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: 10/2022/DS-PT
Ngày 28-3-2022
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Thái Thị Hồng Vân.

Các Thẩm phán: Ông Tôn Anh Dũng.

Ông Trần Ngọc Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phụng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, số 11 Tôn Đức Thắng, thành phố Huế, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2022 về "tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 03 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1988; địa chỉ: phường N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ liên lạc: phường P, thành phố H. Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kỹ Thuật và Xây Dựng B (viết tắt là Công ty B); địa chỉ: phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Lê H - Giám đốc công ty. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kỹ Thuật và Xây Dựng B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Thanh Q trình bày:

Ngày 15 tháng 9 năm 2017, anh Nguyễn Thanh Q (bên cho thuê) đã ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây Dựng B (viết tắt Công ty B, bên thuê) với nội dung như sau: anh Q cho Công ty B thuê nhà tại địa chỉ phường N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế với thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 15/9/2017 đến ngày 15/9/2022, giá thuê mỗi tháng là 5.000.000đồng. Ngoài ra, hợp đồng thuê nhà còn quy định quyền và nghĩa vụ của các bên, quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, mức bồi thường nếu có hành vi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn...Thực hiện hợp đồng, anh Q đã bàn giao nhà cho phía Công ty B sử dụng. Đến ngày 07/7/2020 thì Công ty B có thông báo về việc xin chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 15/9/2020 và thanh lý hợp đồng. Việc Công ty B chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn đã vi phạm hợp đồng và buộc phải bồi thường cho anh Q số tiền bằng 06 tháng tiền thuê nhà theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng thuê nhà.

Sau khi Công ty B chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, giữa anh Q và Công ty B đã gặp gỡ nhau nhiều lần để giải quyết các nội dung liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn nhưng giữa các bên không thống nhất được phương án giải quyết. Do đó, căn cứ vào Điều 8 của hợp đồng thuê nhà, anh Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty B phải bồi thường cho anh Q số tiền 30.000.000đồng (6 tháng x 5.000.000đồng) do có hành vi chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn.

Tại đơn trình bày, biên bản hòa giải Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Công C trình bày:

Công ty B thừa nhận ngày 15/9/2017 giữa Công ty B và anh Nguyễn Thanh Q có ký hợp đồng thuê nhà với thời hạn 05 năm từ ngày 15/9/2017 đến ngày 15/9/2022, với giá thuê là 5.000.000/tháng. Sau đó, vào năm 2020 do tình hình dịch bệnh Covid19 và bão lũ nên Công ty B lâm vào hoàn cảnh khó khăn về kinh tế. Vì vậy, Công ty B đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với anh Q. Công ty B thừa nhận việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là vi phạm các điều khoản của hợp đồng thuê nhà và phải bồi thường cho anh Q, nhưng do điều kiện công ty lúc đó gặp rất nhiều khó khăn nên không thể làm gì khác. Nay anh Q khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu Công ty B phải bồi thường tiền chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với số tiền 30.000.000đồng (06 tháng x 5.000.000đồng) thì Công ty B đồng ý bồi thường cho anh Q. Tuy nhiên, hiện nay Công ty B đang gặp khó khăn nên đề nghị anh Q xem xét, giảm bớt số tiền phải bồi thường xuống còn 03 tháng tương ứng với số tiền là 15.000.000đồng. Nếu anh Q đồng ý, Công ty B sẽ trả ngay cho anh Q số tiền 15.000.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 285, 472, 473, 481, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121 và khoản 3 Điều 132 Luật nhà ở;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh Q.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kỹ Thuật và Xây Dựng B phải bồi thường cho anh Nguyễn Thanh Q số tiền là 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng) do chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07/10/2021, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kỹ Thuật và Xây Dựng B kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giảm tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng thuê nhà từ 30.000.000 đồng xuống còn 15.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đánh giá các yếu tố khách quan, sự kiện bất khả kháng do dịch bệnh Covid 19 nên đề nghị chỉ thanh toán cho Nguyên đơn số tiền 15.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có ý kiến: Về kiểm sát tuân theo pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng trong vụ án đều tuân theo pháp luật tố tụng dân sự không vi phạm gì cần phải kiến nghị để khắc phục. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn; giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Về quyền kháng cáo: Đơn kháng cáo của Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kỹ Thuật và Xây Dựng B là quá hạn nhưng đã được Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn; Bị đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Anh Nguyễn Thanh Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng B phải bồi thường số tiền 30.000.000đồng do vi phạm hợp đồng thuê nhà, đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Hiện nay, Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng B có địa chỉ tại thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế nên Tòa án nhân dân thành phố H căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung:* Xét kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giảm tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng thuê nhà từ 30.000.000 đồng xuống còn 15.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa bên cho thuê là anh Nguyễn Thanh Q và bên thuê là Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng B là tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng đúng theo quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự và Điều 121 Luật nhà ở nên hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết. Theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thì thời hạn thuê nhà là 05 năm kể từ ngày 15/9/2017 đến ngày 15/9/2022. Ngày 15/9/2020 khi chưa hết thời hạn thuê nhà, bên thuê là Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng B đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là vi phạm hợp đồng thuê nhà (nhưng không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật nhà ở). Công ty B cũng thừa nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với anh Q là vi phạm hợp đồng và đồng ý bồi thường cho anh Q.

Xét việc Bị đơn đề nghị giảm tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng thuê nhà từ 30.000.000 đồng xuống còn 15.000.000 đồng, thấy rằng: Tại Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà, các bên có thỏa thuận về điều kiện chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, theo đó Công ty B phải bồi thường cho anh Q số tiền 30.000.000 đồng (6 tháng tiền thuê nhà) do có hành vi chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Xét thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên và việc Công ty B đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà khi chưa hết thời hạn thuê cũng làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh và quyền lợi của anh Nguyễn Thanh Q. Vì vậy không có cơ sở để xem xét dịch bệnh Covid-19 làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bị đơn.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng có đủ căn cứ xác định việc anh Nguyễn Thanh Q khởi kiện, buộc Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng B phải phải bồi thường cho anh Q số tiền 30.000.000 đồng do bị đơn có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng B phải chịu theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng B; giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 19/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 285, khoản 3, 5 Điều 427, 472, 473, 481, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 121 và khoản 3 Điều 132 Luật nhà ở; Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Thanh Q.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kỹ Thuật và Xây Dựng B phải bồi thường cho anh Nguyễn Thanh Q số tiền là 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng) do chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với khoản tiền bồi thường) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về Án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kỹ Thuật và Xây Dựng B phải chịu: 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Nguyễn Thanh Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002303 ngày 08/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kỹ Thuật và Xây Dựng B phải chịu tiền án phí 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000730 ngày 18/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố H. Bị đơn đã nộp đủ án phí.

3. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

4. 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 2004; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND CC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Huế;
- VKSND thành phố Huế;
- VKSND tỉnh TT Huế;
- Chi cục THA thành phố Huế;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu HCTP; Lưu HS.

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

Thái Thị Hồng Vân