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: 933/2019/DS-PT
Ngày: 22-10-2019
V/v:*"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất"*

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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Phạm Hồng Loan

2/ Bà Đặng Huyền Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*:* Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 357/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2019, về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4482/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty TNHH B**.

Địa chỉ: Lầu 5, 91 Đường T1, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Bà **Võ Thị Phi H**, sinh năm 1978 – Chức vụ : Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà **Dương Thị Diệu K**, sinh năm 1988. (có mặt)

Địa chỉ liên hệ : Lầu 5, 91 Đường T1, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 1398/2019/VFBS-UQ ngày 29/8/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phan Huy L**, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Lê Anh C**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 1137 đường T2, Phường Q, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Đinh Thị Bích G**, sinh năm 1977; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 106 đường T3, Phường R, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền công chứng số 000870 ngày 15/01/2019 tại Văn phòng Công chứng N).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1/ Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1962

3.2/ Bà **Trần Thị Kim E**, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: 2742 đường T4, Phường R, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà E: Bà **Đinh Thị Bích G**, sinh năm 1977; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 106 đường T3, Phường R, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền công chứng số 004113 ngày 27/3/2019 tại Văn phòng Công chứng N – Thành phố Hồ Chí Minh).

4. *Người kháng cáo* : Nguyên đơn – Công ty TNHH B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 27/8/2014, Công ty TNHH B và ông Đặng Anh Y ký Hợp đồng thuê nhà số 12/HĐTN-VFDS tại Văn phòng Công chứng HX– Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 016063, theo đó nguyên đơn thuê toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại 582A, đường T5, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Y là chủ sở hữu, thời hạn thuê 07 năm (từ ngày 10/9/2014 đến ngày 10/9/2021), đặt cọc số tiền là 201.000.000 đồng, sau khi nhận bàn giao nhà, nguyên đơn đã đầu tư sửa chữa, cải tạo toàn bộ căn nhà và sử dụng mặt bằng để kinh doanh ổn định từ tháng 8/2014 đến tháng 8/2015. Sau đó, ông Y đã chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bị đơn – ông Lê Anh C.

Ngày 05/8/2015, nguyên đơn và bị đơn – ông Lê Anh C có ký Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HX, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng 019920, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD; theo đó, nguyên đơn thuê toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại 582A, Đường T5,

Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn làm chủ sở hữu để kinh doanh. Thời hạn thuê từ ngày 06/8/2015 đến ngày 10/8/2021, đặt cọc tương đương 03 tháng là 201.000.000 đồng. Giá thuê mỗi tháng (bao gồm VAT, môn bài, thu nhập cá nhân) từ ngày 06/8/2015 đến 09/9/2016 là 67.000.000 đồng; từ ngày 10/9/2016 đến 09/9/2018 là 73.700.000 đồng; từ ngày 10/9/2018 đến ngày 09/9/2020 là 81.070.000 đồng và từ ngày 10/9/2020 đến ngày 10/8/2021 là 89.177.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn hoàn tất các nghĩa vụ của mình và tôn trọng các cam kết hợp đồng, chấp hành các quy định pháp luật về việc sử dụng mặt bằng thuê.

Ngày 28/02/2018 nguyên đơn nhận được thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bị đơn, yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả mặt bằng trước thời hạn vào cuối tháng 5/2018 với lý do: Bị đơn có nhu cầu chuyển nhượng tài sản cho thuê, bị đơn chấp nhận mọi khoản phạt theo quy định của hợp đồng. Ngày 13/3/2018, nguyên đơn có văn bản yêu cầu bị đơn phải bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn; bao gồm: Bồi thường tiền cọc, chi phí đầu tư (sau khấu hao), chi phí tháo dỡ – lắp đặt các trang thiết bị từ nơi đang thuê sang địa điểm mới, doanh thu bị mất cho thời gian thuê còn lại bị chấm dứt trước hạn. Ngày 15/3/2018, bị đơn có văn bản phản hồi cho nguyên đơn, ngoại trừ bồi thường tiền cọc, bị đơn từ chối các khoản bồi thường khác và yêu cầu nguyên đơn phải bàn giao mặt bằng trước ngày 31/5/2018. Ngày 20/3/2018, nguyên đơn có văn bản phản hồi cho bị đơn với các khoản bồi thường như trước đó. Ngày 27/3/2018, hai bên có gặp mặt trao đổi tại văn phòng của nguyên đơn nhưng không có kết quả. Ngày 05/4/2018, nguyên đơn tiếp tục có Văn bản số VFBS/2018/0890 gửi bị đơn nhưng không được hồi âm. Nguyên đơn đã nhiều lần tìm cách liên lạc dưới nhiều hình thức nhưng bị đơn vẫn không trả lời.

