

Bản án số: 03/2018/DSPT.

Ngày: 07/02/2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Đỗ Anh Dân
- **Các thẩm phán:** Ông Nguyễn Văn Quế và Ông Nguyễn Văn Năm.
- **Đại diện VKS tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Nam - Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên.
- **Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Trần Thị Thanh Thúy - Cán bộ tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Trong các ngày từ ngày 31 đến ngày 07 tháng 2 năm 2018, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2017/DSPT ngày 08/11/2017 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 27/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh L có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2017/QĐ - PT ngày 12/12/2017, giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Công ty TNHH A

Địa chỉ: số nhà B, phố C, phường D, thành phố E, tỉnh E.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị F - chức vụ: Giám đốc công ty (*vắng mặt*)

Bà F ủy quyền cho ông G - Luật sư, Trung tâm tư vấn luật Hội Luật gia tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*).

Bị đơn: 1. Ông X, sinh năm 1975

2. Bà Y, sinh năm 1990

Cùng trú tại: Tổ H, phường I, thị xã K, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1, Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1992.

Hộ khẩu thường trú: Đội P , xã Q, huyện R, tỉnh U.

2, Bà Phạm Thị N, sinh năm 1986.

Hộ khẩu thường trú: Tổ S, phường I, thị xã K, tỉnh L. (*ông Đắc, bà Bình, bà Vân có mặt*)

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh Công ty TNHH A tại tỉnh L:

Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố H, phường I, thị xã K, tỉnh L.

Người đại diện: bà Nguyễn Thị F - chức vụ: Giám đốc Công ty.

Ủy quyền cho ông G.

Người làm chứng: anh T, sinh năm 1980

Địa chỉ: số nhà AB, ngách BA, ngõ XY, tổ U, phường X, thành phố L. (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Công ty trách nhiệm hữu hạn A (sau đây gọi là Công ty) khởi kiện ông X và bà Y về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc thuê nhà. Bà Nguyễn Thị F, chức vụ: Giám đốc công ty, đại diện theo pháp luật của Công ty và là giám đốc chi nhánh của Công ty chi nhánh tại tỉnh L trình bày: Ngày 20/11/2015 Công ty TNHH A, Chi nhánh L ký hợp đồng thuê nhà với ông X và Y có địa chỉ tại Tổ H, phường I, thị xã K, tỉnh L.. Hai bên thống nhất ông X, bà Y cho Chi nhánh L - Công ty TNHH A thuê tầng 2 căn nhà của ông bà làm sân gôn điện tử. Tầng 1 của căn nhà ông bà sử dụng kinh doanh ăn uống (nhà hàng XX).

Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ tầng 2 của căn nhà có diện tích 320m² và cửa ra vào tầng 1, thời hạn thuê 2 năm, giá thuê 25.000.000đ/tháng, trả tiền thuê nhà theo định kỳ 6 tháng/lần và trả vào 10 ngày đầu tiên của tháng cuối của kỳ trước, số tiền đặt cọc trước là 25.000.000đ. Chi nhánh của Công ty đã trả tiền thuê nhà cho ông X, bà Y kỳ đầu tiên số tiền 150.000.000đ và tiến hành hoạt động kinh doanh, 2 tháng đầu thì quan hệ giữa 2 bên tốt đẹp, hai tháng tiếp theo do kinh doanh của ông X, bà Y có thêm giải trí Karaoke cho khách hàng tại địa điểm ăn uống nên gây ồn ã, dẫn đến khách đến chơi gôn điện tử phản nản, thậm chí không quay lại, gây tổn thất cho Công ty. Từ ngày 9 tháng 4 năm 2016 ông X, bà Y tiến hành sửa chữa tầng 1 của căn nhà cho thuê mà không hề thông báo cho Công ty biết. Trong quá trình thi công đã tháo biển quảng cáo của Công ty lắp đặt trên tường của tầng 2 nhà cho thuê để xuống đất mà không có bất kỳ giải thích nào. Trong thời gian gần 1 tháng tiếp theo do việc thi công nên đã gây cản trở nghiêm trọng cho việc khai thác tầng 2 của căn nhà, dân giáo xây dựng, các đồng vật liệu lán chiếm, cản lối đi lên tầng 2. Hậu quả, từ 9/4/2016 Công ty không thực hiện được hoạt động kinh doanh, hầu hết khách hàng truyền thống không trở lại

dẫn đến Công ty có nguy cơ phá sản. Cuối tháng 4/2015 Công ty không có khả năng nộp tiền thuê nhà của kỳ thứ 2 (từ tháng 7 đến tháng 12/2016).

