

**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: 726/2020/DS-PT
Ngày 30-7-2020
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 Thị Thu Hải

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thuận

Bà Lê Thị Thương Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Hoài Phương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân TP. HCM.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP. HCM tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 30 tháng 7 năm 2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân TP. HCM xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 423/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1205/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Th. , TP. HCM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2711/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6397/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H. , sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 17, đường Nguyễn Bá Lân, phường Thảo Đ. , Quận 2, TP. HCM.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lưu Phương Th. , sinh năm 1981, trú tại: 2C, đường Nguyễn Huy Tự, phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM, là người đại diện theo ủy quyền.

2- Bị đơn: Bà Vũ Thị M. , sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số 311/4, đường Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Th. , TP. HCM.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Quang V. , sinh năm 1983, trú tại: Số 311/4, đường Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Th. , TP. HCM, là người đại diện theo ủy quyền.

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1- Ông Phan Quang Quảng H. , sinh năm 1975.

3.2- Ông Phan Quang V. , sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số 311/4, đường Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Th. , TP. HCM.

3.3- Ông Tô Đăng Tr. , sinh năm 1977.

3.4- Bà Đinh Thị Kim Ch. , sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số 122/28/14, đường Bùi Đình Túy, Phường 12, quận Bình Th. , TP. HCM.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu H. - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 09/6/2016 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H. và người đại diện theo ủy quyền bà Lưu Phương Th. như sau:

Đầu năm 2012, do có nhu cầu thuê mặt bằng để kinh doanh nên bà Hà với vợ chồng bà Vũ Thị M. và ông Phan Quang Q. (sinh năm 1945, chết năm 2013) có ký hợp đồng cho thuê căn nhà số 223 Nguyễn Xí để sản xuất kinh doanh. Theo hợp đồng viết tay được ký kết giữa hai bên vào ngày 29/4/2012 thì vợ chồng ông Quyết bà Mật đồng ý cho bà Hà thuê toàn bộ căn nhà nêu trên với diện tích 504m², thời hạn thuê 10 năm. Hai bên thỏa thuận giá thuê nhà là 2 lượng 5 chỉ vàng SJC/3 tháng. Đến 2 năm 6 tháng tăng tiền thuê nhà 5 chỉ SJC/3 tháng (3 lượng SJC/3 tháng). Đến 4 năm 6 tháng tăng 10% (3 lượng SJC/3 tháng). Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận số vàng này có thể trả bằng tiền đồng Việt Nam theo giá quy đổi tại thời điểm thanh toán. Sau khi ký hợp đồng, bà Hà đã đặt cọc thể chân cho vợ chồng ông Quyết bà Mật là 3 (ba) lượng vàng SJC. Theo hợp đồng này, bà Hà có quyền sửa chữa hoặc xây dựng thêm phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh.

Để thuận lợi cho việc kinh doanh và đăng ký với các cơ quan có thẩm quyền, ngày 11/01/2013 bà Hà và vợ chồng bà Mật tiên hành ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Số 6 theo quy định của pháp luật. Theo hợp đồng này thì vợ chồng ông Quyết bà Mật đồng ý cho bà Hà thuê toàn bộ căn nhà nói trên diện tích 308,6m², thời hạn thuê 10 năm, giá thuê 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), đặt cọc 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng), trường hợp lấy lại nhà trước thời hạn thì bồi thường cho bà Hà số tiền là 5.200.000.000 đ (Năm tỷ hai trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng công chứng, ngày 28/4/2013 bà Hà ký hợp đồng thi công xây dựng công trình số 11/HĐTC/STB.2013 với Công ty cổ phần đầu tư - xây

dựng Sao Bến Thành để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kinh doanh và cung cấp thiết bị nội thất đối với căn nhà đã thuê. Tổng giá trị hợp đồng là 6.890.000.000đ (Sáu tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng).

Ngày 07/9/2013, bà Hà và bà Mật lập hợp đồng thỏa thuận (không có công chứng) thống nhất tiền thuê nhà là 30.000.000 đ/tháng kể từ ngày 15/9/2013 đến ngày 15/7/2022.

