TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 582/2023/DS-PT
Ngày: 04/12/2023
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 HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm
Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Bà Trần Thị Liên Anh
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Nguyễn Thị Phương Lan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 354/2023/TLPT-DS ngày 6/10/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DSST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 449/2023/QĐ-PT ngày 13/10/2023 giữa các đương sự sau:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn Đà, sinh năm 1960; có mặt tại phiên tòa.

Trú tại: Số nhà 66 phố Thú Y, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Yến Nhi, sinh năm 2000; Trú tại: Thôn Đường Hồng, xã Thanh Đa, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn***:** Luật sư Tạ Thị Bích Hạnh - Công ty luật TNHH Ánh Kim - Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Thôn Thái Thượng, xã Song Phượng, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Trợ giúp viên pháp lý của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Vinh - Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Số 2 phố Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát;

Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Minh - Giám đốc; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Xóm Trại Xa, xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Quyên; sinh năm: 1994; địa chỉ liên hệ: Thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội: có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Cao Trọng Chuyên và Luật sư Trịnh Thu Trang – Công ty Luật hợp danh H3T – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Luật sư Trang có mặt, Luật sư Chuyên vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Oanh; sinh năm 1968; trú tại: Số nhà 66 phố Thú Y, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Chị Trần Thị Mai Anh; sinh năm 1992; trú tại: Số 13 Thụy Khê, phường Thụy Khê, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Chị Trần Thị Hương; sinh năm 1995; trú tại: Thôn Cao Xá, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.4. Chị Trần Thị Thu Trang; sinh năm 1997; trú tại: Số 66 phố Thú Y, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội; .

4. Kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn ông Trần Văn Đà kháng cáo, bị đơn Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn Đà và người đại diện theo uỷ quyền của ông Đà trình bày:

Gia đình ông Đà có 01 thửa đất tại phố Thú y, xã Đức Thượng, diện tích 200m^2, đất thổ cư và đất nông nghiệp, trong đó có 100m^2 đất thổ cư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có đơn xin xác nhận của UBND xã Đức Thượng. 100m^2 đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 15/10/1999. Trên phần diện tích đất này có 01 ngôi nhà cấp 4, công trình phụ, trần, cửa kính, cửa cuốn, nhà đã hoàn thiện đưa vào sử dụng, hệ thống điện nước đầy đủ. Ngày 06/10/2020 ông Đà đại diện gia đình ký hợp đồng cho thuê nhà đất trên với công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát, khi ký hợp đồng ông ký với đại diện của công ty Hùng Phát là ông Trần Duy Hùng – Phó giám đốc công ty**,** Thời hạn 5 năm kể từ ngày 06/10/2020 đến hết ngày 06/10/2025. Tiền thuê nhà của năm đầu tiên là 102.000.000đ/năm, các năm tiếp theo được nhân thêm 10 hoặc 15%. Khi thuê nhà bên công ty Hùng Phát đã đặt cọc 2 tháng = 17.000.000đ, năm đầu tiên 2020-2021 công ty Hùng Phát thanh toán tiền thuê nhà 93.500.000đ so với hợp đồng công ty Hùng Phát còn thiếu tiền thuê nhà số tiền 8.500.000đ**.** Trong hợp đồng qui định trả tiền thuê nhà 1 năm 1 lần vào ngày 06/9 hàng năm. Ngày 05/10/2021 công ty Hùng Phát thanh toán tiền thuê nhà 1 năm (từ 05/10/2021 đến 5/10/2022) là: 112.200.000đ (trong đó 102.000.000đ x 10% lạm phát = 10.200.000đ), ông Đà đã nhận đủ số tiền 112.200.000đ. Ngày 06/9/2022 ông Đà đến công ty Hùng Phát yêu cầu trả tiền thuê nhà của năm thứ 3 và đề nghị công ty Hùng Phát đàm phán theo điều 5.3 của hợp đồng, bên công ty Hùng Phát không đàm phán nên công ty Hùng Phát vẫn chưa trả tiền thuê nhà của năm thứ 3. Trong hợp đồng ký ngày 06/10/2020 và qui định trả tiền thuê nhà hàng năm là 1 năm 1 lần nhưng tại điều 6 của hợp đồng tiền thuê nhà phải thanh toán vào ngày 06/9 hàng năm mục đích để có sự gối đầu giải quyết các

vấn đề trong đàm phán. Khi công ty Hùng Phát thuê nhà của gia đình ông Đà cũng không biết công ty Hùng Phát có làm thêm gì trên nhà đất của gia đình ông Đà để kinh doanh hay không.