Căn cứ khoản 7.4 Điều 7; điểm e, f, g khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số 019920 ngày 05/8/2015, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn tổng cộng là 7.415.962.967 đồng, bao gồm các khoản sau:

+ Tiền cọc đã nhận là 201.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương tiền cọc là 201.000.000 đồng;

+ Chi phí nguyên đơn đã đầu tư xây dựng (sau khi đã tính trừ khấu hao) là 2.117.962.967 đồng;

+ Chi phí tháo dỡ cửa hàng ước tính là 150.000.000 đồng;

+ Chi phí lắp đặt máy móc, thiết bị ở nơi thuê mới ước tính là 300.000.000 đồng;

+ Thu nhập mỗi tháng bị mất do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn: Lợi nhuận bình quân một tháng (trước thuế VAT căn cứ năm 2017) là 114.000.000 đồng/ tháng x 39 tháng (từ ngày 01/5/2018 đến ngày 31/8/2021) = 4.446.000.000 đồng.

Ngày 20/02/2019, nguyên đơn có đơn xin thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải hoàn trả

2.607.441.677 đồng; bao gồm: tiền cọc đã nhận là 201.000.000 đồng, bồi thường một khoản tiền tương đương tiền cọc là 201.000.000 đồng, bồi thường chi phí nguyên đơn đã đầu tư sửa chữa nhà thuê (sau khi đã tính toàn khấu hao) là 2.117.962.967 đồng; chi phí tháo dỡ cửa hàng là 87.478.710 đồng.

Tại biên bản hoà giải ngày 28/2/2019, đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định việc sửa chữa nhà thuê thực hiện trước khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thuê nhà, nhưng nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường chi phí đã đầu tư sửa chữa nhà thuê và chi phí tháo dỡ cửa hàng vì có thỏa thuận bằng lời nói giữa 03 bên (nguyên đơn, bị đơn, ông Y): bị đơn kế thừa nghĩa vụ trước đây của ông Y trong trường hợp bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn tại hợp đồng thuê số 016063ngày 27/08/2014. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đến hết ngày30/4/2018. Đến ngày 12/7/2018, nguyên đơn có Văn bản số VFBS/2018/0973 thông báo cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Kim E là chủ nhà mới biết việc nguyên đơn đã hoàn tất việc di dời máy móc, trang thiết bị và rời khỏi mặt bằng nhà số 582A Đường T5, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ý kiến trình bày của bị đơn – ông Lê Anh C và người đại diện hợp pháp tại các bản tự khai ngày 09/01/2018, biên bản hòa giải ngày 28/02/2018 và ngày 26/4/2019 như sau:

