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: 1074/2020/DS-PT
Ngày: 08/12/2020
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 Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Ông Nguyễn Đình Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 08/12/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 477/2020/TLPT-DS ngày 05/10/2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2020/DS-ST ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5354/2020/QĐ-PT ngày 26/10/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19459/2020/QĐ-PT ngày 23/11/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 59 đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị Thu H1**, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số 58 đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 002111, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2020 do Văn phòng Công chứng B chứng nhận).

2. Bị đơn: **Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H**.

Địa chỉ: L17-11 Tầng 17, Vincom Center, số 72 đường L, phường Ng, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông **Trần Chí Th**, sinh năm 1987 – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 453/77D26 đường L, Phường X, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Nguyễn Lê Quỳnh N**, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 270/8 đường Phan Đình Ph, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền số 035/2020/HĐUQ ngày 06/10/2020 của Công ty TMHH Thương mại Dịch vụ Đàu tư H)

3. Người kháng cáo: Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/3/2020 và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H có bà Huỳnh Thị Thu H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là chủ sở hữu căn nhà số 132 N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc: 3199/2007/UB - GCN ngày 31/08/2007 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Ngày 03/02/2020, bà H ký Hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H (Sau đây gọi là Công ty H), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tr, số công chứng 001112; Nội dung cụ thể như sau:

- Nhà thuê: Toàn bộ căn nhà số 132 N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thời hạn thuê: Bắt đầu từ ngày 03/02/2020 đến ngày 01/03/2026

- Mục đích thuê: Để kinh doanh

- Thời gian bàn giao nhà: 03/02/2020

- Thời gian bắt đầu tính tiền thuê: 01/03/2020, từ ngày 03/02/2020 đến ngày 29/02/2020 không tính tiền thuê nhà

- Giá thuê: 130.704.000 đồng/tháng.

- Phương thức thanh toán: Theo định kỳ 03 tháng một lần (Kỳ thanh toán đầu tiên tính từ ngày 01/03/2020)

Thực hiện theo Hợp đồng thuê nhà số 001112, bà H đã bàn giao căn nhà cho Công ty để có thể tiến hành sửa chữa, thiết kế và chuẩn bị cho công việc kinh doanh. Tuy nhiên cho đến nay, Công ty vẫn chưa thanh toán cho bà tiền thuê nhà của kỳ đầu tiên. Bà đã nhiều lần yêu cầu Công ty phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thỏa thuận nhưng Công ty vẫn không thực hiện. Ngày 16/03/2020, sau nhiều lần liên hệ mà phía Công ty Hồng Hưng vẫn không thanh toán tiền thuê nhà cho bà nên bà đã gửi thư "Đề nghị thanh toán" đến trụ sở Công ty Hồng Hưng và ngày 19/03/2020 Công ty Hồng Hưng ban hành văn bản số 01/CV - 0320 gửi cho bà với nội dung "Thông báo chấm dứt Hợp đồng trước hạn". Việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn trái pháp luật của Công ty gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc:

- Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H thanh toán tiền thuê nhà tháng 3/2020 theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà. Cụ thể số tiền là 130.704.000 đồng.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 001112, ngày 03/02/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng, giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H.

- Buộc Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H phải bàn giao lại căn nhà cho nguyên đơn theo đúng hiện trạng ban đầu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày đã lấy lại nhà vào ngày 04/5/2020, nên xin rút lại yêu cầu khởi kiện buộc Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H phải bàn giao lại căn nhà cho nguyên đơn theo đúng hiện trạng ban đầu.

Bị đơn – Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H tại bản khai đề ngày 20/4/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Bị đơn thừa nhận có ký Hợp đồng thuê nhà số 132 N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Nội dung của Hợp đồng đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, giao tiền đặt cọc và nhận nhà, bị đơn đang chuẩn bị đầu tư để hoạt động kinh doanh thì bùng phát Covid-19, làm cho hoạt động kinh doanh không thể triển khai được. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

- Công ty Hồng Hưng không đồng ý thanh toán tiền nhà tháng 3/2020 là 130.704.000 đồng vì theo thỏa thuận thanh toán tiền nhà 03 tháng một lần, bắt đầu từ ngày 01/3/2020. Do đó kỳ hạn thanh toán đầu tiên của hợp đồng

chỉ phát sinh hiệu lực sau ngày 01/6/2020 nên Công ty không vi phạm điều khoản này.

- Đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà: Theo hợp đồng thuê nhà phải đến ngày 01/6/2020 mới đến kỳ thanh toán đầu tiên, nhưng ngày 31/3/2020 bà H đã có đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà là trước thời hạn nên lỗi thuộc về bà H. Do đó, ngoài việc bà H phải hoàn trả lại số tiền cọc là 390.000.000 đồng thì còn phải bồi thường thêm 390.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bị đơn.

- Đối với yêu cầu Buộc Công ty Hồng Hưng phải bàn giao lại căn nhà cho nguyên đơn theo đúng hiện trạng ban đầu, Công ty Hồng Hưng không đồng ý vì bà H là người đưa ra yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn nhưng không trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cọc cho Công ty là 780.000.000 đồng nên Công ty có quyền cầm giữ tài sản theo quy định tại Điều 346 và Khoản 1, Khoản 2 Điều 348 Bộ luật Dân sự

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2020/DS-ST ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

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

Buộc Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H tiền thuê nhà tháng 3/2020 là 130.704.000 (Một trăm ba mươi triệu, bảy trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 001112, ngày 03/02/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H lập tại Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H buộc Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H bàn giao lại căn nhà số 132 N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng hiện trạng ban đầu.

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

Ngày 01/9/2020, bị đơn Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án như sau:

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 001112, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2020 được ký giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H do Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Về tiền thuê nhà: Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 01 tháng tiền thuê nhà của tháng 3/2020 là 130.704.000 (Một trăm ba mươi triệu, bảy trăm lẻ bốn nghìn) đồng, được tính tròn là 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng.

Về tiền đặt cọc thuê nhà: Các bên thỏa thuận bên nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 01 tháng 15 ngày của số tiền đặt cọc là: 195.000.000 (Một trăm chín mươi lăm triệu) đồng.

Sau khi cấn trừ tiền thuê nhà mà bị đơn phải trả thì các bên thống nhất nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu) đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án, theo đó các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 65.000.000 đồng. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa hôm nay, các bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 001112, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2020 được ký giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H do Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

[2] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, các bên thỏa thuận như sau:

Về tiền thuê nhà: Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 01 tháng tiền thuê nhà của tháng 3/2020 là 130.704.000 (Một trăm ba mươi triệu, bảy trăm lẻ bốn nghìn) đồng, được tính tròn là 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng.

Về tiền đặt cọc thuê nhà: Các bên thỏa thuận bên nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 01 tháng 15 ngày của số tiền đặt cọc là: 195.000.000 (Một trăm chín mươi lăm triệu) đồng.

Sau khi cấn trừ tiền mà hai bên phải thanh toán cho nhau thì nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu) đồng.

Ngoài khoản tiền nêu trên, hai bên xác định không còn bất cứ quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến Hợp đồng thuê nhà số công chứng 001112, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2020 được ký giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H do Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa nên Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

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

Tuyên xử:

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

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 001112, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2020 được ký giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H do Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Về tiền thuê nhà: Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 01 tháng tiền thuê nhà của tháng 3/2020 tính tròn là 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu đồng).

Về tiền đặt cọc thuê nhà: Bên nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 01 tháng 15 ngày của số tiền đặt cọc là: 195.000.000 (Một trăm chín mươi lăm triệu) đồng.

Sau khi cấn trừ tiền mà hai bên phải thanh toán cho nhau thì nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền là 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0029615 ngày 14/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đầu Tư H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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;
- Chi cục THADS Quận A;
- TAND Quận A;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20).

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

Phạm Hồng Loan