Ngày 20/8/2014, bà Hà ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với ông Tô Đăng Tr. và bà Đinh Thị Kim Ch. , theo đó bà Hà giao toàn bộ diện tích nhà đất tầng trệt và phòng trà cho ông Trường, bà Chi sử dụng và trực tiếp kinh doanh nhà hàng, biểu diễn nghệ thuật.

Ngày 21/11/2014, bà Hà và vợ chồng ông Quyết bà Mật ký phụ lục hợp đồng, theo đó vợ chồng ông Quyết bà Mật đồng ý cho bà Hà hợp tác kinh doanh cho thuê lại nhà số 233 Nguyễn Xí cho ông Tô Đăng Tr. .

Sau đó ông Quyết mất, bà Mật và con trai của bà Mật và ông Quyết là Phan Quang V. đại diện giao dịch với bà Hà trong việc nhận tiền thuê nhà.

Ngày 04/4/2015, bà Mật gửi thông báo cho bà Hà yêu cầu thanh toán tiền nhà đến ngày 15/01/2015 là 156.000.000đ (Một trăm năm mươi sáu triệu đồng).

Ngày 11/4/2015, đại diện bà Mật gửi thông báo cho bà Hà yêu cầu thanh toán tiền nhà là 326.000.000đ (Ba trăm hai mươi sáu triệu đồng) chậm nhất vào ngày 12/5/2015, nếu không sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Ngày 13/4/2015, bà Hà ủy quyền cho ông Vũ Công Khanh đến gặp bà Mật thanh toán tiền thuê nhà là 168.000.000đ (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng) đến thời điểm ngày 13/4/2015, nhưng đại diện của bà Mật là ông Phan Quang V. không nhận tiền với lý do số tiền bà Hà trả không trùng khớp với thực tế. Việc này bà Hà có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Th. lập vi bằng.

Sau đó bà Mật và con trai lợi dụng lúc bà Hà không có ở đó đã lấy mất bằng lại không cho bà Hà tiếp tục kinh doanh và cho người khác thuê.

Vì hợp đồng còn thời hạn và bà Hà không vi phạm hợp đồng nên sau đó hàng tháng tới hạn trả tiền, bà Hà liên tục nhờ anh Nguyễn Mạnh Hồng (là bạn bà Hà) chuyển tiền thuê nhà cho bà Mật thông qua đường bưu điện từ tháng 5/2015 đến ngày 13/5/2016 nhưng phía bà Mật không chấp nhận.

Việc làm của bà Mật và ông Vinh gây thiệt hại cho bà Hà vì bà Hà đã đầu tư xây dựng và mua sắm trang thiết bị nội thất rất nhiều để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

Do không thể thương lượng giải quyết được vụ việc nên ngày 10/6/2016 bà Hà đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Bình Th. .

Tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải, bị đơn bà Vũ Thị M. có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Quang V. trình bày:

Vào ngày 29/4/2012 ông Phan Quang Q. và bà Vũ Thị M. (là cha mẹ của ông Phan Quang V.) có ký hợp đồng với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H. (giấy

tay), theo hợp đồng thì giá thuê 02 lượng 05 chỉ vàng SJC/3 tháng, thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 15/7/2015 đến ngày 15/7/2022, phương thức thanh toán: trả trước theo từng đợt 03 (ba) tháng 01 (một) lần vào ngày 15 dương lịch hàng quý.

Tiếp đến ngày 11/01/2013 hai bên ký hợp đồng công chứng số 1687 quyền số 01 tại Phòng Công chứng Số 6, quận Bình Th. . Theo hợp đồng công chứng, thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 11/01/2013, giá thuê hàng tháng 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), phương thức thanh toán ba tháng một lần vào ngày 15 dương lịch của mỗi kì, đặt cọc 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngày 25/4/2013, ông Phan Quang Q. mất, bà Mật ký phụ lục hợp đồng cho thuê lại nhà đất với ông Tô Đăng Tr. .