Bị đơn nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 582A Đường T5, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh sử dụng đất ở công chứng số 11960 ngày 02/7/2015 tại Văn phòng công chứng Quận P0, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Y có cho bị đơn biết nhà – đất đang cho nguyên đơn thuê, nên sau khi ông Y có Biên bản thanh lý chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn số công chứng 01603 ngày 28/2/2014 với nguyên đơn thì ông Y đã bàn giao nhà – đất cho bị đơn. Và hiện trạng nhà – đất tại thời điểm bị đơn nhận bàn giao của ông Y cho đến thời điểm nguyên đơn có đơn khởi kiện không có sự thay đổi, sửa chữa gì thêm. Sau khi hoàn tất các thủ tục công chứng chuyển nhượng và đăng bộ sang tên nhà – đất từ ông Y sang cho bị đơn thì nguyên đơn có gặp bị đơn đặt vấn đề muốn thuê nhà và đất mà bị đơn vừa mua để tiếp tục kinh doanh. Bị đơn và nguyên đơn đã thỏa thuận, thống nhất ký Hợp đồng thuê nhà – đất công chứng số 0199920 ngày 05/8/2015 tại Văn phòng công chứng HX, thời hạn thuê từ ngày 06/8/2015 đến ngày 10/8/2021, phương thức thanh toán tiền thuê định kỳ 03 tháng/lần trong 10 ngày làm việc đầu tiên của mỗi chu kỳ thanh toán; bị đơn được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 14 của hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã giao nhà – đất…chứng minh việc nguyên đơn đã thực hiện sửa chữa nhà thuê sau khi ký hợp đồng ngày 05/8/2015, việc nguyên đơn được bị đơn đồng ý cho sửa nhà và được cơ quan có thẩm quyền cho phép sửa. Do vậy, bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 402.000.000 đồng, bao gồm: tiền đặt cọc là 201.000.000 đồng và bồi thường 201.000.000 đồng tiền cọc.

Ngày 22/5/2018, bị đơn đã chuyển nhượng nhà – đất đang thuê cho ông Nguyễn Văn D theo Hợp đồng công chứng số 19372, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng V, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện. Trước khi chuyển nhượng bị đơn có cho ông D biết hiện trạng nhà – đất đang cho nguyên đơn thuê, bị đơn và vợ chồng ông D có thỏa thuận bị đơn chịu trách nhiệm chấm dứt hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn và vợ chồng ông D được nhận tiền thuê nhà từ thời điểm mua, nhận chuyển nhượng nhà đất của bị đơn (ngày 22/5/2018) cho đến khi vợ chồng ông D được nhận bàn giao nhà đất. Thực tế nguyên đơn mới bàn giao nhà cho ông D theo Văn bản số VEBS/2018/0973 ngày 12/7/2018 và từ ngày 01/5/2018 đến ngày 12/7/2018 nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Ngày 05/3/2019, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 01/5/2018 đến ngày 21/5/2018 tổng cộng là 51.900.000 đồng = 21 ngày x 2.456.666 đồng/ngày, yêu cầu cấn trừ vào số tiền cọc.

Ý kiến trình bày tại bản tự khai ngày 24/4/2019 và Đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn D và người đại diện theo ủy quyền như sau:

Ngày 22/5/2018 ông D có nhận chuyển nhượng nhà – đất tọa lạc tại số 582A Đường T5, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn theo Hợp đồng công chứng số 19372 quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng V, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Vợ chồng ông D, bà E đã hoàn tất thủ tục cập nhật, đăng ký thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng vào ngày 30/5/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận A. Trước khi nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên thì bị đơn có cho vợ chồng ông D biết là đang cho nguyên đơn thuê theo Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số công chứng 0199920 do Văn phòng công chứng HX chứng nhận ngày 05/8/2015. Do đó, vợ chồng ông D và bị đơn đã thỏa thuận là bị đơn chịu trách nhiệm chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bên thuê và vợ chồng ông được nhận tiền thuê nhà từ thời điểm mua cho đến khi vợ chồng ông được nhận bàn giao nhà, đất. Như vậy, kể từ ngày 22/5/2018 ông D nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên của bị đơn, đến ngày 12/7/2018 nguyên đơn bàn giao nhà thuê cho vợ chồng ông D (căn cứ Văn bản số VFBS/2018/0973 ngày 12/7/2018 của nguyên đơn) nhưng nguyên đơn chưa trả tiền thuê cho vợ chồng ông D. Ngày 29/3/2019, ông D có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải trả cho vợ chồng ông số tiền thuê nhà từ ngày 22/5/2018 đến ngày 12/7/2018 là 126.003.240 đồng (đã bao gồm thuế VAT); cụ thể: Tiền thuê nhà tháng 5/2018 (từ ngày 22/5/2018 đến hết ngày 31/5/2018) là 2.377.420 x 10 ngày = 23.774.200 đồng; tháng 6 là 73.700.000 đồng và tháng 7/2018 từ ngày 01/7/2018 đến ngày 12/7/2018 là 2.377.420 x 12 ngày = 28.529.040 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2019 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 01/2019/QĐ-SCBSBA ngày 20 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn – Công ty TNHH B

