TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 22 /2017/DS-PT
Ngày: 31/8/2017
"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Trung

- *Các Thẩm phán:* Ông Trần Hưng Bính- Bà Nguyễn Thị Kim Trọng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Tú Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế:*** Ông Lê Xuân Phúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 8 năm 2017 Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 11/2017/TLPT-DS ngày 26/5/2017 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 30/03/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Huế bị bị đơn- Công ty TNHH du lịch M&B kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Huế kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2017/QĐPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường N, phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B

Địa chỉ: 0đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Marrel G, Quốc tịch: Pháp, Chức vụ: giám đốc Công ty. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Duy T- Chi nhánh Văn phòng Luật sư Lê N tại Đà Nẵng. Địa chỉ: Tầng 02, đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt tại phiên tòa.

Người phiên dịch: Ông Nguyễn Minh C

Địa chỉ: đường L, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn- bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày:

Ngày 27/8/2014, bà Nguyễn Thị Thúy H ký ký hợp đồng với Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B mà đại diện theo pháp luật là ông Marrel G, là Giám đốc Công ty. Theo hợp đồng, Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B thuê toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Thúy H (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 900114 do UBND thành phố Huế cấp ngày 25/11/2013). Theo hợp đồng thể hiện Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B thuê với mục đích:

- Làm dịch vụ lưu trú; Kinh doanh nhà hàng khách sạn; Đại lý lữ hành du lịch.

- Thời hạn thuê: Từ ngày 27/8/2014 đến ngày 18/7/2023; Giá thuê nhà 11.130.000.000đồng; thời hạn và phương thức thanh toán tiền thuê nhà: Tiền thuê nhà được trả theo từng năm từ năm đầu tiên đến năm thứ 9, thanh toán vào ngày 14/7 hàng năm; hợp đồng còn quy định quyền và nghĩa vụ của các bên, các điều khoản thi hành.

Sau khi ký hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thúy H và Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B đã giao nhận nhà và Công ty đã đi vào hoạt động. Trong quá trình hoạt động kinh doanh khách sạn do không bảo đảm về công tác phòng chống cháy nổ nên tháng 5 năm 2016 Cơ quan cảnh sát phòng cháy và chữa cháy tỉnh Thừa Thiên Huế đã tiến hành kiểm tra an toàn nhắc nhở và yêu cầu khắc phục các thiếu sót, tồn tại trong công tác phòng cháy và chữa cháy.

Theo trình bày của bà H: Phía Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B đã hoạt động và đã thanh toán tiền thuê nhà bắt đầu từ năm đầu vào ngày 14/7/2014 số tiền là 1.008.000.000đồng, năm thứ 2 vào ngày 14/7/2015 số tiền là 1.134.000.000đồng. Sau đó, khoản tiền thuê nhà của năm thứ 3 là 1.134.000.000đồng lẽ ra phải được thanh toán vào ngày 14/7/2016 nhưng phía Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B không thanh toán với lý do phía cho thuê nhà là bà H phải hoàn thiện các hệ thống phòng cháy chữa cháy theo yêu cầu của Cơ quan cảnh sát phòng cháy và chữa cháy tỉnh Thừa Thiên Huế và sửa chữa một số hư hỏng.

Bà H không đồng ý với yêu cầu của từ phía bị đơn vì: Theo các cam kết trong hợp đồng: Để đảm bảo mục đích kinh doanh của Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B thì công ty phải thực hiện đầy đủ quy định phòng cháy, chữa cháy nên trong quá trình hoạt động Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bảo trì những hư hỏng nhỏ để duy trì việc kinh doanh; Theo hợp đồng phía bà H chỉ chịu trách nhiệm khi căn nhà bị nứt, lún và nghiêng.

Do Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B không thanh toán tiền thuê nhà của năm thứ 3 vào ngày 14/7/2016 nên ngày 02/8/2016 và 05/8/2016 bà H đã gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng phía Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B không có văn bản phản hồi và chưa bàn giao nhà nên bà H, khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất số đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B phải trả lại nhà và đất số đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho bà H.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B phải thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 14/7/2016 đến ngày 02/8/2016 gồm 19 ngày với số tiền là 59.000.000 đồng.