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: (1) Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, vi phạm Khoản 2 Điều 4 của hợp đồng công chứng, căn cứ vào Điều 423 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng công chứng số 1687 quyền số 01 tại Phòng công chứng số 6 bị hủy bỏ vì nguyên đơn vi phạm nghiêm trọng điều khoản thanh toán của hợp đồng; (2) Do ông Phan Quang Q. mất nên ông Phan Quang Quảng H. và Phan Quang V. là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng, vì vậy hợp đồng phụ lục không có xác nhận của người đồng thừa kế nên phụ lục hợp đồng không có giá trị pháp lý; (3) Về số tiền xây dựng và sửa chữa nhà thì bị đơn không có nghĩa vụ bồi thường bất cứ thiệt hại nào do nguyên đơn vi phạm Khoản 2 Điều 4 của hợp đồng công chứng, cho nên bị đơn được quyền lấy lại mặt bằng mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan Quang Quảng H. , Phan Quang V. yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, và không có ý kiến gì về việc khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý với ý kiến của bị đơn về việc giải quyết vụ án.

Ông Tô Đăng Tr. , bà Đinh Thị Kim Ch. đã được Tòa án triệu tập thông báo thụ lý, triệu tập lấy lời khai, hòa giải và xét xử, nhưng vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1205/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Th. , TP. HCM đã tuyên xử như sau:

Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 165 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 134, 135, 406, 424, 425, 426, 492, 493, 494 và Điều 498 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Nghị quyết 326 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Luật thi hành án dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc thuê nhà là 140.000.000 đồng.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường số tiền theo hợp đồng là 5.200.000.000 đồng và số 6.890.000.000 đồng về giá trị tài sản trên đất, giá trị xây dựng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Vũ Thị M. phải chịu số tiền án phí DSST là: 7.000.000 đồng nhưng được miễn tiền án phí theo quy định tại Điều 12, Nghị Quyết 326 của UBTVQH quy định về mức thu án phí, lệ phí tòa án.

- Bà Nguyễn Thị Hà phải chịu án phí DSST là: 120.090.000 đồng (một trăm hai mươi triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 23/7/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H. có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy bỏ hai hợp đồng thuê nhà đã ký do bà Mật đơn phương chấm dứt trái luật. Theo đại diện nguyên đơn thì các bên thực hiện theo hợp đồng ngày 11/01/2013 với giá thuê 4 triệu đồng/tháng nhưng nguyên đơn không có tài liệu nào chứng minh trả tiền thuê nhà là 4 triệu đồng/tháng. Nguyên đơn xác nhận còn thiếu 156 triệu đồng là tiền thuê còn thiếu trước ngày 15/01/2015 với giá thuê 30 triệu đồng/tháng, nhưng từ ngày bà Hà và ông Trường hợp tác kinh doanh có sự đồng ý của bà Mật thì theo phụ lục ngày 21/11/2014 căn cứ vào hợp đồng ngày 11/01/2013 thỏa thuận giá thuê chỉ là 4 triệu đồng/tháng, nên nguyên đơn chỉ đồng ý trả 168 triệu đồng trong đó có 156 triệu đồng còn thiếu trước đó và 12 triệu đồng là tiền thuê từ tháng 01 đến tháng 4/2015 theo giá thuê 4 triệu đồng/tháng. Do đó, nguyên đơn không thừa nhận vi phạm thanh toán tiền thuê nhà vì liên tiếp trả tiền nhưng phía bị đơn không nhận. Việc bà Mật lấy lại nhà trước hạn gây thiệt hại cho bà Hà vì bà đã đầu tư hết 6.890.000.000 đồng trên đất thuê của bà Mật ông Quyết và hiện không còn gì, nên bà Mật phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bà Hà khoản tiền này. Do bị đơn lấy lại nhà trước hạn nên hiện nay nguyên đơn không còn kinh doanh được nữa và đồng ý chấm dứt hợp đồng. Bà Hà không có ý kiến gì về tài liệu photo có chữ viết của bà Hà cam kết giao trả nhà từ tháng 2/2015 nếu không trả tiền thuê.

Đại diện bị đơn cho rằng ngày 04/4/2015 yêu cầu nguyên đơn trả 156 triệu đồng là tiền thuê còn thiếu của 5 tháng trước ngày 15/01/2015 nhưng bị đơn không trả, nên ngày 11/4/2015 bị đơn tiếp tục yêu cầu thanh toán tiền thuê tiếp theo tổng cộng 326 triệu đồng trong đó có 156 triệu đồng nêu trên và 70 triệu đồng tiền thuê từ ngày 16/1/2015 đến tháng 4/2015, nhưng nguyên đơn chỉ đồng ý trả 168 triệu

đồng là không đúng số tiền thực nợ, do đó, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nên theo hợp đồng bị đơn có quyền lấy lại nhà trước hạn mà không phải bồi thường bất cứ khoản tiền nào. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cung cấp bổ sung bản photo tài liệu gồm chữ viết của bà Hà cam kết tháng 2/2015 nếu không đóng tiền nhà thì phải giao trả mặt bằng, không có bản chính do bị mất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Quang Quảng H. và ông Phan Quang V. đều xác định đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên và đồng ý việc bà Mật và ông Quyết trả 140 triệu đồng tiền đặt cọc cho bà Hà.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP. HCM phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, nên hợp lệ.