Ngày 22/4/2016 tại nhà hàng XX (tầng 1 căn nhà cho thuê) Công ty có buổi làm việc với ông X, bà Y trên tinh thần hợp tác, giải quyết những vướng mắc. Nhưng ông X, bà Y không hợp tác, tôn trọng, mà còn xúc phạm đến Công ty. Hồi 15 giờ ngày 23/4/2016 phía Công ty đã lập 01 “biên bản làm việc” nhằm xác định những trở ngại của việc thực hiện hợp đồng, nhưng người đại diện của ông X bà Y không nhất trí với lý do không đúng với trình tự lập biên bản và hình thức biên bản. Ngày 08/5/2016 Công ty gửi “thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà” cho ông X, bà Y.

Ngày 16/5/2016 ông X, bà Y phản đối “Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà”. Từ ngày 20/5/2016 đến nay quan hệ giữa 2 bên hết sức căng thẳng, Công ty đã tạm ngừng kinh doanh và có nguyện vọng chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn.

Công ty TNHH A khởi kiện ra Tòa án yêu cầu:

1. Được chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn do ông X, bà Y (bên A) đã vi phạm Điều 4 của Hợp đồng.

2. Yêu cầu bên A (ông X, bà Y) trả lại số tiền đặt cọc theo hợp đồng là 25.000.000đ cho Công ty (bên B).

3. Yêu cầu ông X, bà Y bồi thường thiệt hại trong thời gian gián đoạn việc kinh doanh là 30 ngày (kể từ ngày 9/4/2016 đến 9/5/2016) do phía bên cho thuê sửa chữa tầng 1 của căn nhà, mỗi ngày 1.000.000đ, bằng 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

4. Công ty yêu cầu được di dời các tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi nhánh L và cá nhân người lao động. Đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cho Chi nhánh được mang tài sản ra khỏi địa điểm thuê, tạm giao tài sản đã nhận bàn giao của bên cho thuê nhà theo Hợp đồng để bên cho thuê quản lý.

Nếu không được di chuyển, Công ty yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại tiếp theo do không có phương tiện để kinh doanh. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu 3 và 4.

Bị đơn, ông X, bà Y và người đại diện theo ủy quyền bà M, bà N trình bày: Ngày 20/11/2015 Chi nhánh Thái Nguyên Công ty TNHH A ký hợp đồng thuê nhà với ông X và bà Y, nhưng cho rằng sau khi đặt cọc số tiền 25.000.000đ và thanh toán kỳ thuê nhà đầu tiên (từ ngày 20/11/2015 đến ngày 20/5/2016), Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán bằng việc đưa ra lý do là ông X, bà Y vi phạm Điều 4 của Hợp đồng, trong khi ông X, bà Y không vi phạm.

Ngày 09/4/2016 ông X, bà Y chỉ thực hiện việc thay đổi nội thất, trang trí lại tầng 1 để hoạt động kinh doanh nhà hàng, do hai bên không có thỏa thuận ngay từ

đầu về việc ông X, bà Y có bị hạn chế lĩnh vực kinh doanh hay không, nên việc kinh doanh của ông X, bà Y không phụ thuộc vào quan điểm, ý kiến của Công ty. Lợi dụng việc tu sửa này cùng với việc Công ty đã thông báo tạm ngừng kinh doanh trong thời hạn 01 năm (từ ngày 10/3/2016 đến ngày 09/3/2017) nhưng Công ty vẫn duy trì hoạt động chi nhánh L, nên Công ty đã cho rằng ông X, bà Y tiến hành sửa chữa mà không thông báo cho Công ty, dẫn đến hoạt động kinh doanh của Công ty bị giảm sút đáng kể để nhằm tránh thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng, xâm hại nghiêm trọng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của ông X, bà Y.