- Bồi thường thiệt hại do Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B chiếm giữ không chịu trả nhà tương đương với giá trị cho thuê kể từ khi bà H tuyên bố chấm dứt hợp đồng vào ngày 02/8/2016 đến ngày tuyên án sơ thẩm mỗi tháng 100.000.000 đồng.

2. Bị đơn- Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) Du lịch M&B trình bày:

Ngày 27/8/2014, bà Nguyễn Thị Thúy H ký hợp đồng với Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B thuê nhà đường T, hợp đồng được viết lại vào ngày 28/8/2014. Tại thời điểm này bà H đã cung cấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B tất cả các văn bản hợp pháp liên quan đến quyền sở hữu cũng như trách nhiệm, nghĩa vụ của bà H đối với tài sản mà Công ty đang thuê làm chỗ kinh doanh khách sạn. Như vậy, hoạt động kinh doanh khách sạn sẽ phải tuân theo các quy định của luật pháp Việt Nam, điều này có nghĩa là những gì được quy định trong hợp đồng thuộc về trách nhiệm của bà Nguyễn Thị Thúy H. Hợp đồng quy định, bà H sẽ cung cấp tất cả các giấy phép kinh doanh của doanh nghiệp và giấy phép phòng cháy chữa cháy tên bà H và Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B sẽ hoạt động trên cơ sở đó. Nhưng thực tế thì bà H giữ lại các giấy tờ đó cho đến ngày 23/11/2015 thì Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B nhận lại các loại giấy tờ đó.

Về vấn đề liên quan đến phòng cháy, chữa cháy: Cơ quan phòng cháy, chữa cháy thường kiểm tra an toàn một đến hai lần trong một năm đối với nhà đường T. Ngày 23/11/2015, cơ quan phòng cháy, chữa cháy đến kiểm tra tòa nhà việc tuân thủ các quy định về phòng cháy, chữa cháy. Sau khi kiểm tra, đọc báo cáo từ Đoàn kiểm tra thì Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B bất ngờ là tòa nhà không tuân thủ các quy định phòng cháy, chữa cháy (tiêu chuẩn năm 2009), hệ thống phòng cháy hết hạn từ tháng 01 năm 2014. Việc không đảm bảo an toàn này sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh lưu trú của Công ty. Ngày 24/11/2015 Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B gửi bản báo cáo từ Cơ quan phòng cháy, chữa cháy cho bà H để bà H phải chịu trách nhiệm sữa chữa lại hệ thống phòng cháy, chữa cháy để đảm bảo an toàn khi Công ty hoạt động kinh doanh tại tòa nhà đang thuê như trong hợp đồng đã nêu rõ trách nhiệm của bên cho thuê chứ không thuộc về Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B.

Bà Nguyễn Thị Thúy H không quan tâm đến sự an toàn của ngôi nhà đang cho thuê và không tôn trọng hợp đồng đã ký kết. Do bà H đưa ra 2 điều kiện là tiếp tục kinh doanh trong trường hợp nhà không an toàn hoặc là đóng cửa không đón khách nên ngày 29/6/2016 Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B gửi thư cho bà H sẽ không thanh toán tiền thuê nhà trước ngày 14/7/2016 nếu nhà không được nâng cấp hoặc cho đến khi trả tiền bồi thường hoặc cùng nhau giải quyết vấn đề này. Với tư cách là nhà kinh doanh tôn trọng sự an toàn của khách hàng nên ngày 01/7/2016, Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B đóng cửa khách sạn đường T và không hoạt động nữa.

3. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Thúy H vẫn giữ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà số đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên và phải trả lại nhà tại địa chỉ nói trên cho bà H. Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B phải thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 14/7/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm, gồm 8 tháng 13 ngày X mỗi tháng tiền thuê nhà là 94.500.000đồng = 794.000.000đồng. Đồng thời bà đề nghị Tòa án xem xét đến việc giải quyết các đồ dùng trang thiết bị gồm ti vi 35 cái, tủ lạnh 35

cái, quạt máy 32 cái, máy điều hòa 38 cái, máy nóng lạnh 39 cái và 39 phòng mỗi phòng có đủ gường và nệm mà phía Công ty TNHH du lịch M&B đang sử dụng là thuộc sở hữu của bà H.