Nay ông Đà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức giải quyết:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, buộc công ty Hùng Phát trả lại nhà cho ông Đà.

- Buộc công ty Hùng Phát phải trả tiền thuê nhà từ 6/10/2022 đến khi trả nhà tăng thêm 15%. Số tiền từ 06/10/2022 đến nay là: 107.525.000đ và tiền lãi của số tiền này là 17.956.675đ. Tiếp tục trả tiền thuê nhà của các tháng tiếp theo cho đến khi trả nhà là 10.752.500đ/1 tháng. Tiếp tục chịu lãi trên tổng số tiền thuê nhà chưa trả với mức lãi suất 1,67%/01 tháng.

- Buộc Công ty Hùng Phát phải trả tiền thuê nhà 01 tháng của năm 2020-2021 là 8.500.000đ và tiền lãi của số tiền này từ đó đến nay là: 4.684.350đ.

- Buộc Công ty Hùng Phát phải trả tiền lãi chậm trả 01 tháng của tổng số tiền thuê nhà năm 2021-2022 là: 1.873.740đ.

- Buộc công ty Hùng Phát phải chịu mất tiền cọc và chịu phạt cọc thêm số tiền là 17.000.000đ.

Tổng cộng toàn bộ số tiền ông Đà yêu cầu Công ty Hùng Phát phải trả ông Đà là: 157.539.765đ.

- Đề nghị Toà án phong toả toàn bộ cửa hàng và các thiết bị trong cửa hàng của công ty Hùng Phát đến khi thanh toán xong tiền nhà và trả nhà.

- Đề nghị Công ty Hùng Phát không được tháo dỡ trần, khung cửa, thiết bị vệ sinh, trong trường hợp cố tình tháo dỡ thì phải khắc phục hậu quả với số tiền 30.000.000đ.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu để nguyên đơn được mời bên thứ 3 vào khắc phục hậu quả mọi chi phí do bên bị đơn phải chịu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc nếu chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì nguyên đơn phải bồi thường số tiền 294.000.000đ cho bị đơn bởi lý do bị đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ đối với thiệt hại này, theo hợp đồng thì mọi việc sửa chữa bên trong căn nhà phải được sự đồng ý của nguyên đơn bằng văn bản, việc bị đơn lắp đặt sửa chữa thêm là để phục vụ cho nhu cầu của bị đơn mà không có bất cứ văn bản nào thể hiện việc nguyên đơn đồng ý cho bị đơn lắp đặt thêm cũng như trong hợp đồng không thể hiện ông phải bồi thường thiệt hại liên quan đến vấn đề này.

Sau khi có sự không thống nhất trong việc thực hiện hợp đồng ông Đà đã thông báo cho bên bị đơn, nhưng bên bị đơn không có giấy ủy quyền cho ai sang đàm phán với ông theo điều 5.3 của Hợp đồng. Như vậy bên bị đơn đã vi phạm các cam kết trong Hợp đồng mà 02 bên đã ký kết.

Bên bị đơn có đơn phản tố nói bên bị đơn không có vi phạm hợp đồng là không đúng. Việc tăng giá thêm 5% là 15% là hợp lý với tình hình kinh tế hiện tại khi các mặt hàng xăng dầu, vàng bạc gia tăng.

Do đó các yêu cầu phản tố của bên bị đơn là không cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Trợ giúp viên pháp lý của ông Đà đề nghị:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tòa án làm rõ sự thỏa thuận số tiền 1 tháng tiền thuê nhà của năm 2020 giữa ông Đà với công ty Hùng Phát có văn bản hay được ghi trong hợp đồng không.

- Có thỏa thuận về các chi phí công ty Hùng Phát sửa chữa trang trí tại nhà đất công ty Hùng phát thuê nhà hay không.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhất trí với lời trình bày của ông Đà, người đại diện theo ủy quyền của ông Đà, trợ giúp viên pháp lý của ông Đà.

***Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của bị đơn là bà Minh và những người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:**

Ngày 06/10/2020 công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát (gọi tắt là công ty Hùng Phát) ký hợp đồng thuê nhà với ông Đà, khi ký hợp đồng do ông Trần Duy Hùng – Phó Giám đốc công ty đại diện cho công ty Hùng Phát ký hợp đồng thuê nhà với ông Đà. Hai bên thoả thuận với nhau, ông Đà cho công ty 01 tháng để sửa chữa nhà, ngày bàn giao nhà là ngày 05/9/2020, Công ty Hùng Phát đã sửa chữa nhà từ tháng 9/2020 đến ngày 06/10/2020 thì hai bên mới ký hợp đồng thuê nhà. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, Công ty Hùng Phát đã phải trả tiền đặt cọc số tiền 17.000.000đ tương ứng với 02 tháng tiền thuê nhà và tiền thuê nhà 11 tháng của năm 2020-2021 là: 93.500.000đ. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà với ông Đà thì ông Đà chỉ có 1 ngôi nhà cấp 4 bên phòng ngoài có trần Thạch cao, bên trên là mái tôn, ở giữa trần bê tông**.** Sau khi thuê xong bên Hùng Phát tiến hành sửa sang lại để kinh doanh gồm: Lắp hệ thống cửa kính bên ngoài, lắp vách kính ngăn giữa nhà, sơn lại nhà, lắp hệ thống biển bảng mẫu, làm lại hệ thống điện, tổng số tiền là 260.000.000đ**.** Thời hạn thuê hợp đồng 05 năm**.** Tiền thuê nhà trả 1 năm 1 lần vào ngày 06/9 hàng năm**.** Đến nay Công ty đã thanh toán tiền thuê nhà đến hết tháng 10/2022. Ông Đà không có bất kỳ ý kiến gì về việc tiền thuê nhà đến hết ngày 06 tháng 10 năm 2022.

Sau ngày 06/9/2022 do hai bên không thống nhất được giá tiền thuê nhà, ông Đà tăng tiền thuê nhà lên 15%, trong đó trong Hợp đồng thể hiện tiền thuê nhà hàng năm sẽ tăng thêm 10% nên công ty không đồng ý tăng thêm 15% theo quan điểm của ông Đà.

Công ty Hùng Phát đã cho người mang tiền thuê nhà theo thỏa thuận ban đầu trong Hợp đồng là tăng 10% sang trả ông Đà nhưng ông Đà không đồng ý và không nhận tiền. Ông Đà đã đến cửa hàng để chửi bới và cắt toàn bộ hệ thống điện từ ngày 06 tháng 9 năm 2022 nên cửa hàng không thể kinh doanh được gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của cửa hàng, để đảm bảo việc kinh doanh công ty đã phải thuê người chạy lại toàn bộ hệ thống điện của cửa hàng.

Nay ông Đà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức giải quyết chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn Công ty không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tiếp tục cho Công ty thực hiện Hợp đồng thuê nhà, Công ty

có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà tăng 10% theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng.

Đối với tiền thuê nhà 1 tháng của năm đầu tiên (năm 2020) là 8.500.000đ bên công ty đã đàm phán với ông Đà, ông Đà đồng ý cho Công ty 01 tháng để sửa nhà nên công ty mới chuyển tiền nhà 11 tháng trả ông Đà.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của ông Đà chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với Công ty Hùng Phát thì Công ty yêu cầu ông Đà phải trả cho công ty số tiền 17.000.000đ đặt cọc và bồi thường thêm 01 khoản bằng chính tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 4.2 của Hợp đồng, tổng số tiền ông Đà phải trả Công ty là 34.000.000đ.

Bồi thường các thiệt hại phát sinh khác do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn 03 năm (Hợp đồng thuê ký 05 năm mới thực hiện được 02 năm) gồm: Tiền sơn lại nhà 10.000.000đ, làm trần giả 8.000.000đ, giá kệ kho, kệ trưng bày 50.000.000đ, cửa nhôm kính 25.000.000đ, bảng trưng bày đèn và biển quảng cáo, hệ thống treo đèn chùm 110.000.000đ, cửa kính bên ngoài 35.000.000đ, chạy lại hệ thống điện 22.000.000đ. Tổng 260.000.000đ. Việc Bồi thường thiệt hại do Đơn phương chấm dứt Hợp đồng được quy định tại điều 9 của Hợp đồng.