Bị đơn có các yêu cầu phản tố như sau:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của Công ty TNHH A là trái quy định của pháp luật.

2. Buộc Công ty TNHH A phải chịu phạt hợp đồng theo khoản 6.1, Điều 6 Hợp đồng là 50% tài sản kê khai theo Hợp đồng là 143.298.550đ. Theo biên bản bàn giao tài sản kèm theo Hợp đồng thuê nhà thì giá trị số tài sản là 286.597.100đ.

3. Buộc thực hiện nghĩa vụ, trả tiền thuê nhà cho ông X, bà Y đến thời điểm ngày 20/11/2017 là 425.000.000đ (trong đó đã khấu trừ đi 25.000.000đ tiền đặt cọc).

4. Buộc thanh toán tiền lãi cho số tiền chậm trả đối với số tiền nhà của Công ty phải thanh toán cho ông X, bà Y từ ngày 20/5/2016 đến ngày 17/4/2017 là 18.412.500đ, cụ thể: Nghĩa vụ thanh toán 150.000.000đ kỳ thuê nhà thứ hai tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử là $150.000.000đ \times 322 \text{ ngày} \times 9\% : 360 \text{ ngày} = 12.075.000đ$; Nghĩa vụ thanh toán 150.000.000đ kỳ thuê nhà thứ 3 tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử là $150.000.000đ \times 169 \text{ ngày} \times 9\% : 360 \text{ ngày} = 6.337.500đ$.

5. Buộc thanh toán phí dịch vụ tính đến ngày 16/6/2016 là : 3.627.000đ (ba triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Tổng cộng toàn bộ số tiền bị đơn ông X, bà Y yêu cầu nguyên đơn Công ty TNHH A phải bồi thường là 590.338.050đ.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử và quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH A về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

2. Bác yêu cầu của công ty TNHH A về việc trả lại số tiền đặt cọc theo hợp đồng là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng).

2.1. Ông X và bà Y được quyền sở hữu, sử dụng số tiền đặt cọc là 25.000.000đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông X và bà Y. Buộc Công ty TNHH A, chi nhánh công ty TNHH A tại L, có trách nhiệm thanh toán cho ông X và bà Y khoản tiền thuê nhà 01 tháng là 25.000.000đ

4. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa Công ty TNHH A, Chi nhánh Công ty TNHH A tại L, có trách nhiệm thanh toán trả ông X và bà Y khoản tiền phí dịch vụ (bao gồm tiền điện, tiền nước, tiền môi trường) là 3.486.300đ.

5. Công ty TNHH A, Chi nhánh Công ty TNHH A tại L, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F, có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của công ty, (theo biên bản ngày 10/1/2017) ra khỏi địa điểm thuê nhà (số tài sản trên hiện ông X, bà Y đang quản lý theo biên bản ngày 10/1/2017 do Tòa án lập).

5.1. Ông X và bà Y có trách nhiệm trả lại toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty còn để lại tại nhà thuê của ông bà (theo biên bản ngày 10/1/2017).

6. Công ty TNHH A, Chi nhánh Công ty TNHH A tại L có trách nhiệm tháo dỡ, vận chuyển và trả lại mặt bằng của tầng 2 ngôi nhà đã thuê của ông X, bà Y, bao gồm:

- Vách ngăn trần thạch cao khối lượng 229,12 m²
- Ván sàn 03 phòng to và 02 phòng nhỏ khối lượng 99,54 m²
- Cửa khối lượng 14,4 m²
- Công tháo 06 máy điều hòa cục bộ (06 máy điều hòa thuộc quyền sở hữu của ông Đắc và bà Phương).
- Thảm các phòng khối lượng 246,96 m²,
- Lưới quanh khung khối lượng 264,2 m²,
- Dựng tấm Alumi khối lượng 0,72 m², lắp đặt đèn trang trí khối lượng 28 bộ.
- Lắp đặt lại đèn trang trí khối lượng 28 bộ (của căn nhà cho thuê)
- Công vận chuyển vật liệu ra khỏi địa điểm thuê là 1.000.000đ.

7. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH A người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F đối với ông X và bà Y về các yêu cầu sau:

- Yêu cầu ông X, bà Y bồi thường thiệt hại trong thời gian gián đoạn việc kinh doanh là 30 ngày (kể từ ngày 9/4/2016 đến 9/5/2016) do phía bên cho thuê sửa chữa tầng 1 của căn nhà), mỗi ngày 1.000.000đ, bằng 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

- Công ty yêu cầu được di dời các tài sản thuộc quyền sở hữu của chi nhánh Thái Nguyên và cá nhân người lao động. Đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn

cấp tạm thời cho Chi nhánh được mang tài sản ra khỏi địa điểm thuê, tạm giao tài sản đã nhận bàn giao của bên cho thuê nhà theo Hợp đồng để bên cho thuê quản lý.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí , lệ phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Tại quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 06 ngày 07/2017 đã quyết định sửa chữa,

bổ sung bản án như sau : “...Về chi phí thẩm định Công ty A và ông X, bà Y mỗi người phải chịu 1/2 chi phí thẩm định, định giá tài sản. Công ty Công ty A đã nộp tạm ứng 2.000.000đ nay được hoàn lại 1.000.000đ do ông X, bà Y có trách nhiệm trả”.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/7/2017 Công ty A kháng cáo với nội dung: Không nhất trí việc Tòa sơ thẩm buộc Công ty trả tiền đặt cọc nhà 25 triệu cho ông X, bà Y. Tòa án giao cho Công ty có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản nhận bàn giao từ bên cho thuê nhà với Công ty ngày 20/11/2015 (được liệt kê 7 hạng mục), theo biên bản bàn giao là 10 hạng mục khác....Như vậy không đúng với tài sản bàn giao và sau khi tháo dỡ không tuyên cho ai. Nếu Tòa phúc thẩm chấp nhận Công ty được lấy lại tiền đặt cọc 25 triệu thì Công ty không phải chịu án phí. Về khoản tiền dịch vụ 3.486.300đ Công ty đã trả cho ông X, bà Y trước khi xét xử nên không tính án phí với số tiền này. Về chi phí thẩm định, Tòa nhận định Ông X, bà Y phải chịu 1/2 nhưng trong phần Quyết định lại không có phần này.

Ngày 3/7/2017 người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà Y kháng cáo, ngày 4/7/2017, Tòa sơ thẩm ra thông báo yêu cầu làm lại sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo. Ngày 10/7/2017 đại diện theo ủy quyền của ông X, bà Y nộp lại đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về đơn phương chấm dứt hợp đồng. Không đồng ý quyết định chấp nhận một phần phần tố về việc buộc nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn 01 tháng tiền nhà 25.000.000đ. Không nhất trí phần quyết định về án phí việc ông X bà Y phải chịu án phí sau khi bù trừ còn nộp 11.902.068đ.

Đề nghị: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty A, tuyên bố hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng là vi phạm pháp luật. Buộc nguyên đơn phải bồi thường tổng số tiền là 586.854.050 đ cho bị đơn và tuyên bị đơn không phải chịu án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo về phần không tuyên mỗi bên chịu 1/2 chi phí thẩm định vì đã có Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 06 ngày 07/2017 của Tòa sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, nghe lời trình bày của đương sự. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ kết quả tranh tụng phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn làm trong hạn luật định đã nộp dự phí kháng cáo, là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Ngày 20/11/2015, chi nhánh Công ty A, người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị F - chức vụ: Giám đốc Công ty và ông X và bà Y có địa chỉ ở Tổ H, phường I, thị xã K, tỉnh L có tự nguyện cùng nhau ký kết hợp đồng thuê nhà, hợp đồng lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Theo nội dung của hợp đồng: Bên cho thuê ông X và bà Y (gọi là bên A)...Bên thuê nhánh Công ty TNHH A, Chi nhánh L (gọi là bên B)...