Phía bị đơn- Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B cho rằng: Nếu bà Nguyễn Thị Thúy H muốn chấm dứt hợp đồng thì yêu cầu bà H phải thanh toán số tiền phạt là 1.575.000.000đồng và khoản tiền công sức thành lập công ty là 50.000 USD(Đô la Mỹ) và yêu cầu bồi thường 1.000.000.000đồng. Tuy nhiên, phía bị đơn đã thay đổi ý kiến là nếu bà H muốn chấm dứt hợp đồng thì chỉ phải thanh toán khoản tiền phạt là 1.575.000.000đồng tiền Ngân hàng Nhà nước Việt Nam còn việc bồi thường khoản tiền công sức thành lập công ty là 50.000 USD(Đô la Mỹ) và yêu cầu bồi thường 1.000.000.000đồng thì bị đơn rút lại và không yêu cầu.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn trình bày:

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Du lịch M&B đề nghị HĐXX: Sửa bản án sơ thẩm, để sớm kết thúc vụ án, tạo điều kiện cho các bên yên tâm thực hiện công việc kinh doanh của mình, phía Công ty TNHH Du lịch M&B sẽ thanh toán tiền thuê nhà cho phía bà Nguyễn Thị Thúy H với số tiền từ ngày 14/7/2016 đến ngày 02/8/2016 là 59.000.000 đồng và trả lại toàn bộ nhà, đất đã thuê cho bà Nguyễn Thị Thúy H.

5. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 30/3/2017 Tòa án nhân dân thành phố Huế đã quyết định:

Áp dụng Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35, Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 472 Bộ luật dân sự; Điều 129; Điều 131; Điều 132 Luật nhà ở.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14. Tuyên xử:

1**.** Hợp đồng thuê nhà ngày 27/8/2014, giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B mà đại diện theo pháp luật là ông Marrel G đối với căn nhà tại đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế được chấm dứt.

Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B mà đại diện theo pháp luật là ông Marrel G phải có nghĩa vụ bàn giao nhà tại đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế và toàn bộ tài sản gồm ti vi 35 cái, tủ lạnh 35 cái, quạt máy 32 cái, máy điều hòa 38 cái, máy nóng lạnh 39 cái và 39 phòng ngủ mỗi phòng có đủ gường và nệm cho bà Nguyễn Thị Thúy H.

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B mà đại diện theo pháp luật là ông Marrel G phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền thuê nhà 794.000.000đồng (Bảy trăm bốn mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán, thì hàng tháng phải chịu thêm một khoản lãi suất theo lãi suất 10% do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B phải chịu án phí tranh chấp 200.000đồng và 35.760.000đồng án phí tiền thuê nhà.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền dự phí đã nộp là 6.475.000đồng theo biên lai thu tiền số 002037 ngày 14/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo luật định.

6. Kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 12/4/2017, bị đơn – Công ty TNHH du lịc M&B có đơn kháng cáo bản án số 05/2017/DS-ST ngày 30/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Huế với nội dung như sau:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm :

-Xem xét tính hợp lệ của hồ sơ theo dõi công tác phòng cháy chữa cháy của Khách sạn Stay ngày 26/3/2014 và xem xét tính hiệu lực của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/8/2014.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thúy H về việc yêu cầu Công ty TNHH Du lịch Marrel &Bro thanh toán khoản tiền thuê nhà 794.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu bàn giao lại tài sản trong khách sạn do Công ty TNHH Du lịch M&B đã đầu tư thay thế rất nhiều trang thiết bị khi thuê lại khách sạn.

Ngày 14/4/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Huế đã quyết định kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 30/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Huế với nội dung như sau:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án số 05/2017/DSST ngày 30/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Huế về việc không tuyên về phần trả lại những tài sản có trong khách sạn, sửa phần lãi suất chậm thi hành án và số tiền thuê nhà bằng chữ, nhằm ban hành bản án đúng quy định pháp luật.

7. Phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện mà chỉ rút yêu cầu về việc buộc Công ty TNHH Du lịch M&B trả lại các trang thiết bị trong tòa nhà – yêu cầu này đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn- Công ty TNHH Du lịch M&B không rút yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát không rút kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án hành chính ở giai đọa phúc thẩm:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm.

+ Nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm.

