết kế mới do Công ty NA cung cấp. Công ty YTM đã chỉnh sửa căn nhà theo thiết kế mới này.

Công ty YTM đã gửi cho Công ty NA email vào ngày 6/9/2010 (gửi cho chị Phương là người đại diện của Công ty NA), văn bản số 05/NEWIDEA ngày 24/9/2010 và văn bản số 08/NEWIDEA ngày 25/9/2010 để xin lịch hẹn làm việc nhằm xác định khối lượng công việc mà công ty YTM đã làm theo yêu cầu của Công ty NA, từ đó tính toán ra chi phí mà Công ty NA phải trả lại cho công ty YTM. Tuy nhiên, Công ty NA không có phản hồi. Sự thờ ơ và bất hợp tác của Công ty NA đã gây ảnh hưởng đến tình hình tài chính của công ty YTM.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty TNHH TV:

Công ty TNHH TV không còn liên quan, không tranh chấp gì với các bên trong vụ án và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do thời gian quá lâu, công ty TNHH TV không còn hồ sơ, tài liệu, chứng cứ để giao nộp theo yêu cầu của Tòa án.

Công ty TNHH TV đề nghị vắng mặt tại phiên họp, phiên xét xử.

Trình bày của Luật sư Đỗ Quốc H:

Trong cuộc họp ngày 24/8/2010, ông M- bà H đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Để xác nhận lại nội dung này, Công ty NA đã có văn bản số 08-2/2010/CV ngày 26/8/2010 gửi ông M- bà H. Ngày 01/9/2010, Công ty NA nhận được văn bản trả lời đề ngày 30/08/2010 của ông M- bà H. Tại mục 6 của văn bản này có nội dung như sau “*về yêu cầu chấm dứt hợp đồng là do trong quá trình tranh luận có những sự hiểu lầm,*”. Như vậy, ông M- bà H đã xác nhận việc có đưa ra yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2010 trong cuộc họp ngày 24/8/2010 giữa hai bên. Ngoài ra, trong văn bản này ông M- bà H cũng thừa nhận việc chậm trễ bàn giao theo đúng nội dung trong hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2010. Việc này cũng thể hiện rõ trong các văn bản ngày 3/9, 18/9, 24/9/2010 của ông M- bà H gửi cho Công ty NA. Đối chiếu với hợp đồng thuê nhà, ông M- bà H đã vi phạm Điều 1, Điều 2, khoản 4.1 Điều 4. Căn cứ khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông Minh, bà H phải trả lại khoản tiền cọc cho Công ty NA và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc tổng cộng là $513.000.000 \times 2 = 1.026.000.000$ đồng.

Ngoài nghĩa vụ trên, căn cứ khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông M- bà H còn phải chịu khoản tiền lãi do chậm trả, tính từ ngày 1/9/2010 đến ngày 6/9/2022, theo lãi suất cơ bản 9%/năm, là 1.108.080.000 đồng.

Việc ông M- bà H chậm bàn giao nhà là đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên cho thuê nhà nên được xem là đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 424, Điều 425, Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời, ông M- bà H cũng là người chủ động đưa ra đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Căn cứ khoản 4 Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông M- bà H có trách nhiệm bồi thường cho Công ty NA các khoản thiệt hại sau: chi phí in ấn và quảng cáo: 65.494.876 đồng; chi phí thiết kế: 136.800.000 đồng; vật liệu, trang thiết bị: 192.520.280 đồng; dịch vụ pháp lý chuyển trụ sở: 11.000.000 đồng; tổng cộng là: 405,815.156 đồng.

Như vậy tổng số tiền mà ông M- bà H phải thanh toán cho Công ty NA là 2.539.895.156 đồng.

Trình bày của Luật sư Bùi Văn T:

Công ty YTM phải sửa chữa thêm hạng mục theo thiết kế do Công ty NA đưa ra để phù hợp với việc kinh doanh của Công ty NA dẫn đến chậm giao nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng là ngày 1/8/2010. Bên cho thuê đã gửi cho Công ty NA nhiều email và các văn bản yêu cầu thêm thời gian để hoàn thiện việc sửa