Điều 2: Thời hạn cho thuê là 02 năm, kể từ ngày 20/11/2015 đến ngày 20/11/2017 (hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực và không đăng ký).

Điều 3: Giá thuê 25.000.000đ/tháng, trả tiền thuê nhà theo định kỳ 6 tháng/lần và trả vào 10 ngày đầu tiên của tháng cuối của kỳ trước, số tiền đặt cọc trước là 25.000.000đ.

(Chi nhánh của Công ty đã trả tiền thuê nhà cho ông X, bà Y kỳ đầu tiên số tiền 150.000.000đ).

Điều 4 và Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của các bên.

Điều 6: Chấm dứt hợp đồng.

“6.1: Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu một bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày, các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình đến thời điểm chấm dứt, quyền lợi của các bên được giải quyết như sau:

- Trường hợp bên A tự chấm dứt hợp đồng trước thời hạn: Sẽ bồi thường thiệt hại 50% số tài sản kê biên theo hợp đồng và số tiền đặt cọc 1 tháng là 25.000.000đ cho bên B (số tiền đặt cọc Công ty đã giao cho ông X, bà Y).

- Trường hợp bên B tự chấm dứt hợp đồng trước thời hạn: Sẽ bồi thường thiệt hại 50% số tài sản kê biên theo hợp đồng cho bên A. Toàn bộ số tài sản kê khai trong bảng phụ lục hợp đồng sẽ thuộc về bên B. Bên B phải trả hiện trạng lại căn nhà cho bên A trong vòng 5 ngày...”

Điều 7 và 8 của hợp đồng là cam đoan của các bên và điều khoản chung.

Kèm hợp đồng là “Biên bản bàn giao tài sản bên cho thuê nhà (A) cho bên mượn nhà (B). Bao gồm 10 hạng mục, tổng trị giá hai bên xác định là

286.597.100đ và “tài sản bên A giao cho bên B tự quản”, gồm 12 hạng mục như: Thảm trải sàn, tủ điện, cửa sổ, vòi sen...

Đối với yêu cầu của Công ty yêu cầu ông X, bà Y được chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn do bên A vi phạm Điều 4 của Hợp đồng. Cụ thể tại Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2015 ghi:

Nghĩa vụ của bên A: ... Tạo mọi điều kiện để bên B được sử dụng căn nhà thuận tiện, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B, hỗ trợ bên B các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng căn nhà (nếu có).

Nguyên đơn đưa ra dẫn chứng: Kể từ khi hai bên ký hợp đồng, trong hai tháng đầu quan hệ giữa hai bên tốt đẹp, hai tháng tiếp theo do bên A có cả việc kinh doanh Karaoke cho khách hàng tại địa điểm ăn uống nên gây âm ỉ, khách hàng của Công ty đã phàn nàn rất nhiều, thậm trí một số khách hàng không quay trở lại, gây tổn hại cho Công ty.

Đến tháng thứ 5, từ ngày 09/4/2016 ông X, bà Y tiến hành sửa chữa tầng 1 của căn nhà cho thuê mà không hề thông báo cho Công ty biết. Trong quá trình thi công ông X, bà Y cho tháo biển quảng cáo của Công ty lắp trên tường tầng hai của căn nhà cho thuê mà Công ty có quyền sử dụng theo hợp đồng để xuống đất, không có bất cứ sự giải thích nào. Trong gần 01 tháng tiếp theo ông X, bà Y cho thợ thi công gây cản trở nghiêm trọng cho việc khai thác tầng 2 của căn nhà. Hàng ngày nhân viên và khách hàng của Công ty phải bước qua các đồng vật liệu xây dựng, thậm trí phải chui qua dàn giáo xây dựng để vào địa điểm kinh doanh. Công ty đã nhiều lần đề nghị ông X, bà Y phải thu xếp dành lối đi lên tầng 2 nhưng không được ông X, bà Y thực hiện vì thế mà Công ty đã phải chụp một số bức ảnh để làm căn cứ (có bản ảnh gửi kèm theo hồ sơ).