Về nội dung: Hợp đồng ngày 11/01/2013 bị vô hiệu một phần do giả tạo, các phụ lục ký sau khi ông Quyết mất mà không có ý kiến của những người thừa kế tài sản của ông Quyết là vô hiệu. Bản án sơ thẩm giải quyết đúng quy định pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có một số thiếu sót như không giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn, không khấu trừ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp của bà Hà, không có quy định về nghĩa vụ thi hành án đối với khoản tiền cọc mà bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về vấn đề này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý đúng thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét ngày 16/7/2019 Tòa án nhân dân quận Bình Th. xét xử sơ thẩm và tuyên án, đến ngày 23/7/2019 nguyên đơn nộp đơn kháng cáo, thì đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ vào hợp đồng các bên đã ký kết và quá trình thực hiện hợp đồng có cơ sở xác định văn bản pháp luật được áp dụng để giải quyết tranh chấp trong vụ án này như sau: Theo Điểm a Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự được xác lập trước ngày 01/01/2017 đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức khác với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng Bộ luật năm 2005. Theo Điều 480 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức không quy định bắt buộc hợp đồng thuê tài sản phải công chứng, chứng thực theo Luật nhà ở và các quy định pháp luật khác. Do đó, các hợp đồng và phụ lục mà các bên đã ký kết có giá trị ràng buộc trách nhiệm quyền hạn và nghĩa vụ đối với các bên khi thực hiện hợp đồng.

Xét Hợp đồng ngày 29/4/2012 giữa ông Quyết, bà Mật với bà Hà thỏa thuận diện tích thuê 504m², thời hạn thuê 10 năm (từ ngày 15/7/2012 đến ngày 15/7/2022), với giá thuê 2 lượng 5 chỉ vàng SJC/3tháng và tăng theo năm, tiền đặt cọc 3 lượng vàng SJC, bên thuê có quyền sửa chữa, tiền thuê trả từng đợt 3 tháng/1 lần vào ngày 15 hàng tháng, các quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng.

Xét Hợp đồng ngày 11/01/2013 giữa ông Quyết, bà Mật với bà Hà có công chứng, các bên thỏa thuận diện tích thuê 308,6m², thời hạn thuê 10 năm (từ ngày 11/1/2013 đến ngày 11/1/2023), giá thuê 4 triệu đồng/1tháng, tiền đặt cọc 140 triệu đồng, bên thuê có quyền sửa chữa, tiền thuê trả từng đợt 3 tháng/1 lần vào ngày 15 hàng tháng, các quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng

Xét Hợp đồng thỏa thuận ngày 07/9/2013 giữa bà Hà với bà Mật căn cứ vào hợp đồng thuê, các bên thống nhất thay đổi về giá thuê là 30 triệu đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 15/9/2013 đến ngày 15/7/2022. Thỏa thuận này được ký sau khi ông Quyết chết (Ông Quyết chết ngày 03/6/2013 theo Giấy chứng tử số 56/2013, quyền số 01/2013 đăng ký ngày 12/6/2013 tại Ủy ban nhân dân Phường 25 quận Bình Th.) mà không có sự tham gia của các đồng thừa kế quyền về tài sản của ông Quyết là ông Hải và ông Vinh, nhưng ông Vinh được bà Mật ủy quyền đòi bà Hà tiền thuê nhà và ông Hải không có ý kiến gì, nên thỏa thuận này vẫn có giá trị để các bên thực hiện.