+ Kháng cáo của bị đơn phù hợp với quy định của pháp luật tố tụng, nên chấp nhận để đưa ra xét xử phúc thẩm.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhiều thiếu sót và vi phạm nghiêm trọng tố tụng, cụ thể như sau: Nguyên đơn chưa đủ điều kiện khởi kiện; Giải quyết vụ án quá phạm vi khởi kiện; Việc Công ty TNHH Du lịch M&B yêu cầu phía bà Nguyễn Thị Thúy H bồi thường do vi phạm hợp đồng với số tiền 1.575.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố nhưng vẫn nhận định không chấp nhận yêu cầu này là vi phạm tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát để hủy bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, ý kiến Luật sư, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa và sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh luận tại phiên toà và ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về tố tụng:

[1.1].Tính hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị:

Đơn kháng cáo của bị đơn có nội dung phù hợp với quy định tại Điều 272; thực hiện trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Huế thực hiện đúng theo quy định tại Điều 278, Điều 279, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để đưa ra xét xử phúc thẩm.

[1.2]. Về việc thụ lý đơn khởi kiện và giải quyết của bản án sơ thẩm:

[1.2.1]. Về quan hệ pháp luật khi thụ lý, giải quyết:

Tòa án nhân dân thành phố Huế khi thụ lý và giải quyết đều xác định quan hệ pháp luật khi thụ lý đối với đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tại bản án sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật để giải quyết là Tranh chấp đòi nhà cho thuê. Tuy nhiên, theo nội dung đơn khởi kiện cũng như quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm thì quan hệ pháp luật đúng để xác định khi giải quyết phải là tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đất.

[1.2.2] Về việc thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện bà H:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện do nguyên đơn giao nộp, HĐXX xét thấy: Theo quy định tại Khoản 3 Điều 498 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở đã quy định *"Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên*

có thỏa thuận khác…”. Trong lúc thỏa thuận khác được hai bên thỏa thuận tại điểm 2 khoản 3 Điều 7 là: “Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng…khi bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đã được quy định trong hợp đồng(15 ngày). Tuy nhiên, trước ngày 14/7/2016 (là ngày thanh toán tiền thuê) bên công ty TNHH Du lịch M&B đã báo trước về những tác động môi trường ảnh hưởng đến việc kinh doanh tại văn bản ngày 29/6/2016 và đòi chấm dứt “hoạt động giữa hai bên”. Sau khi Công ty TNHH Marrel &Bro ra thông báo như trên cho phía bà H nhưng cả hai bên chưa có thỏa thuận, thương lượng giải quyết thì việc bên Công ty TNHH M&B vi phạm nghĩa vụ thanh toán là khách quan.

Tại thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02//8/2016, ngày 5/8/2016 mà bà Nguyễn Thị Thúy H đã gửi cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Du lịch Marrel &Bro thì về hình thức cũng như nội dung thông báo này đã vi phạm về việc không thông báo cho bên thuê nhà thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa hai bên. Bà H gửi thông báo nói trên cho bị đơn lần cuối là vào ngày 5/8/2016 nhưng đến ngày 08/8/2016 bà đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Huế để xem xét yêu cầu khởi kiện của bà và đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết. Tại hồ sơ vụ án cho thấy sau khi bà H gửi các thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho phía bị đơn thì không có văn bản, tài liệu gì thể hiện phía bị đơn đã nhận được các thông báo này từ bà H. Tại mục 10 quy định về Phương thức giải quyết tranh chấp của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã nêu rõ “... khi xảy ra tranh chấp thì hai bên tiến hành bàn bạc, thương lượng, thỏa thuận với nhau, nếu không bàn bạc được thì giải quyết tranh chấp tại Tòa án” , tuy nhiên phía hai bên đương sự chưa cung cấp được cho Tòa án biên bản về việc đã tiến hành thương lượng nhưng không thành này.