chữa theo yêu cầu của Công ty NA, đồng thời thông báo cho Công ty NA biết nhà được bàn giao vào ngày 30/9/2010, tiền thuê tính từ khi bàn giao nhà. Nhưng Công ty NA không hợp tác, không trả lời, tự ý chấm dứt hợp đồng thuê mà không thông báo theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng thuê nhà. Bên cho thuê đã gửi đơn kiện đề ngày 13/10/2010, tình tiết nêu trên có cơ sở xác định ông Trần Tiến M– bà Phí Thị Tuyết H không đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và cũng không đưa ra đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Căn cứ Điều 3 của hợp đồng thuê nhà, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu đòi tiền cọc và bồi thường tiền cọc của Công ty NA.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, các chi phí in ấn, quảng cáo, thiết kế, vật liệu, trang thiết bị là do Công ty NATự thuê thiết kế, sửa chữa trang bị, quảng cáo để phục vụ cho việc kinh doanh của Công ty NA, không có thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà; chi phí dịch vụ pháp lý, chuyển trụ sở là phát sinh do lỗi của Công ty NA, không có thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà; ông Mvà bà H không đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và cũng không đưa ra đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà; do đó yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ chấp nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 857/2022/DSST ngày 29/09/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA về việc yêu cầu ông Trần Tiến M và bà Phí Thị Tuyết H phải trả cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA số tiền là 1.432.815.156 đồng, bao gồm: tiền đặt cọc là 513.000.000 đồng; số tiền bằng tiền đặt cọc là 513.000.000 đồng; chi phí in ấn và quảng cáo là 65.494.876 đồng; chi phí thiết kế là 136.800.000 đồng; chi phí vật liệu, trang thiết bị là 192.520.280 đồng; chi phí dịch vụ pháp lý chuyển trụ sở là 11.000.000 đồng.

2. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 54.954.455 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 05142 ngày 9/12/2010 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận M là 27.478.000 đồng. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA còn phải nộp thêm 27.476.455 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/10/2022 nguyên đơn – Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA nộp đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thời hạn giải quyết vụ án, quyết định nhập tách vụ án không đúng qui định

pháp luật của Bộ luật tố tụng dân sự, không tổng đạt các quyết định nhập, tách vụ án cho đương sự ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Bản án sơ thẩm quyết định không đúng pháp luật

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn công ty TNHH TM DV Nhi Anh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vào ngày 29/9/2022 đến ngày 10/10/2022 nguyên đơn nộp đơn kháng cáo. Nguyên đơn đã nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đơn kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn bà Phí Thị Tuyết H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài Nam, bà Đào Mai Avắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê nhà; nơi thực hiện hợp đồng và nơi cư trú của bị đơn đều ở Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Quận M có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo của nguyên đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự

2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2.] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc cấp sơ thẩm đã vi phạm thời hạn giải quyết vụ án, quyết định nhập tách vụ án không đúng qui định pháp luật, không tổng đạt các quyết định nhập, tách vụ án cho đương sự ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án số 318/2010/TLST ngày 26/10/2010 về việc “ Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa nguyên đơn: Ông Trần Tiến Minh, bà Phí Thị Tuyết H với bị đơn là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM và công ty TNHH TV. Bị đơn có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM có yêu cầu độc lập đối với bị đơn.

Qua quá trình giải quyết vụ án trên, nguyên đơn, ông M và bà H có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; Công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM có yêu cầu độc lập đối với bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án .

Tòa án nhân dân Quận M ban hành Quyết định tách vụ án số 5844/2018/QĐST- DS ngày 19/11/2018 về việc: Tách vụ án thụ lý số 318/2010/TLST ngày 26/10/2010 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” thành hai vụ án gồm: Vụ án dân sự số 318/2010 ngày 26/10/2010 về việc “ Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa nguyên đơn: Ông Trần Tiến Minh, bà Phí Thị Tuyết H với bị đơn là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM và công ty TNHH TV và vụ án thụ lý số 307/2018 /TLST-DS ngày 19/11/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa nguyên đơn là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA và bị đơn ông Trần Tiến Minh, bà Phí Thị Tuyết H với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng YTM và công ty TNHH TV.

Quyết định tách vụ án số 5844/2018/QĐST- DS ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận M là đúng qui định tại khoản 2 Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân Quận M đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 5846 /TB-TA ngày 19/11/2018 đối với việc thụ lý vụ án số 307/2018 /TLST-DS ngày 19/11/2018 về việc “ Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” với các đương sự trên là phù hợp với qui định pháp luật.