Xét Phụ lục hợp đồng ngày 21/11/2014 giữa bà Mật với bà Hà căn cứ vào hợp đồng công chứng ngày 11/01/2013, theo đó bà Mật đồng ý cho bà Hà hợp tác kinh doanh cho thuê lại nhà số 223 Nguyễn Xí với ông Tô Đan Trường. Việc bà Hà và bà Mật ký phụ lục này sau khi ông Quyết chết ngày 03/6/2013 mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế quyền về tài sản của ông Quyết là ông Hải và ông Vinh, nhưng ông Hải và ông Vinh đều biết việc ông Trường thuê lại mà không phản đối, nên phụ lục này vẫn có giá trị để các bên thực hiện.

Căn cứ vào giấy xác nhận ngày 04/4/2015 về việc bà Hà xác nhận còn thiếu bà Mật 156 triệu đồng tiền thuê nhà từ trước ngày 15/01/2015 nhưng đến 16/01/2015 chưa trả, cũng như lời khai của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa xác định tiền thiếu này tính theo giá thuê 30 triệu đồng/tháng, có cơ sở xác định số tiền 156 triệu đồng còn thiếu này là tiền thuê nhà của hơn 03 tháng liên tiếp không được trả, nên có cơ sở xác định bà Hà đã vi phạm Khoản 4d Hợp đồng ngày 29/4/2012

như sau: “Số tiền thuê nhà được bên B trả trước cho bên A theo từng 3 (Ba) tháng một lần. (Tổng số tiền thuê 3 (Ba) tháng là 3 (Ba) lượng vàng SJC). Ngày mùng 15 dương lịch hàng quý.”, vi phạm Khoản 4 Điều 2 Hợp đồng ngày 11/01/2013: “Bên B trả tiền thuê nhà cho bên A bằng đồng Việt Nam theo định kỳ ba tháng một lần vào ngày 15 dương lịch của mỗi định kỳ”, vi phạm Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005 “...Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng hạn đã thỏa thuận...”. Do đó, lời khai của đại diện nguyên đơn cho rằng không vi phạm hợp đồng là không đúng.

Căn cứ vào Vi bằng ngày 11/4/2015 về việc ghi nhận sự kiện ông Vinh giao văn bản thông báo về việc thanh toán tiền thuê nhà đề ngày 11/4/2015 cho bà Hà tại địa chỉ số 17, đường Nguyễn Bá Lân, khu phố 2, phường Thảo Đ. , Quận 2, theo đó, bà Mật ủy quyền cho ông Vinh thông báo cho bà Hà biết trong vòng 01 tháng (chậm nhất đến ngày 12/5/2015) bà Hà có trách nhiệm phải trả số tiền thuê nhà còn nợ tính đến thời điểm ra thông báo này là 326 triệu đồng, nếu đến hạn vẫn không thanh toán đủ tiền còn nợ 326 triệu đồng thì chủ nhà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có theo Khoản 3 Điều 2, Khoản 2 Điều 4 của hợp đồng. Xét tại phiên tòa, ông Vinh đại diện bà Mật giải thích số tiền 326 triệu đồng còn thiếu bao gồm 156 triệu đồng còn thiếu của tiền thuê trước ngày 15/01/2015 và còn lại 70 triệu đồng là tiền thuê của những ngày còn lại của tháng 1/2015 và cả tháng 2, tháng 3/2015 với giá 30 triệu đồng/tháng, là phù hợp với số tiền còn thiếu trước đó và 3 tháng đầu của năm 2015.

Căn cứ vào Vi bằng ngày 13/4/2015 ghi nhận sự kiện ông Vũ Công Khanh giao văn bản thông báo về việc thanh toán tiền thuê nhà đề ngày 13/4/2015 cho bà Mật, theo đó, bà Hà căn cứ vào hợp đồng ngày 11/01/2013 để thanh toán tiền thuê nhà cho bà Mật số tiền 168 triệu đồng bao gồm 156 triệu đồng còn thiếu và 12 triệu đồng tiền thuê 03 tháng từ ngày 15/1/2015 đến ngày 15/4/2015 theo giá thuê 4 triệu đồng/tháng và xác định có thanh toán đủ tiền thuê nhà. Tuy nhiên, ông Vinh đại diện cho bà Mật xác nhận đã nhận thông báo nhưng vì số tiền không trùng khớp với thực tế nên ông Vinh không nhận khoản tiền nào cho tới khi bà Hà thanh toán đủ một lần.