- Buộc ông Lê Anh C phải trả ngay cho Công ty TNHH B tiền cọc đã nhận là 201.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền tương đương tiền cọc là 201.000.000 đồng; tổng cộng 402.000.000 đồng (*bốn trăm lẻ hai triệu đồng*).

- Bác yêu cầu của Công ty TNHH B về việc buộc ông Lê Anh C phải bồi thường số tiền 2.205.441.677 đồng; bao gồm: Chi phí Công ty TNHH B đã đầu tư sửa chữa nhà thuê (sau khi đã tính toán khấu hao) là 2.117.962.967 đồng và chi phí tháo dỡ của hàng 87.478.710 đồng;

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty TNHH B về việc buộc ông Lê Anh C phải bồi thường chi phí tháo dỡ cửa hàng ước tính là 150.000.000 đồng, chi phí lắp đặt máy móc, thiết bị của cửa hàng ở nơi thuê mới ước tính là 300.000.000 đồng và thu nhập thất thu từ 01/5/2018 đến 31/8/2021 là 4.446.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Anh C

Buộc Công ty TNHH B phải trả cho ông Lê Anh C số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 01/5/2018 đến ngày 31/5/2018 là 51.590.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D

Buộc Công ty TNHH B phải trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kim E số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 22/5/2018 đến ngày 12/7/2018 là 126.003.240 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm*:*

- Ông Lê Anh C phải nộp án phí số tiền 20.080.000 đồng (*hai mươi triệu tám mươi nghìn đồng*) nhưng được cấn trừ vào số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0000368 ngày 01/4/2019 và số AA/2018/0000251 ngày 13/3/2019 của Cơ quan thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí ông Lê Anh C còn phải nộp số tiền là 17.080.000 đồng tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Công ty TNHH B phải nộp án phí số tiền 85.008.496 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền 57.707.982 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0029252 ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Cơ quan thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí Công ty TNHH B còn phải nộp số tiền là 27.300.514 đồng tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền 3.150.081 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/000358 ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Cơ quan thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 24/6/2019, nguyên đơn – Công ty TNHH B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn xác định các tài liệu, chứng cứ về việc sửa chữa nhà nguyên đơn nộp trong giai đoạn xét xử sơ thẩm và nộp bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm đều thể hiện việc sửa chữa được thực hiện trước khi ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn. Chỉ có 01 hợp đồng ngày 01/11/2015 nhưng đây là hợp đồng mua máy làm đá simplex phục vụ cho dây chuyền sản xuất, không liên quan đến việc sửa chữa nhà thuê. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường chi phí đầu tư, xây dựng cải tạo nhà (sau khi đã trừ khấu hao) là 2.117.962.967 đồng; bồi thường chi phí tháo dỡ cửa hàng là 87.478.710 đồng; Bác yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Trường hợp Hội đồng xét xử không sửa bản án sơ thẩm thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng khi thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan sau khi có phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định hiện trạng nhà đã thay đổi so với hợp đồng mua bán nhà giữa bị đơn và ông Y.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã vi phạm thời hạn đưa ra yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố là vi phạm thủ tục tố tụng. Vụ án có đối tượng tranh chấp là tài sản nhưng Tòa cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp dẫn đến bản án nhận định không chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Mặc dù nguyên đơn có thiếu sót là khi ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn không ghi điều khoản chuyển tiếp nghĩa vụ của hợp đồng thuê nhà với chủ nhà cũ là ông Y nhưng xâu chuỗi các sự việc như các hợp đồng thuê là liên tục, nguyên đơn đã sửa chữa để căn nhà cấp 4 có hiện trạng như hiện nay, nguyên đơn kinh doanh liên tục, không nghỉ ngày nào, bị đơn phải biết nguyên đơn đã đầu tư sửa chữa rất nhiều và bị đơn có nghĩa vụ