Sau đó, Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển vụ án thụ lý số 307/2018 /TLST-DS ngày 19/11/2018 theo quyết định chuyển vụ án số 352/QĐ-ST ngày 28/09/2020 và ông M khiếu nại. Căn cứ quyết định giải quyết khiếu nại số 3111/2020 ngày 01/12/2020, Tòa án nhân dân Quận M,

Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục giải quyết vụ án trên nên Tòa án nhân dân Quận M đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo qui định pháp luật đối với việc thụ lý lại vụ án trên.

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA đã tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn từ khi Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định tách vụ án, đã có bản tự khai nộp cho Tòa án, đã tham gia các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 27/02/2020; ngày 20/01/2021; ngày 16/08/2022 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án Công ty NA đã không có đơn khiếu nại hay bất cứ ý kiến nào về các thủ tục tố tụng trên. Mặt khác, vụ án được giải quyết trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp. Do đó việc nguyên đơn là Công ty NA kháng cáo cho rằng nhập tách vụ án không thông báo cho nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm không gửi ngay Quyết định tách vụ án cho các đương sự và thời hạn giải quyết vụ án có vi phạm khoản 3 Điều 42; Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nhưng đây không phải là vi phạm tố tụng nghiêm trọng, không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án.

[2.2] Về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả trên tiền cọc và tiền phạt cọc. Việc bổ sung yêu cầu này là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là đúng qui định pháp luật.

[2.2.2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc thuê nhà là 513.000.000 đồng ; Bồi thường số tiền bằng với số tiền đặt cọc là 513.000.000 đồng do bị đơn vi phạm thời hạn giao nhà theo hợp đồng và đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

- Về thời hạn chậm bàn giao nhà:

Căn cứ “Hợp đồng thuê nhà” ngày 25/5/2010 tại Phòng Công chứng M thể hiện ông Trần Tiến M và bà Phí Thị Tuyết H cho Công ty NATHUÊ căn nhà số 7 (phía sau) đường Đường HT, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn giao nhà trang thiết bị và tiện nghi vào ngày 01/8/2010.

Theo lời khai thống nhất giữa các bên, trước khi ký hợp đồng thuê thì ông M đang thuê công ty xây dựng YTM (ông Cường đại diện) sửa chữa nhà, sau khi ký hợp đồng thì Công ty NA muốn thay đổi thiết kế cho phù hợp với mục đích thuê nên đã nhờ công ty TV (ông Chí đại diện) thiết kế lại, các bên thỏa thuận miệng là công ty YTM sẽ tiếp tục thi công nhưng theo thiết kế của Công ty NA.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty NA xác nhận chị Thủy, chị Phụng là người của Công ty NA và các thư điện tử trao đổi giữa các bên Công ty NA xác nhận có tồn tại, có biết nhưng không có phản hồi và Công ty NA cũng

đã được tiếp cận thể hiện các thư điện tử qua các phiên công khai chứng cứ và hòa giải nên các thư điện tử được xem là chứng cứ.

Căn cứ các nội dung trao đổi qua thư điện tử giữa chủ nhà và bên thuê nhà, giữa các bên thi công thể hiện các bên vẫn trao đổi để thống nhất về việc sửa chữa nhà đến thời điểm 20/8/2010.

Căn cứ Thông báo số 58/TB-UBND ngày 15/7/2010 của Ủy ban nhân dân phường Bến Nghé và nội dung thư điện tử ngày 20/8/2010 giữa các bên thể hiện việc thi công bị tạm ngưng nhiều lần do có khiếu nại của hộ dân lân cận.

Như vậy, thời gian giao nhà chậm hơn so với thỏa thuận trong hợp đồng xuất phát từ nguyên nhân chủ quan và khách quan:

+ Chủ quan: việc thay đổi thiết kế do Công ty NA đưa ra yêu cầu nên thời gian ông M bà H giao nhà phải phụ thuộc tiến độ sửa chữa, vật tư đặt theo yêu cầu phải chờ. Qua nội dung trao đổi thư điện tử ngày 15/8/2010 giữa Công ty NA với ông Cường về việc hẹn bàn giao nhà là 15/8/2010 và yêu cầu ông Cường cho biết tiến độ thi công mới. Công trình vẫn tiếp tục thi công đến ngày 06/9/2010 thì đại diện Công ty NA yêu cầu ngừng thi công để giải quyết trực tiếp với chủ nhà chứng tỏ Công ty NA biết việc sửa chữa vẫn chưa xong và chấp nhận việc chậm bàn giao.

+ Khách quan: việc sửa chữa phát sinh khiếu nại do thiết kế sửa chữa ảnh hưởng hộ lân cận (xảy ra sau khi ký hợp đồng và việc sửa chữa theo thiết kế của công ty NA).