Hậu quả từ ngày 09/4/2016 đến nay Chi nhánh L - Công ty TNHH A không thực hiện được hoạt động kinh doanh, hầu hết khách hàng truyền thống không trở lại dẫn đến Công ty có nguy cơ bị phá sản, vì vậy đến cuối tháng 4 năm 2016 Công ty không có khả năng nộp tiền thuê nhà của kỳ thứ hai (từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2016).

Ngày 22/4/2016 Công ty có làm việc với ông X, bà Y với tinh thần hợp tác để giải quyết các vướng mắc. Quá trình làm việc ông X, bà Y không hợp tác.

Ngày 23/4/2016 Công ty có lập một biên bản làm việc với ông X, bà Y nhằm xác định những trở ngại của việc thực hiện hợp đồng. Buổi làm việc đó có mặt người đại diện của ông X, bà Y, nhưng người đại diện không nhất trí với biên bản làm việc đó với nội dung không đúng trình tự và hình thức lập biên bản.

Ngày 08/5/2016 Công ty đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho ông X, bà Y.

Phía người đại diện của bị đơn bà M và bà N thừa nhận: Ngày 09/4/2016 ông X, bà Y có tiến hành sửa chữa tầng 1 của ngôi nhà mà tầng 2 đã cho Chi nhánh công ty TNHH A thuê. Nhưng cho rằng việc sửa chữa đó chỉ trong vài ngày chứ không phải liên tục và việc sửa chữa đó không làm ảnh hưởng gì đến việc đi lại và kinh doanh của Công ty. Các bản ảnh phía nguyên đơn đưa ra đại diện bị đơn thừa nhận nhưng cho rằng các bản ảnh đó chỉ chứng minh ở một thời điểm nhất định, không phản ánh được cả quá trình.

Bị đơn cũng thừa nhận hai bên đã có buổi làm việc vào ngày 22/4/2016, nhưng tại buổi làm việc, phía Công ty đã đơn phương áp đặt ý chí và tự ý đưa ra một tờ biên bản mà không hề có chữ ký xác nhận của đại diện hộ kinh doanh. Tại buổi làm việc bà Y cũng không đồng ý với bất kỳ nội dung nào, Doanh nghiệp tự ký và đóng dấu vào biên bản đó.

Bị đơn cũng thừa nhận đã được Công ty gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đã có thông báo không chấp nhận vào ngày 16/5/2016.

Điều 6.1 của Hợp đồng thuê nhà cũng quy định: *“Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu một bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày, các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình đến thời điểm chấm dứt...”*

Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2015 quy định:

Nghĩa vụ của bên A: ... “Tạo mọi điều kiện để bên B được sử dụng căn nhà thuận tiện, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B, hỗ trợ bên B các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng căn nhà (nếu có)”.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện của bị đơn thừa nhận, ngày 12/4/2016 ông X, bà Y đã thực hiện việc sửa chữa tầng 1, thi công đổ toàn bộ sân phía trước nhà, diện tích 48m². Thể hiện chi tiết tại bản hợp đồng thuê khoán việc (Bút lục số 111).

Người làm chứng anh T trình bày: vào tháng 4 năm 2016 anh có làm cho ông X, bà Y diện tích đổ bê tông khoảng 48m², khi thực hiện làm 2 lần, mỗi lần cách nhau 4 đến 5 ngày.

Các bản ảnh do nguyên đơn cung cấp được bị đơn xác nhận là đúng, thể hiện việc có sửa chữa phần sân trước cửa tầng 1 của ngôi nhà ông X, bà Y đã cho công ty thuê ở trên tầng 2.

Như vậy có việc sửa chữa nhà của bên cho thuê đã làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bên thuê nhà là Công ty TNHH A. Công ty cũng đã làm văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng. (ngày 08/5/2016) thời hạn báo trước là 30, thông báo này cũng đã gửi đến ông X, bà Y.

Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty xác định việc Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng là do lỗi của bên cho thuê nhà là ông X, bà Y. Tuy

nhiên không buộc ông X, bà Y phải trả lại cho Công ty tiền đặt cọc 25.000.000đ là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty, vì số tiền đặt cọc do Công ty đặt cho bên cho thuê nhà và hai bên thỏa thuận, bên nào có lỗi phải chịu trách nhiệm. Do vậy chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty, buộc ông X bà Y phải trả lại tiền đặt cọc 25.000.000đ. Bác kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Vân về việc yêu cầu Công ty phải bồi thường cho ông X, bà Y 586.854.050, do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty trái pháp luật.

[17.] Án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[16.] Tại phiên tòa VKS nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của BLTTDS.

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn. Sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Bác kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Sửa án dân sự sơ thẩm 02/2017/DSST ngày 27/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Áp dụng: Điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 305, 358, 408, 492, 493, 494, 495, 496, 498 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 7 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12; Điều 48 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 lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH A.

1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa Công ty TNHH A, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F (bên thuê nhà) với ông X và bà F ký kết ngày 20 tháng 11 năm 2015.

2. Buộc ông X và bà Y phải trả lại số tiền đặt cọc theo hợp đồng là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) cho Công ty TNHH A người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F.

3. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

3.1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông X và bà Y đối với Công ty TNHH A người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F:

Buộc Công ty TNHH A, chi nhánh công ty A tại L, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F có trách nhiệm thanh toán cho ông X và bà Y tiền thuê nhà 01 tháng là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng).

3.2. Các yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

- Buộc Công ty TNHH A phải chịu phạt hợp đồng theo khoản 6.1, Điều 6 Hợp đồng là 50% tài sản kê khai theo Hợp đồng là 143.298.550đ. Theo biên bản bàn giao tài sản kèm theo Hợp đồng thuê nhà thì giá trị số tài sản là 286.597.100đ.

- Buộc thực hiện nghĩa vụ, trả tiền thuê nhà cho ông X, bà Y đến thời điểm ngày 20/11/2017 là 425.000.000đ (trong đó đã khấu trừ đi 25.000.000đ tiền đặt cọc).

- Buộc thanh toán tiền lãi cho số tiền chậm trả đối với số tiền nhà của Công ty phải thanh toán cho ông X, bà Y từ ngày 20/5/2016 đến ngày 17/4/2017 là 18.412.500đ, cụ thể: Nghĩa vụ thanh toán 150.000.000đ kỳ thuê nhà thứ hai tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử là $150.000.000đ \times 322 \text{ ngày} \times 9\% : 360 \text{ ngày} = 12.075.000đ$; Nghĩa vụ thanh toán 150.000.000đ kỳ thuê nhà thứ 3 tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử là $150.000.000đ \times 169 \text{ ngày} \times 9\% : 360 \text{ ngày} = 6.337.500đ$.

4. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa Công ty TNHH A, Chi nhánh Công ty TNHH A tại L, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F với ông X và bà Y:

Công ty TNHH A, Chi nhánh Công ty TNHH A tại L, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F có trách nhiệm thanh toán trả ông X và bà Y khoản tiền phí dịch vụ (bao gồm tiền điện, tiền nước, tiền môi trường) là 3.486.300đ (ba triệu bốn trăm tám sáu ngàn ba trăm đồng - đã thanh toán).

5. Ông X và bà Y có trách nhiệm trả lại toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của công ty còn để lại tại nhà thuê của ông bà, bao gồm các tài sản: Bạt căng tập gôn 05 cái, thảm tập gôn 05 chiếc; bóng gôn 645 quả, máy nhả bóng tự động 01 chiếc, găng tay Goll 30 cái, tủ lạnh 01 chiếc, tủ quây (bằng gỗ) 01 chiếc, tủ quần áo (2 buồng bằng gỗ) 1 chiếc, giường đôi 01 chiếc, máy hút bụi 01 chiếc, quạt cá nhân 01 chiếc, ghế xoay văn phòng 01 chiếc, cây nước nóng lạnh 01 chiếc, cây treo quần áo 01 chiếc, máy in 01 chiếc, Cây máy tính 01 chiếc, máy chiếu và đèn rọi máy chiếu 01 chiếc, loa 01 chiếc, bàn máy chiếu 01 chiếc (theo biên bản ngày 10/1/2017).