Căn cứ vào Thông báo ngày 15/5/2015 của ông Vinh đại diện bà Mật có bà Hà ký nhận, theo đó, bà Mật sẽ đòi lại nhà cho thuê, chậm nhất đến ngày 17/5/2015 bà Hà phải trả lại nhà cho thuê, nếu hết ngày 17/5/2015 bà Hà không trả lại nhà thì đến ngày 18/5/2015 bà Mật sẽ chính thức lấy lại nhà cho thuê, bà Mật sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về những mất mát, hư hỏng liên quan đến tài sản.

Căn cứ vào Hợp đồng ngày 29/4/2012 được các bên thỏa thuận như sau:

Khoản 3.c Điều 3: “Bên A được quyền thu hồi lại nhà, hủy bỏ hợp đồng nếu như bên B vi phạm hợp đồng đã ký”;

Khoản 3.d Điều 3: “Nếu bên A lấy nhà trước hạn hoặc quy hoạch phải bồi thường thiệt hại cho bên B toàn bộ tiền bên B đầu tư vào mặt bằng (kèm theo hóa đơn);

Khoản 4.3 Điều 4: “Bên B có trách nhiệm thanh toán cho bên A đúng ngày đã quy định như trên (Điều 4.d). Nếu vì lý do nào đó, mà bên B không thanh toán

đúng qui định, thì cứ mỗi ngày bị chậm trễ, bên B phải chịu bị phạt là 0,1% (Một phần ngàn) trên số tiền phải thanh toán. Nếu sau 3 (Ba) tháng mà bên B vẫn không thanh toán thì coi như bên B đã tự hủy hợp đồng. Bên A được quyền thu hồi lại như điều kiện kết thúc hợp đồng (Điều 2.g) mà không phải trả lại số tiền do bên B đã thế chân, ngoài ra bên B còn phải bồi thường những thiệt hại (nếu có) do bên B gây ra”.

Khoản 2.g Điều 2: “Sau khi kết thúc hợp đồng, toàn bộ nhà, xưởng sẽ được chuyển giao nguyên trạng đang sử dụng cho bên A (Không kể máy móc, dụng cụ sản xuất) và phải bồi thường thiệt hại (nếu có) do bên B gây ra”.

Căn cứ vào Hợp đồng ngày 11/01/2013 được các bên thỏa thuận như sau:

Khoản 3 Điều 2: “Trường hợp bên A lấy lại nhà trước thời hạn thuê thì phải bồi thường cho bên B số tiền 5.200.000.000 đồng (bằng chữ: năm tỷ hai trăm triệu đồng Việt Nam). Trường hợp bên B không thanh toán tiền thuê nhà trong ba tháng liên tiếp thì bên A có quyền lấy lại nhà trước thời hạn thuê mà bên A không phải bồi thường cho bên B”.

Khoản 2 Điều 4: “Bên A có các quyền sau đây:

- Nhận đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận;
- Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nhưng phải báo trước cho bên B biết trước một tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên B có một trong các hành vi sau đây:
 - + Không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng....”

Căn cứ vào Phụ lục hợp đồng ngày 21/11/2014 giữa bà Mật với bà Hà và ông Trường thỏa thuận như sau: “Hợp đồng của bên B và bên thứ ba, hai bên tự thỏa thuận và hoàn toàn chịu trách nhiệm với nhau. Nếu bên thứ ba đóng tiền thuê nhà trễ một tuần phải đóng phạt 7% trên tổng số tiền thuê nhà hàng tháng. Nếu bên B đóng trễ tiền nhà 2 tháng bên A thu hồi nhà lại không phải chịu trách nhiệm bồi thường hoặc hỗ trợ gì cho bên B và bên thứ ba.”