Như vậy, với các quy định viện dẫn và phân tích như trên cho thấy: Do bà H chưa thực hiện đúng thời hạn thông báo chấm dứt hợp đồng thuê quyền nhà và đất theo quy định pháp luật, chưa giao nộp được biên bản thể hiện hai bên đã tiến hành hòa giải, thương lượng với nhau trước khi khởi kiện tại Tòa án nên đáng lẽ trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm phải trả lại đơn khởi kiện cho bà H theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tiếp tục thụ lý và giải quyết là thiếu sót, ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[1.3].Về nội dung bản án:

Tại các bản khai cũng như đơn trình bày, phía bị đơn có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xem xét bà H phải thanh toán khoản tiền phạt là 1.575.000.000đồng tiền Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Nội dung yêu cầu này phía bị đơn đã không còn yêu cầu (BL61), tuy nhiên tại phần nhận định của bản án lại nhận định như sau “Xét yêu cầu của Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B nếu bà H muốn chấm dứt hợp đồng thì phải bồi thường khoản tiền phạt là 1.575.000.000 đồng tiền Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thấy rằng: Như phân tích ở trên lỗi vi phạm hợp đồng là do Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B không thanh toán tiền thuê nhà nên yêu cầu tiền phạt là không có căn cứ và không được chấp nhận.” Theo quy định pháp luật, yêu cầu của Công ty TNHH du lịch M&B được xem là một yêu cầu phản tố để đối trừ nghĩa vụ trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm lại không xem xét, thụ lý yêu cầu này cho bị đơn theo quy

định tại Điều 72, Điều 200, Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 mà nhận định không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là nhận định không có căn cứ.

Quá trình tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thúy H đề nghị xem xét đến các trang thiết bị tại ngôi nhà mà bị đơn đã thuê làm địa điểm kinh doanh lưu trú du lịch gồm ti vi 35 cái, tủ lạnh 35 cái, quạt máy 32 cái, máy điều hòa 38 cái, máy nóng lạnh 39 cái và 39 phòng mỗi phòng có đủ gường và nệm. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định tạm ngừng phiên tòa để làm việc lại liên quan đến yêu cầu này và căn cứ vào Tờ trình xác nhận một số tài sản có trong khách sạn vào ngày 02/7/2016 do bà H cung cấp. Tại phần quyết định bản án sơ thẩm đã tuyên buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn du lịch M&B mà đại diện theo pháp luật là ông Marrel G phải có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản gồm ti vi 35 cái, tủ lạnh 35 cái, quạt máy 32 cái, máy điều hòa 38 cái, máy nóng lạnh 39 cái và 39 phòng ngủ mỗi phòng có đủ gường và nệm cho bà Nguyễn Thị Thúy H vì là cho rằng các trang thiết bị này bà H đã cung cấp các giấy tờ chứng minh đã mua sắm nó nên thuộc về bà H là không có căn cứ pháp lý, mang tính chủ quan.

Việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm ở phần này là không nằm trong Hợp đồng thuê nhà, đất. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận vì vượt quá phạm vi khởi kiện và không có căn cứ. Mặc dù tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thúy H đã có đơn xin rút yêu cầu này nhưng cũng là vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm.

Cũng tại phiên tòa hôm nay, Công ty TNHH Du lịch M&B thấy việc tranh chấp giữa Công ty với bà H đã xảy ra nhiều tháng nên thiệt hại về mặt kinh tế cho hai bên là không tránh khỏi. Do đó, Công ty TNHH Du lịch M&B yêu cầu sẽ trả lại nhà, đất đã thuê và trả tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị Thúy H từ ngày 14/7/2016 đến ngày 02/8/2016 với số tiền 59.000.000 đồng. Yêu cầu này bà H không chấp nhận.

Với các phân tích trên, xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Huế. Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án dân sự nói trên quá nhiều thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thuộc trường hợp phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại được quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Về án phí:

[2.1] Về án phí sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[2.2] Về án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Công ty trách nhiệm hữu hạn Du lịch M&B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Huế.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 30/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Huế. Giao toàn bộ hồ sơ dân sự sơ thẩm cho Tòa án nhân dân thành phố Huế thụ lý và giải quyết theo thẩm quyền.

3. Về án phí: Căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

3.1. Về án phí sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn Du lịch M&B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Du lịch M&B 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại" Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 002823 ngày 19/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 31/8/2017.

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

Nơi nhận:
- *TAND cấp cao;*
- *VKSND tỉnh TT-Huế;*
- *Tòa Dân sự TAND tỉnh*
- *TAND thành phố Huế;*
- *Chi cục THA thành phố Huế;*
- *Đương sự*
- *Lưu Hồ sơ, Tòa HC, VP.*

(Đã ký)

Nguyễn Văn Trung