Công ty TNHH A, Chi nhánh Công ty TNHH A tại L, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F, có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản này ra khỏi nhà ông X, bà Y. (Số tài sản này hiện ông X, bà Y đang quản lý theo biên bản ngày 10/1/2017 do Tòa án lập).

6. Công ty TNHH A, Chi nhánh Công ty TNHH A tại L, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F có trách nhiệm tháo dỡ, vận chuyển và trả lại mặt bằng của tầng 2 ngôi nhà đã thuê của ông X, bà Y, bao gồm:

- Vách ngăn trần thạch cao khối lượng 229,12 m²
- Ván sàn 03 phòng to và 02 phòng nhỏ khối lượng 99,54 m²
- Cửa khối lượng 14,4 m²
- Tháo 06 máy điều hòa cục bộ 06 máy điều hòa cục bộ thuộc quyền sở hữu của ông Đắc và bà Phương.
- Thảm các phòng khối lượng 246,96 m²,
- Lưới quanh khung khối lượng 264,2 m²,
- Dụng cụ Alumi khối lượng 0,72 m² và lắp đặt đèn trang trí khối lượng 28 bộ.
- Lắp đặt lại đèn trang trí khối lượng 28 bộ (của căn nhà cho thuê)
- Công vận chuyển vật liệu ra khỏi địa điểm thuê là 1.000.000đ.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH A, Chi nhánh Công ty TNHH A tại L người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F không tự nguyện tháo dỡ, di dời, vận chuyển trả lại mặt bằng tầng 2 nhà thuê thì ông X bà Y có quyền yêu cầu công ty TNHH A người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F phải có trách nhiệm bồi thường cho ông X và bà Y công tháo dỡ, vận chuyển, khắc phục về hiện trạng ban đầu tại tầng 2 theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2015 số tiền 10.079.000đ (mười triệu không trăm bảy chín nghìn đồng).

Về lãi xuất chậm thi hành án: áp dụng điều 305 BLDS, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, nếu bên được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, bên phải thi hành án không thi hành được khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi xuất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

7. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH A người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F đối với ông X và bà Y về các yêu cầu sau:

- Yêu cầu ông X, bà Y bồi thường thiệt hại trong thời gian gián đoạn việc kinh doanh là 30 ngày (kể từ ngày 9/4/2016 đến 9/5/2016) do phía bên cho thuê sửa chữa tầng 1 của căn nhà), mỗi ngày 1.000.000đ, bằng 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).
- Công ty yêu cầu được di dời các tài sản thuộc quyền sở hữu của chi nhánh Thái Nguyên và cá nhân người lao động. Đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cho Chi nhánh được mang tài sản ra khỏi địa điểm thuê, tạm giao tài sản đã nhận bàn giao của bên cho thuê nhà theo Hợp đồng để bên cho thuê quản lý.

8. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Công ty TNHH A và ông X, bà Y mỗi người chịu 1.000.000đ (một triệu) chi phí định giá, thẩm định tài sản. Công ty TNHH A đã nộp tạm ứng 2.000.000đ (hai triệu), được hoàn lại 1.000.000đ (một triệu) do ông X, bà Y trả.

8. Về án phí: Công ty TNHH A không phải chịu 1.375.000đ án phí sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã K, tỉnh L, biên lai số: 009266 ngày 21/6/2016.

Ông X và bà Y phải nộp 26.724.068đ án phí tài sản có giá ngạch để sung quỹ Nhà nước. Được trừ vào số tiền 13.572.000 ông X, bà Y đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã K ngày 23/8/2016 biên lai số 0009326. Ông X, bà Y còn phải nộp tiếp 13.152.068đ án phí tài sản có giá ngạch.

Công ty Công ty TNHH A và ông X, bà Y không phải chịu án phí phúc thẩm, mỗi bên được hoàn lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã K tại biên lai số: 0009708 ngày 19/7/2017 (công ty); Biên lai số: 0009699 ngày 13/7/2017 (ông X, bà Y).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:

- VKS ND tỉnh L;
- TAND thị xã K;
- THADS thị xã K;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

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

Đỗ Anh Dân