Công ty không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến khi trả nhà cho ông Đà.

Sau khi thuê nhà của ông Đà xong thì đất nước bùng phát dịch COVID 19 và tình hình dịch diễn biến ngày càng phức tạp, công ty phải thực hiện việc giãn cách xã hội theo quyết định của nhà nước không kinh doanh được, Công ty vẫn trả tiền thuê nhà cho ông Đà theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà tăng 10%. Công ty có sang trực tiếp trao đổi với ông Đà về việc giảm tiền thuê nhà theo kêu gọi của Nhà nước nhưng ông Đà không những không giảm tiền thuê nhà mà còn liên tục yêu cầu tăng thêm tiền thuê nhà. Việc ông Đà yêu cầu tăng tiền thuê nhà là hoàn toàn không phù hợp với tình hình diễn biến thực tế của đất nước và thế giới. Sau khi yêu cầu tăng tiền thuê nhà của ông Đà không được Công ty chấp nhận, ông Đà đã sử dụng những biện pháp như: Cắt điện, đến cửa hàng chửi làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc kinh doanh của Công ty, rồi đề nghị Đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà với Công ty là không có cơ sở đề nghị Tòa án xém xét giải quyết theo quy định của pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích Hợp pháp của Công ty.

Công ty đã có đơn yêu cầu phản tố đề nghị bên phía ông Đà phải bồi thường cho công ty tổng số tiền là 294.000.000đ gồm 260.000.000đ tiền sửa chữa, lắp đặt và chạy đường điện và 34.000.000đ hoàn trả tiền cọc và tiền phạt cọc.

*__Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan__

- *Bà Oanh trình bày*: Bà là vợ của ông Đà, bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ông Đà, bà xin vắng mặt tất cả các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án, khi Tòa án giao các văn bản tố tụng bà đề nghị giao cho ông Đà, ông Đà sẽ có trách nhiệm giao cho bà.

- *Chị Trần Thị Mai Anh, chị Trần Thị Hương và chị Trần Thị Thu Trang đều thống nhất trình bày*: Các chị là con gái của ông Trần Văn Đà và bà Nguyễn Thị Oanh, gia đình các chị có nhà đất tại địa chỉ số 66 phố Thú Y, xã

Đức Thượng, huyện Hoài Đức,thành phố Hà Nội bao gồm; 105m^2 đất nông nghiệp được nhà nước giao theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N395003 cấp ngày 15/10/1999 đứng tên hộ ông Trần Sông Đà (tức Trần Văn Đà). Trong đó các chị đều có một phần nhân khẩu được giao đất trong hộ ông Trần Sông Đà, 70m^2 đất dịch vụ (nằm phía ngoài, tiếp xúc với mặt đường giao thông) được giao cho ông Trần Sông Đà và bà Nguyễn Thị Oanh. Diện tích đất này đã được UBND xã Đức Thượng xác nhận ngày 13/3/2023.

Ngày 06/10/2022 ông Đà ký hợp đồng cho thuê địa điểm kinh doanh với công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát. Các chị có biết việc ông Đà cho thuê nhà và các chị không có ý kiến gì, các chị đồng ý để ông Đà toàn quyền quyết định việc cho thuê địa điểm kinh doanh nêu trên, chấm dứt việc cho thuê và giải quyết tranh chấp cho thuê địa điểm kinh doanh nêu trên tại Tòa án. Vì điều kiện công việc các chị xin được vắng mặt tất cả phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải cũng như phiên tòa xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DSST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đà.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 06 tháng 10 năm 2020 giữa ông Trần Văn Đà (tức Trần Sông Đà) với Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát.

Buộc Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát phải trả lại nhà 01 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số 66, phố Thú Y, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội cho ông Trần Văn Đà (tức Trần Sông Đà).