Theo Điều 1 của Hợp đồng thuê nhà cũng có ghi rõ: *khi bàn giao nhà, kiến trúc xây dựng nhà theo sự đồng ý của hai bên. Bên cho thuê phải hoàn thành thành xong và bàn giao phần sơn tường bên trong và bên ngoài, gạch lát sàn, hệ thống ống cấp thoát nước, ...*

Do đó, cho thấy lỗi chậm bàn giao nhà không phải do ông M bà H.

- Về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng:

Nguyên đơn – công ty NA cho rằng bên ông M bà H đã đơn phương đưa ra yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, ngược lại bị đơn trình bày do nguyên đơn tự ý chấm dứt hợp đồng thuê, không có ý kiến phản hồi các văn bản của bị đơn đã gửi về việc giao nhà

Nhận thấy, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thể hiện ở các căn cứ như sau “Tại ngày 24/8/2010, hai bên gặp nhau để trao đổi trực tiếp về việc thực hiện hợp đồng thuê nhà. Tại cuộc họp, ông Trần Tiến M đã đưa ra đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 25/5/2010 để bên thuê nhà quyết định.”; Tại văn bản số 8 – 2/2010/CV ngày 26/8/2010 của bên thuê có nội dung “Tại cuộc họp ngày 24/8/2010, Quý ông bà đã đưa ra đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 25/5/2010 để bên thuê nhà quyết định. Bằng văn bản này, chúng tôi kính đề nghị quý ông bà xác định nội dung trên bằng văn bản và phương thức giải quyết những vấn đề liên quan đến hợp

đồng thuê nhà” Bị đơn không đồng ý, bị đơn trình bày: Sau khi nhận được văn bản số 8 – 2/2010/CV ngày 26/8/2010 của bên thuê, bên cho thuê đã có nhiều văn bản gửi cho bên thuê. Tại các văn bản này, bên cho thuê tiếp tục yêu cầu bên thuê tiến hành nhận bàn giao nhà thuê vào tháng 9/2010, tháng 10/2010, tiền thuê tính từ khi nhận nhà thuê. Cụ thể:

Tại văn bản đề ngày 30/8/2010, mục số 6 có nội dung như sau: “Việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng là do trong quá trình tranh luận có những sự hiểu lầm, về phía gia đình vẫn hoàn toàn có thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng đã ký với quý công ty.

Tại văn bản đề ngày 3/9/2010, có nội dung: “Ngày 30/8/2010 chúng tôi có công văn gửi đến quý công ty về việc phúc đáp công văn số 08 – 2010/CV ngày 26/8/2010 của ông, đến nay chưa nhận được trả lời của công ty. Hiện nay, chúng tôi đang thực hiện phần việc cuối cùng để hoàn thiện căn nhà. Công trình không thể dừng lại chờ đợi lâu hơn, do vậy đề nghị công ty sớm trả lời cho chúng tôi, chậm nhất đến hết ngày 05/09/2010 nếu không nhận được ý kiến của quý công ty chúng tôi sẽ thực hiện hoàn tất nốt phần còn lại theo tinh thần hợp đồng đã ký.”; “Về thời gian bàn giao nhà và thanh toán tiền thuê nhà: Giao nhà ngày nào thì tính tiền thuê nhà từ ngày đó theo tinh thần buổi họp với Ban lãnh đạo công ty vừa qua.”

Như vậy, tại cuộc họp ngày 24/8/2010, nếu bên cho thuê có đề cập đến việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì chỉ là việc đưa ra đề nghị và bên thuê là người quyết định, nội dung này được Công ty NA xác nhận qua đơn khởi kiện và các lời khai. Tuy nhiên, Công ty NAV vẫn không có chứng cứ nào chứng minh Công ty NA trả lời về đề nghị của ông M như thế nào.

Do đó, Bản án sơ thẩm nhận định, trong trường hợp này, nếu bên thuê đồng ý thì hợp đồng thuê nhà chấm dứt theo sự thỏa thuận của hai bên; nếu bên thuê không đồng ý thì bên cho thuê phải thực hiện theo hợp đồng thuê nhà đã ký. Việc bên cho thuê đưa ra đề nghị không đồng nghĩa với việc bên cho thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là phù hợp.

