TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 765/2022/DS-PT
Ngày: 14/12/2022
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường
Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Quỳnh Châu
2. Ông Phạm Hồng Giảng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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: Ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 14/12/2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 307/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 226/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5265/2022/QĐ-PT ngày 19/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

1.1. Ông Trần Văn G, sinh năm 1950

1.2. Bà Lê Thị S, sinh năm 1952

Cùng địa chỉ: A22/29 ấp MA xã BH, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đỗ Bảo C; sinh năm: 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 107A-B NQ, Phường M1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại - Nội thất PN

Địa chỉ công ty: 38 đường SS, chung cư HL, phường TH, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: 320/22/1E NVL, phường BT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người kháng cáo*: Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại - Nội thất PN

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2020 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn G, bà Lê Thị S và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trần Văn G và bà Lê Thị S có cho Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại - Nội thất PN(trước đây tên là Công ty TNHH thiết kế và quảng cáo PN) thuê nhà, đất tại địa chỉ E9/251A - E9/251D - E9/251E, Quốc lộ 50, ấp 5, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số 038304 ngày 10/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 21/12/2010 đều lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, với thời hạn là 10 năm tính từ ngày 01/01/2011 đến hết ngày 31/12/2020. Hai bên thỏa thuận giá thuê như sau:

- Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 01/01/2013, giá thuê 50.000.000đ/tháng.
- Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 01/01/2016, giá thuê 52.500.000đ/tháng.
- Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2021, giá thuê 59.500.000đ/tháng.

Với phương thức thanh toán 03 tháng 01 lần, vào các ngày 01 đến 10 của tháng đầu tiên mỗi quý.

Thời gian đầu đến cuối quý 2 năm 2018, bên thuê thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, tuy nhiên kể từ quý 3 năm 2018, phía bên thuê đã liên tục chậm trễ thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Kỳ thanh toán sau thực hiện nghĩa vụ cho kỳ thanh toán trước, cho đến đầu năm 2019 thì ông Gvà bà Sự mới nhận được đầy đủ số tiền thuê của quý 3 năm 2018; từ ngày 01/10/2018 thì bị đơn không thanh toán nữa. Ông Gvà bà Sự nhiều lần liên lạc với Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN để yêu cầu thanh toán số tiền thuê còn nợ nhưng đều không có kết quả. Việc bên thuê chậm trễ thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nhiều lần, đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên thuê nhà, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông G và bà Sự.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN trả lại nhà, đất cho thuê, yêu cầu trả tiền thuê tạm tính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 26/10/2020 là 1.588.650.000 đồng, trong đó tiền thuê nhà, đất là 1.428.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn chậm trả là 160.650.000 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại - Nội thất PN vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bị đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 226/2022/DS-ST ngày 16/6/2022, Toà án nhân dân huyện Bình Chánh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 038304, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà số công chứng 043732, quyển số 12 ngày 21/12/2010 lập tại phòng Công chứng số 2 giữa ông Trần Văn G, bà Lê Thị S và Công ty TNHH thiết kế và quảng cáo PN.

Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn G và bà Lê Thị S số tiền 1.475.373.616đ (một tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn sáu trăm mười sáu đồng). Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Xác định số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) mà Công ty TNHH thiết kế và quảng cáo PN đã đặt cọc thuộc về ông Trần Văn G, bà Lê Thị S.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN trả lại toàn bộ nhà, đất cho thuê và trả tiền thuê nhà từ ngày 02/5/2021 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN chịu 56.261.208đ (năm mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi mốt ngàn hai trăm lẻ tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 21/7/2022, bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN ủy quyền cho ông Lê Văn M đại diện yêu cầu phía nguyên đơn giảm không tính tiền 04 tháng tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/5/2021, với số tiền mỗi tháng là 59.500.000 đồng x 4 tháng = 238.000.000 đồng. Các phần khác như chấm dứt hợp đồng thuê nhà, tiền thuê nhà còn thiếu là 806.500.000 đồng, lãi của tiền thuê nhà còn thiếu là 430.873.616 đồng, tiền đặt cọc 50.000.000 đồng thì bị đơn đồng ý như quyết định của bản án sơ thẩm.