Buộc Công ty Hùng Phát phải trả tiền thuê nhà từ ngày 06/10/2022 đến ngày 24/7/2023 cho ông Đà số tiền là: 89.760.000đ *(Tám mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng)*.

Giao ông Trần Văn Đà (tức Trần Sông Đà) sở hữu đường dây điện, cửa kính, vách kính, trần nhựa do Công ty TNHH dây và cáp điện làm trong nhà thuê của ông Đà.

Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát có trách nhiệm dọn toàn bộ tài sản của mình (trừ những tài sản đã giao cho ông Đà sở hữu) trong nhà thuê để trả lại nhà cho ông Đà.

2. Chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát.

Buộc ông Trần Văn Đà (tức Trần Sông Đà) phải trả Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát tiền đặt cọc, phạt cọc, tiền làm đường dây điện, sơn tường, làm cửa kính, vách kính, trần nhựa tổng số tiền là: 81.927.500đ *(Tám mươi mốt triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng)*.

Đối trừ nghĩa vụ giữa hai bên, nay Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát phải thanh toán trả ông Đà số tiền là: 7.832.500đ *(Bảy triệu tám trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn Đà kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Trần Văn Đà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đà là Luật sư Hạnh trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đà; Luật sư Hạnh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DSST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải thanh toán số tiền tính đến ngày 06/11/2023 là 183.450.628 đồng; cộng với số tiền thuê nhà của các tháng tiếp theo cộng lãi chậm trả 0,833%/tháng (Nếu có); đồng thời số tiền cọc 17.000.000 đồng ông Đà được giữ lại.

Bà Vinh là trợ giúp viên pháp lý trình bày quan điểm bảo vệ quyền lợi cho ông Đà thống nhất với lời trình bày của Luật sư Hạnh.

Ông Đà thống nhất với lời trình bày của Luật sư Hạnh.

Bà Nhi là người đại diện theo ủy quyền của ông Đà thống nhất với lời trình bày của Luật sư Hạnh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Hùng Phát là bà Nguyễn Thị Quyên giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn; bà Quyên cùng trình bày hiện nay công ty Hùng phát vẫn đang sử dụng nhà 01 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số 66, phố Thú Y, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội. Tại phiên tòa bà Quyên cũng trình bày Công ty Hùng Phát hiện này không muốn thuê nhà của ông Đà nữa và muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Hùng phát là Luật sư Trang trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; Luật sư Trang đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Bà Quyên thống nhất với lời trình bày của Luật sư Trang.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DSST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

***1.1. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án*:**

Tranh chấp giữa ông Trần Văn Đà với Công ty Hùng Phát là tranh chấp hợp đồng thuê nhà, Công ty Hùng Phát có trụ sở tại xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ Khoản 3, Khoản 7 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm b Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

1.2. Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa ông Trần Văn Đà với Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát là tranh chấp về dân sự, quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà theo Khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

1.3. Về thời hiệu khởi kiện:

Do các đương sự trong vụ án không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên căn cứ Khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, không áp dụng thời hiệu trong vụ án này.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đà nộp trong hạn luật định; đơn kháng áo của Công ty Hùng phát đã nộp trong hạn luật định đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung:

3.1. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đà cụ thể như sau:

3.1.1. Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, buộc công ty Hùng Phát trả lại nhà của ông Đà.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 06/10/2020, ông Trần Văn Đà ký với Công ty Hùng Phát ký Hợp đồng thuê nhà; đối tượng thuê là quyền sử dụng đất và một căn nhà 01 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số 66 phố Thú Y, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức , Thành phố Hà Nội; thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 06/10/2020. Về hình thức và nội dung của hợp đồng thuê nhà xét thấy: Điều kiện của các bên tham gia giao dịch, trình tự giao dịch và nội dung hợp đồng thuê nhà phù hợp với quy định tại các Điều 119, 120, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014 và các Điều 117, 119, 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng thuê nhà này có hiệu lực pháp luật.

Sau khi ký kết Hợp đồng thuê nhà, ngày 06/10/2020 Công ty Hùng Phát đã trả cho ông Đà số tiền 93.500.000 đồng là tiền thuê nhà đến hết tháng 10/2021 và nộp tiền đặt cọc cho ông Đà là 17.000.000 đồng.