Căn cứ vào các tình tiết sự việc xảy ra giữa các bên khi thực hiện hợp đồng, căn cứ vào các thỏa thuận mà các bên đã ký kết trong hợp đồng, thì việc bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán và lấy lại nhà cho thuê trước hạn mà không phải bồi thường, là thực hiện đúng với những thỏa thuận giữa các bên trong các hợp đồng và phụ lục được viện dẫn nêu trên, phù hợp với Khoản 2 Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Hà đòi bà Mật phải bồi thường 5.200.000.000 đồng do lấy lại nhà trước hạn là có cơ sở. Xét nguyên đơn căn cứ vào Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng ngày 11/01/2013 khi bên A lấy nhà trước thời hạn thuê thì phải bồi thường 5.200.000.000 đồng là không phù hợp với thỏa thuận của các bên được viện dẫn nêu trên, bởi lẽ, theo Khoản 3 Điều 2 tiếp theo mà các bên đã thỏa thuận thì bên A được quyền lấy lại nhà trước thời hạn thuê mà bên A không phải

bồi thường cho bên B do nguyên đơn không thanh toán tiền thuê nhà trong ba tháng liên tiếp.

Theo Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về trả lại tài sản thuê như sau:

“1. Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận

...

4. Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê và trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận.

5. Bên thuê phải chịu rủi ro xảy ra đối với tài sản thuê trong thời gian chậm trả.”

Xét việc bà Mật thông báo cho bà Hà biết ngày 18/5/2015 lấy lại nhà cho thuê, phía bà Mật đã nhận tiền thuê nhà của ông Trường bà Chi vào thời điểm ngày 30/5/2015, đến ngày 07/6/2015 ông Trường và bà Hà mới bàn giao tài sản thuê và bà Hà cho rằng khi ông Trường bàn giao thì còn có những tài sản của bà Hà để lại tại nhà thuê nhưng hiện không còn. Như vậy, có cơ sở xác định bà Hà đã chậm trả nhà thuê cho bà Mật nên bà Hà phải tự chịu rủi ro xảy ra đối với tài sản thuê theo đúng quy định pháp luật được viện dẫn nêu trên, do đó, yêu cầu của bà Hà buộc bà Mật phải hoàn trả tiền đầu tư xây dựng công trình 6.890.000.000 đồng cũng như những tài sản còn để lại tại nhà thuê là không có cơ sở được chấp nhận.

Căn cứ vào Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2017, ông Trường xác nhận việc giao nhận mặt bằng, tài sản chỉ thực hiện giữa hai bên là bà Hà và ông Trường, nhưng sự việc toàn bộ phần đầu tư xây dựng trên đất bị tháo dỡ chỉ còn mặt bằng đất trống mà không xác định được ai là người tháo dỡ. Do đó, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên về vấn đề này, thì các bên có thể tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/8/2014 giữa bà Hà với ông Tô Đăng Tr. và bà Đinh Thị Kim Ch. trong một vụ án khác theo quy định pháp luật.

Xét các tài liệu, chứng từ do nguyên đơn đưa ra để chứng minh việc đầu tư xây dựng trên đất thuê của ông Quyết, bà Mật gồm hợp đồng xây dựng nhà với Công ty Sao Bến Thành, phiếu thu chi, hóa đơn..., nhưng công trình chưa được nghiệm thu, chưa xuất hóa đơn thuế VAT theo quy định pháp luật về xây dựng. Tòa cấp sơ thẩm đã triệu tập Công ty Sao Bến Thành để lấy lời khai, đối chất nhưng đều vắng mặt, và các bên cũng yêu cầu không đưa những người liên quan vào tham gia tố tụng. Theo văn bản xác minh ngày 18/7/2017 về việc xây dựng có phép hay không phép trong thời gian hai bên thực hiện hợp đồng đến thời điểm xảy ra tranh chấp, thì Phòng Quản lý đô thị quận Bình Th. trả lời bà Mật, ông Quyết có xin phép xây dựng, các bên có tiến hành xây dựng nhưng chưa hoàn công. Phần tài sản bà Hà đầu tư trên đất không thể tiến hành định giá được vì không còn, không xác định được ai là người tháo dỡ. Do đó, những tài liệu do nguyên đơn cung cấp không đủ cơ sở là chứng cứ để xác định phần tài sản bà Hà đầu tư trên đất thuê của bà Mật cụ thể bao nhiêu, nên không có cơ sở xem xét giải quyết.

Về khoản tiền đặt cọc 140 triệu đồng và tiền thuê nhà còn thiếu 326 triệu đồng nhưng bị đơn không tranh chấp, bị đơn đồng ý trả lại tiền đặt cọc 140 triệu đồng cho nguyên đơn, nên Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả 140 triệu đồng tiền cọc là có cơ sở. Tuy nhiên, do ông Quyết, bà Mật cùng nhận số tiền đặt cọc này nên nghĩa vụ trả khoản tiền này cho bà Hà phải có các đồng thừa kế quyền về tài sản của ông Quyết cùng liên đới trả. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hải và ông Vinh đều đồng ý cùng với bà Mật trả số tiền này.