+ Nguyên đơn ông Trần Văn G và bà Lê Thị S cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Đỗ Bảo C đại diện đồng ý giảm không tính tiền thuê nhà cho bị đơn 04 tháng tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/5/2021 là 238.000.000 đồng, cụ thể bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà còn thiếu là 806.500.000 đồng và tiền lãi thuê nhà còn thiếu như án sơ thẩm là 430.873.616 đồng. Tổng cộng bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà còn thiếu và tiền lãi là 1.237.373.616 đồng. Các phần khác của quyết định Bản án sơ thẩm giữ nguyên.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của người đại diện nguyên đơn và đồng ý chịu án phí theo quy định của pháp luật.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Theo Hợp đồng thuê nhà có chứng nhận của Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/11/2010, giữa ông Trần Văn G, bà Lê Thị S (bên A) và Công ty TNHH thiết kế và quảng cáo PN (bên B) có nội dung: Bên A đồng ý cho bên B thuê toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại E9/251A - E9/251D - E9/251E Quốc lộ 50, Ấp 5, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/01/2011 đến hết ngày 31/12/2020; Ngày 10/11/2010 bên A giao nhà cho bên B để sửa chữa và lắp đặt trang thiết bị theo nhu cầu sử dụng, trong khoảng thời gian từ khi giao nhà đến hết ngày 31/12/2010 không tính tiền thuê nhà; Giá thuê nhà: 15.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2020 giá thuê nhà được điều chỉnh tăng không quá 5% so với mức giá thuê đã ghi trong hợp đồng; Bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền 50.000.000 đồng trước khi hai bên ký tên trên hợp đồng này, số tiền đặt cọc sẽ được bên A trả lại cho bên B khi thanh lý hợp đồng. Ngoài ra, hai bên thỏa thuận trách nhiệm của bên A và bên B (bút lục 37 – 40).

[2] Theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà có chứng nhận của Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/12/2010, giữa ông Trần Văn G, bà Lê Thị S (bên A) và Công ty TNHH thiết kế và quảng cáo PN (bên B) có nội dung: Bên A và Bên B đồng ý bổ sung Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2010 như sau:

- Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 01/01/2013 giá thuê nhà là 50.000.000 đồng/tháng;
- Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 01/01/2016 giá thuê nhà là 52.500.000 đồng/tháng;
- Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2021 giá thuê nhà là 59.500.000 đồng/tháng (bút lục số 45 – 47).

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất hai bên không có lập biên bản bàn giao nhà khi hết hợp đồng thuê nhà và từ ngày 01/10/2018, Công ty TNHH thiết kế và quảng cáo PN (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN) không thanh toán tiền thuê nhà. Đồng thời, hai bên xác nhận ngày 14/4/2022, Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN đã thanh toán tiền thuê nhà cho ông Gvà bà Sự là 800.000.000 đồng (theo các Phiếu chi ngày 01/10/2018, ngày 02/01/2019, ngày 02/4/2019, ngày 02/7/2019 và ngày 05/10/2020 của Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN) và thống nhất tính đến ngày 31/12/2020 (đã trừ số tiền 800.000.000 đồng), Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN còn thiếu tiền thuê nhà là 806.500.000 đồng. .

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn G và bà Lê Thị S cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Đỗ Bảo C đại diện và Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN ủy quyền cho ông Lê Văn M đại diện thỏa thuận thống nhất với nhau về giải quyết vụ án như sau:

[4.1] Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 038304, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà số công chứng 043732, quyển số 12 ngày 21/12/2010 lập tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông Trần Văn G, bà Lê Thị S và Công ty TNHH thiết kế và quảng cáo PN (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN).

[4.2] Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn G và bà Lê Thị S số tiền 1.237.373.616 đồng, (trong đó, tiền thuê nhà là 806.500.000 đồng, lãi của tiền thuê nhà là 430.873.616 đồng).

[4.3] Xác định số tiền 50.000.000 đồng mà Công ty TNHH thiết kế và quảng cáo PN (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN) đã đặt cọc thuộc về ông Trần Văn G và bà Lê Thị S.

[4.4] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN trả lại toàn bộ nhà, đất cho thuê và trả tiền thuê nhà từ ngày 02/5/2021 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN chịu 49.121.208 đồng.

[5] Xét, sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên là hoàn toàn tự nguyện không trái với đạo đức xã hội và quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án. Do đó, người kháng cáo Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 5 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN.

2. Sửa Bản án số 226/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

3.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 038304, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà số công chứng 043732, quyển số 12 ngày 21/12/2010 lập tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông Trần Văn G, bà Lê Thị S và Công ty TNHH thiết kế và quảng cáo PN (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN).

3.2. Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn G và bà Lê Thị S số tiền 1.237.373.616 đ (một tỷ hai trăm ba mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn sáu trăm mười sáu đồng), (trong đó tiền thuê nhà là 806.500.000 đồng, lãi của tiền thuê nhà là 430.873.616 đồng).

3.3. Xác định số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) mà Công ty TNHH thiết kế và quảng cáo PN (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN) đã đặt cọc thuộc về ông Trần Văn G và bà Lê Thị S.

3.4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN trả lại toàn bộ nhà, đất cho thuê và trả tiền thuê nhà từ ngày 02/5/2021 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.5. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN chịu 49.121.208đ (bốn mươi chín triệu một trăm hai mươi mốt ngàn hai trăm lẻ tám đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Nội thất PN chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm nộp theo biên lai thu số 0041515 ngày 21/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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 năm 2008 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện Bình Chánh;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.15)

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

Lê Ngọc Tường