Ngày 05/10/2021, Công ty Hùng Phát chuyển thanh toán cho ông Đà số tiền thuê nhà từ tháng 10/2021 đến tháng 10/2022 là: 112.200.000 đồng (đã tính cả mức tăng 10% hàng năm).

Ngày 06/9/2022, ông Đà đến Công ty Hùng Phát yêu cầu trả tiền thuê nhà của năm thứ 3 và đề nghị Công ty Hùng Phát đàm phán theo Khoản 3 Điều 5 của hợp đồng là tăng 15%/01 năm, bên Công ty Hùng Phát không nhất trí với giá thuê nhà tăng lên 15%/01 năm và không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến nay. Việc Công ty Hùng Phát không thanh toán tiền thuê nhà từ

tháng 10/2022 đến nay là vi phạm điều khoản của hợp đồng thuê nhà nên ông Đà yêu cầu Toà án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là có căn cứ; tại phiên tòa ngày hôm nay đại diện Công ty Hùng Phát cùng trình bày không muốn tiếp tục thuê nhà nữa. Căn cứ quy định tại Điều 131, khoản 4 Điều 132 Luật nhà ở 2014 Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông Đà là có căn cứ.

3.1.2. Đối với yêu cầu Công ty Hùng Phát phải trả tiền thuê nhà 01 tháng của năm 2020-2021 là 8.500.000 đồng và tiền lãi của số tiền này từ đó đến nay là: 2.619.785 đồng.

Phía bị đơn Công ty Hùng Phát cho rằng đã thanh toán trả ông Đà tiền thuê nhà đến hết tháng 10/2021 lý do Công ty trả ông Đà 11 tháng tiền thuê nhà của năm này là vì Công ty cho rằng ông Đà và Công ty có thoả thuận miệng về việc ông Đà giảm cho Công ty 01 tháng tiền nhà để Công ty sửa chữa nhà. Ông Đà không thừa nhận là có thoả thuận cho Công ty 01 tháng tiền nhà. Tuy nhiên, căn cứ tình hình thực tế của việc thuê nhà và số tiền Công ty đã thanh toán cho ông Đà của năm tiếp theo thấy lời trình bày của Công ty Hùng Phát về việc ông Đà cho 01 tháng tiền nhà để sửa chữa là có cơ sở Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi tiền nhà 01 tháng của năm 2020-2021 và tiền lãi của số tiền này của ông Đà là có căn cứ.

2.1.3. Đối với yêu cầu Công ty Hùng Phát phải trả tiền lãi do chậm trả tiền nhà 01 tháng của tổng số tiền thuê nhà năm 2021-2022 là: 934.626 đồng

Theo Hợp đồng thời hạn thanh toán tiền thuê nhà hàng năm là ngày 06/9/2021, tuy nhiên ngày 05/10/2021 Công ty Hùng Phát mới thanh toán trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2021 đến tháng 10/2022. Mặc dù Công ty Hùng Phát đã thanh toán số tiền thuê nhà chậm, nhưng thời điểm năm 2021 là thời điểm dịch covit bùng phát ở Việt Nam nói riêng và ở thế giới nói chung nên việc chậm thanh toán tiền nhà này do khách quan đưa lại, tại thời điểm đó ông Đà đã nhận tiền và không có ý kiến với việc chậm thanh toán tiền nhà của Công ty, nay xảy ra tranh chấp ông Đà mới có yêu cầu công ty phải trả tiền lãi của số tiền chậm thanh toán này là Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Đà là có căn cứ.