Xét tại phần quyết định của Tòa cấp sơ thẩm có một số thiếu sót như sau:

Thứ nhất, không quyết định chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng của nguyên đơn theo đơn khởi kiện nộp cho Tòa cấp sơ thẩm ngày 10/6/2016. Xét các hợp đồng vẫn còn thời hạn thực hiện nhưng không xem xét là không giải quyết triệt để các giao dịch mà các bên đã ký kết gồm Hợp đồng ngày 29/4/2012, Hợp đồng ngày 11/1/2013, Hợp đồng thỏa thuận ngày 07/9/2013 và Phụ lục ngày 21/11/2014. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng do bị đơn lấy lại nhà và tài sản thuê không còn nên nguyên đơn không còn kinh doanh được nữa và đồng ý chấm dứt hợp đồng, bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng do nguyên đơn vi phạm hợp đồng, xét thấy vấn đề này là phù hợp quy định pháp luật tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005, nên các giao dịch giữa các bên nêu trên cần phải được chấm dứt thực hiện.

Thứ hai, về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Hà đã nộp nên không cụ thể số tiền còn phải nộp là bao nhiêu.

Thứ ba, không đề cập đến nghĩa vụ thi hành án đối với khoản tiền đặt cọc 140 triệu đồng mà bà Mật phải trả cho bà Hà theo quy định pháp luật về thi hành án. Ngoài ra, khoản tiền đặt cọc do ông Quyết và bà Mật nhận nên khi ông Quyết mất thì các đồng thừa kế về nghĩa vụ do người chết để lại sẽ phải chịu trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ này.

Xét thấy những sai sót này Tòa cấp phúc thẩm có thể khắc phục được, nên cần phải sửa án sơ thẩm về những vấn đề này.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 4 Điều 424, Điều 425, Khoản 2 Điều 489 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14, Khoản 2 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự,

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường do lấy lại nhà trước thời hạn thuê là 5.200.000.000 đồng và tiền đầu tư xây dựng công trình là 6.890.000.000 đồng.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1205/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Th. , TP. HCM.

Tuyên xử:

2.1- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 29/4/2012 và Hợp đồng thuê nhà ở ngày 11/01/2013 giữa ông Phan Quang Q. và bà Vũ Thị M. với bà Nguyễn Thị Thu H. , Hợp đồng thỏa thuận ngày 07/9/2013 giữa bà Vũ Thị M. với bà Nguyễn Thị Thu H. và Phụ lục hợp đồng ngày 21/11/2014 giữa bà Vũ Thị M. với bà Nguyễn Thị Thu H. và ông Tô Đan Trường, về việc thuê nhà tại địa chỉ số 223, đường Nguyễn Xí, Phường 13, quận Bình Th. , TP. HCM.

2.2- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà là 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*) cho nguyên đơn.

Buộc bà Vũ Thị M. , ông Phan Quang Quảng H. và ông Phan Quang V. phải cùng chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thu H. số tiền đặt cọc thuê nhà là 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bà Hà có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền này mà bà Mật, ông Hải và ông Vinh chậm trả, thì bà Mật, ông Hải và ông Vinh còn phải chịu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.3- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường do lấy lại nhà trước thời hạn thuê là 5.200.000.000 đồng và tiền đầu tư xây dựng công trình là 6.890.000.000 đồng.

2.4- Về án phí:

Bà Vũ Thị M. phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*), nhưng được miễn nộp.

Bà Nguyễn Thị Hà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 120.090.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 60.115.000 đồng (*Sáu mươi triệu một trăm mười lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số AA/2014/0008108 ngày 21/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Th. . Bà Hà còn phải nộp 59.975.000 đồng (*Năm mươi chín triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Bà Nguyễn Thị Hà được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số AA/2018/0021435 ngày 01/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Th. .

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

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Th. ;
- Chi cục THADS quận Bình Th. ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án ().

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

Phạm Thị Thu Hải