Đến ngày 10/9/2010, Công ty NA mới có văn bản 09/2010/CV và chỉ xác định theo hướng: 02 thư của ông M đã xác nhận nội dung có “yêu cầu chấm dứt hợp đồng” và đề nghị cho biết về phương thức giải quyết những vấn đề liên quan. (trước đó, ngày 06/9/2010, bên Công ty NA đã yêu cầu công ty YTM ngưng thi công). Nội dung văn bản này của Công ty NA không đúng với nội dung 02 thư mà ông M gửi Công ty NA.

Ngày 18/9/2010, ông M gửi thư cho Công ty NA thông báo về thời gian dự kiến giao nhà từ ngày 25/9/2010 đến ngày 30/9/2010. Chính thức là ngày 30/9/2010 và đề nghị công ty thông báo cho biết chính thức ngày nhận bàn giao nhưng Công ty NAV vẫn không trả lời.

Ngày 23/9/2010, Công ty NA có văn bản trả lời nhưng vẫn xác định bên ông M vi phạm hợp đồng như: không giao nhà đúng thời hạn, ông M đưa ra đề

ngợi chấm dứt hợp đồng. Nội dung văn bản này của công ty mâu thuẫn với các chứng cứ nêu trên về việc Công ty NA vẫn chấp nhận chậm bàn giao nhà, không đúng với nội dung các thư của ông Minh.

Các ngày 24/9/2010, 09/10/2010 ông M liên tiếp gửi thư cho Công ty NA xác định không đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu công ty nhận nhà, đồng thời thông báo sau ngày 15/10/2010 mà công ty không tiếp tục im lặng né tránh thì gia đình có quyền hiểu là Công ty NA không muốn thuê nhà và Công ty NA đơn phương muốn chấm dứt hợp đồng.

Từ sau ngày 24/8/2010 các bên có buổi trao đổi trực tiếp thì bên ông M liên tiếp gửi thư cho Công ty NA về việc xác định vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, thông báo về tiến độ sửa chữa về thời gian giao nhà, nhưng Công ty NA chỉ phản hồi 02 lần, nội dung phản hồi của Công ty NA đều mâu thuẫn với nội dung các thư của ông M và mâu thuẫn với các tài liệu chứng cứ là các thư điện tử mà các bên trao đổi. Sau đó thì không có ý kiến dù ông M tiếp tục gửi thư nhiều lần nữa,

Theo các nội dung phân tích nêu trên không có căn cứ xác định bên ông M đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, bên cho thuê không từ chối thực hiện hợp đồng thuê nhà, không đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà; việc bên thuê không nhận bàn giao nhà theo yêu cầu của bên cho thuê là từ chối thực hiện hợp đồng thuê nhà. Như vậy, Công ty NA là bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 3 của hợp đồng thuê nhà không chấp nhận các yêu cầu của Công ty NA về việc đòi tiền cọc, bồi thường tiền cọc là đúng qui định pháp luật.

[2.2.3] Về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại:

Theo Điều 1 hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn thuê nhà không phải để chuyển trụ sở về nhà thuê mà là để “Mở cửa hàng mỹ phẩm và các dịch vụ khác theo nội dung giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của bên B” nên nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc dịch vụ pháp lý chuyển trụ sở là không có cơ sở.

Nguyên đơn xác nhận đã nhận lại các vật liệu, trang thiết bị nên yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường tiền vật liệu, trang thiết bị là không có cơ sở.

Mặt khác, các chi phí nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại đều vì phục vụ cho mục đích của nguyên đơn, không có thỏa thuận trong hợp đồng. Bị đơn không đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn là bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Hội đồng cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là đúng qui định pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 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.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;
- Căn cứ Luật thi hành án Dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA về việc yêu cầu ông Trần Tiến M và bà Phí Thị Tuyết H phải trả cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA số tiền là 1.432.815.156 đồng, bao gồm: tiền đặt cọc là 513.000.000 đồng; số tiền (phạt cọc) bằng số tiền đặt cọc là 513.000.000 đồng; chi phí in ấn và quảng cáo là 65.494.876 đồng; chi phí thiết kế là 136.800.000 đồng; chi phí vật liệu, trang thiết bị là 192.520.280 đồng; chi phí dịch vụ pháp lý chuyên trụ sở là 11.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 54.954.455 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 05142 ngày 9/12/2010 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận M là 27.478.000 đồng. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA còn phải nộp thêm 27.476.455 đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ NA phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0004857 ngày 31/10/2022 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, 7, 7a, 7b 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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận M;
- Chi cục THADS Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Nguyễn Thị Kim Cương