2.1.4. Đối với yêu cầu công ty Hùng Phát phải trả tiền thuê nhà từ 6/10/2022 đến khi trả nhà tăng thêm 15%. Số tiền từ 06/10/2022 đến ngàu 06/10/2023 là: 129.030.000 đồng và tiền lãi của số tiền này là 12.897.839 đồng. Tiếp tục trả tiền thuê nhà của các tháng tiếp theo cho đến khi trả nhà và 0.833% lãi suất đối với các tháng thuê nhà từ 06/10/2023 (12.363.375 đồng/1tháng) đến khi trả nhà cho ông Đà.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đến tháng 9/2022 hai bên không thống nhất được việc tăng tiền thuê nhà lên 15% tuy nhiên bên thuê nhà vẫn tiếp tục quản lý nhà cho thuê và chưa thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến nay, phía bị đơn cho rằng vì không đạt được thoả thuận tiền thuê nhà hàng tháng nên không trả tiền thuê nhà, hơn nữa bên thuê nhà đã mang tiền sang trả nhưng ông Đà không nhận, quan điểm này của phía bị đơn là không có căn cứ, bởi theo Hợp đồng hai bên đã ký kết với nhau thể hiện hàng năm bên thuê nhà phải thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê, nếu không thoả thuận được khoản tiền tăng lên thì bên thuê nhà vẫn phải tiếp tục thực hiện trả tiền thuê nhà

theo Hợp đồng, bản thân Công ty đã có số tài khoản của ông Đà có thể thực hiện việc chuyển khoản toàn bộ số tiền thuê nhà cho bên cho thuê nhà, hoặc không thoả thuận được tiền thuê nhà thì có thể trả nhà nhưng Công ty vẫn tiếp tục sử dụng nhà đã thuê vẫn mở cửa hàng kinh doanh. Vì vậy yêu cầu đòi tiền thuê nhà của ông Đà từ tháng 10/2022 đến nay Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Đối với yêu cầu tăng thêm 15%/01 năm tiền thuê nhà và tiền lãi của số tiền thuê nhà chưa trả của ông Đà nhận thấy: Công ty Hùng Phát thuê nhà đúng trong thời gian tình hình dịch covit ở Việt Nam bắt đầu và càng ngày càng căng thẳng, đã có giai đoạn cả nước thực hiện việc giãn cách xã hội, các doanh nghiệp đều rất khó khăn trong việc kinh doanh, khi tình hình dịch bệnh được khống chế thì hai bên xảy ra tranh chấp nên hạn chế việc kinh doanh của Công ty, vì vậy yêu cầu tăng tiền thuê nhà lên 15%/01 năm và tiền lãi của số tiền thuê nhà chưa trả từ 05/10/2022 đến nay của ông Đà là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận, chỉ có cơ sở để chấp nhận buộc Công ty Hùng Phát phải trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến nay như trong Hợp đồng thuê nhà mà 02 bên đã ký kết và số tiền một tháng thuê nhà là 112.200.000 đồng : 12 = 9.350.000 đồng.

3.1.5. Đối với yêu cầu công ty Hùng Phát phải chịu mất tiền cọc và chịu phạt cọc thêm số tiền là 17.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy như đã phân tích ở phần 3.1.1 việc ông Đà yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn là có căn cứ. Mặc dù ông Đà có yêu cầu Công ty điện lực cắt điện nước tại cửa hàng cho Công ty Hùng Phát thuê; nhưng Công ty tiếp tục sử dụng cửa hàng từ đó cho đến nay và tại phiên tòa Công ty cũng có quan điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên số tiền đặt cọc của Công ty là 17.000.000 đồng ông Đà cần phải trả lại cho Công ty và các bên không phải chịu số tiền phạt cọc nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

3.1.6. Đối với các yêu cầu khác của ông Đà không phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu này của đương sự là có căn cứ.

3.2. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Hùng Phát cụ thể như sau.

3.2.1. Đối với yêu cầu của Công ty Hùng Phát yêu cầu ông Đà phải hoàn trả tiền đặt cọc và một khoản bằng tiền đặt cọc là 17.000.000đ, tổng số tiền là: 34.000.000đ.

Như đã phân tích ở phần 3.1.5 Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu này của bị đơn Công ty Hùng Phát,

3.2.2. Đối với yêu cầu của Công ty yêu cầu ông Đà phải thanh toán: 260.000.000đ tiền sửa chữa lắp đặt, chạy đường điện.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định: "…Trong quá trình quản lý sử dụng Công ty có sơn lại tường nhà, làm 01 cửa kính khung nhôm và 01 vách kính khung nhôm, những tài sản này làm tăng giá trị ngôi nhà và đã lắp đặt cố định nên giao lại cho ông Đà sở hữu và buộc ông Đà phải thanh toán giá trị của những tài sản này cho Công ty Hùng Phát số tiền theo định giá của Hội đồng định giá là: 25.927.500đ. Do ông Đà đề nghị cắt điện tại cửa hàng nên việc

công ty chạy lại toàn bộ hệ thống đường điện trong cửa hàng, nên buộc ông Đà phải trả khoản tiền này cho Công ty Hùng Phát số tiền là 22.000.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật…"; nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Đối với yêu cầu thanh toán tiền làm biển hiệu, làm kệ giá… những tài sản này có thể di dời và phục vụ cho việc kinh doanh của công ty Hùng Phát nên yêu cầu này của công ty Hùng Phát là không có căn cứ Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở.

* Hai bên được đối trừ nghĩa vụ với nhau. Cụ thể:

Công ty Hùng Phát phải thanh toán tiền nhà từ ngày 06/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 24/7/2023 (09 tháng 18 ngày) cho ông Đà số tiền là: 89.760.000 đồng làm tròn.

Công ty Hùng Phát phải thanh toán tiền nhà từ ngày 25/7/2023 đến ngày xét xử phúc thẩm là ngày 04/12/2023 (04 tháng 10 ngày) cho ông Đà số tiền là: 40.516.000 đồng làm tròn.

Tổng cộng là 130.276.000 đồng

Ông Đà phải thanh toán cho Công ty Hùng Phát số tiền là:

+ Tiền cọc là : 17.000.000 đồng

+ Tiền làm đường dây điện: 22.000.000 đồng.

+ Tiền sơn tường, trần nhựa, làm cửa kính, vách kính: 25.927.500 đồng

Tổng cộng là: 64.927.500 đồng.

Đối trừ nghĩa vụ giữa các bên thì Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát còn phải thanh toán trả ông Đà số tiền là:

130.276.000 đồng - 64.927.500 đồng = 65.348.500 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự

Quan điểm của Đại diệnViện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đà được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đơng sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 147; Điều 184; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Các ĐiÒu 422, 427, 428, 472, 481, 482 Bé luËt D©n sù năm 2015;

- Các Điều 131, khoản 4 Điều 132 Luật nhà ở 2014

- Điều 2 Luật người cao tuổi;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa bản án sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đà

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 06 tháng 10 năm 2020 giữa ông Trần Văn Đà (tức Trần Sông Đà) với Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát.

Buộc Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát phải trả lại nhà 01 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ: số 66, Phố Thú Y, xã Đức Thượng, Huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cho ông Trần Văn Đà (tức Trần Sông Đà).

Buộc Công ty Hùng Phát phải trả tiền thuê nhà từ ngày 06/10/2022 đến ngày 04/12/2023 cho ông Đà số tiền là: 130.276.000 đồng *(Một trăm ba mươi triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn đồng)*.

Giao ông Trần Văn Đà (tức Trần Sông Đà) sở hữu đường dây điện, cửa kính, vách kính, trần nhựa do Công ty TNHH dây và cáp điện làm trong nhà thuê của ông Đà.

Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát có trách nhiệm dọn toàn bộ tài sản của mình (trừ những tài sản đã giao cho ông Đà sở hữu) trong nhà thuê để trả lại nhà cho ông Đà.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát.

Buộc ông Trần Văn Đà (tức Trần Sông Đà) phải trả Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát tiền đặt cọc, tiền làm đường dây điện, sơn tường, làm cửa kính, vách kính, trần nhựa tổng số tiền là: : 64.927.500 đồng *(Sáu mươi bốn triệu chin trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng)*.

1.3. Đối trừ nghĩa vụ giữa hai bên nay Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát phải thanh toán trả ông Đà số tiền là: 65.348.500 đồng *(Sáu mươi năm triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Đà được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 11.453.000 đồng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về số tiền án phí của Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2020/0016280 ngày 07/02/2023 và số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2020/0016666 ngày 09/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội nay Công ty TNHH dây và cáp điện Hùng Phát còn phải nộp số tiền án phí là 5.153.000 đồng (Năm triệu một trăm năm mươi ba nghìn đồng).

Trường hợp Bản án 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 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSND Thành phố Hà Nội;*
- *TAND huyện Hoài Đức*
- *Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Như Lâm