phải trả chi phí sửa chữa cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Tại Tòa sơ thẩm nguyên đơn cung cấp các Hợp đồng lắp đặt số 2811/HĐLĐ/VFBS-DT ngày 28/11/2014; Hợp đồng số 1476/2014/VFBS-DDDS/HĐTCM&E ngày 05/11/2014; Hợp đồng số 1527A/2014/DDDS-VFBS/HĐDVLĐ ngày 15/11/2014; Hợp đồng lắp đặt số 1111.14X/HĐTC/VFS/PV-QT ngày 25/11/2014; Hợp đồng thi công số 081214/HĐTC/VFS/PV-QT ngày 08/12/2014 và Hợp đồng dịch vụ thiết kế số D/OP3V/VFB_0261/0814 ngày 21/8/2014 để chứng minh cho việc nguyên đơn đã tiến hành sửa cải tạo, thi công, sửa chửa tài sản thuê, tuy nhiên các hợp đồng trên đều thể hiện thực hiện trước thời điểm ký hợp đồng thuê nhà ngày 05/8/2015. Đồng thời, khi ký hợp đồng thuê nhà ngày 05/8/2015 giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Y trong nội dung của hợp đồng không thể hiện bị đơn kế thừa nghĩa vụ trước đây của ông Y tại Hợp đồng thuê số 016063 ngày 27/8/2014 cũng như các bên không có văn bản thỏa thuận nào khác liên quan đến chi phí, cải tạo, sửa chữa. Tại Tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định thực tế nguyên đơn đã cải tạo, sửa chữa nhà thuê trước khi ký hợp đồng thuê ngày 05/8/2015, sau khi ký hợp đồng thuê nhà với ông C thì phía Công ty không thi công, cải tạo sửa chữa thêm nhà thuê. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường chi phí đầu tư xây dựng cải tạo số tiền 2.117.962.967 đồng là có cơ sở.

Về yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán chi phí tháo dỡ cửa hàng 87.478.710 đồng: Xét nội dung của Hợp đồng thuê nhà đất ngày 05/8/2015 các bên không có thỏa thuận bị đơn phải trả chi phí tháo dỡ cửa hàng trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu này là có căn cứ.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị sửa bản án theo hướng phân tích trên.

Tại Tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm vi phạm tố tụng về thời hạn thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Xét thấy yêu cầu này của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ bởi vì ngày 28/2/2019 Tòa án sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, ngày 05/3/2019 ông C có đơn yêu cầu phản tố và ông Nguyễn Văn D có đơn yêu cầu

độc lập ngày 29/3/2019, sau khi có các yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của các đương sự thì ngày 26/4/2019 mở lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Do đó, về trình tự thủ tục thụ lý đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của các đương sự Tòa án sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm do Tòa án không tiến hành thẩm định hiện trạng nhà đã sửa chữa khác so với thời điểm thuê là không có cơ sở bởi vì quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu chứng cứ là các Hợp đồng thuê lắp đặt, cải tạo sửa chữa cửa hàng để chứng minh thực tế có việc sửa chữa cải tạo nhà cho thuê. Như đã nhận định thì thực tế có việc sửa chữa, cải tạo nhà cho thuê nhưng được thực hiện trước khi ký hợp đồng ngày 05/8/2015. Do đó, Tòa án sơ thẩm không tiến hành thẩm định là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu đề nghị hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS 2015 đề nghị: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh .

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

Ngày 10/9/2019 người đại diện hợp pháp của bị đơn và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Bích G có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về thời hạn đưa ra yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngày 27/02/2019, bị đơn - ông Lê Anh C đã đưa ra yêu cầu phản tố về số tiền thuê nhà bị đơn phải thanh toán và cùng ngày Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo về việc sửa đổi đơn phản tố cho bị đơn. Tại biên bản hòa giải ngày 28/02/2019, bị đơn cũng trình bày về việc có yêu cầu phản tố. Ngày 05/3/2019 bị đơn nộp đơn phản tố và ngày 15/3/2019 Tòa án ra Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngày 26/4/2019 Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ. Căn cứ khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không vi phạm thời hạn đưa ra yêu cầu phản tố và Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định.

Ngày 29/3/2019, ông Nguyễn Văn D nộp đơn yêu cầu độc lập. Căn cứ khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm

xác định ông D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho ông D là đúng pháp luật. Ngày 26/4/2019, Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Căn cứ khoản 2 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông D không vi phạm thời hạn đưa ra yêu cầu độc lập và Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của ông D là đúng quy định.

Do đó, ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.1]. Xét hiệu lực pháp luật của Hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ngày 05/8/2015, nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số công chứng 019920, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng HX; theo đó, nguyên đơn thuê toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại 582A, Đường T5, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà 582A) của bị đơn làm chủ sở hữu để kinh doanh. Thời hạn thuê từ ngày 06/8/2015 đến ngày 10/8/2021, đặt cọc tương đương 03 tháng là 201.000.000 đồng. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 387831 số vào sổ: CH 01602 do Ủy ban nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2011 đăng ký thay đổi ngày 08/7/2015 thì nhà đất 582A thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng thuê nhà – đất hoàn toàn tự nguyện; nội dung và hình thức không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với quy định từ Điều 118 đến Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 nên hợp đồng thuê nhà có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng.

[3.2]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2018 đến ngày 21/5/2018.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác nhận thời điểm nguyên đơn trả nhà cho vợ chồng ông D, bà E là ngày 12/7/2019 và nguyên đơn chưa trả tiền thuê từ ngày 01/5/2018 đến ngày 21/5/2018 cho bị đơn. Như vậy nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà và khoản 2 Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà, nghĩa vụ trả tiền thuê nhà của bên thuê nhà không phụ thuộc vào việc nghĩa vụ trả tiền đặt cọc, tiền bồi thường thiệt hại nên việc nguyên đơn cho rằng không thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2018 đến ngày 21/5/2018 là do bị đơn chưa thực hiện yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền cọc, bồi thường cọc và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn là không có căn cứ. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà cho bị đơn từ ngày 01/5/2018 đến ngày

21/5/2018 số tiền 51.590.000 đồng = (21 ngày x 2.456.666 đồng/ngày) là đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[5]. Xét kháng cáo của nguyên đơnvề việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, tài sản gắn liền với đất số 19372, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng V, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/5/2018 đối với nhà đất tại số 582A và chứng nhận ngày 30/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về cập nhật, đăng ký thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 387831 số vào sổ: CH 01602 do Ủy ban nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2011; căn cứ giấy chứng nhận kết hôn số 117 ngày 31/10/2016 do Ủy ban nhân dân Phường Q, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; căn cứ Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, căn nhà 582A thuộc quyền sở hữu của ông D, bà E từ ngày 22/5/2018. Ông D, bà E có đủ các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật nên được hưởng tiền cho thuê nhà từ ngày 22/5/2018 đến ngày nguyên đơn trả nhà.

Căn cứ Văn bản số VFBS/2018/0973 ngày 12/7/2018 của nguyên đơn và thừa nhận của các bên đương sự đến ngày 12/7/2018 nguyên đơn mới trả nhà cho ông D và nguyên đơn chưa trả tiền thuê nhà từ ngày 22/5/2018 đến ngày 12/7/2018, tổng cộng là 01 tháng 22 ngày là 126.003.240 đồng. Căn cứ Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà; khoản 2, khoản 5 Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005 thì nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà từ ngày 22/5/2018 đến ngày 12/7/2018. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D, bà E là có cơ sở, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường chi phí đã sửa chữa nhà thuê (sau khi đã tính toán khấu hao) số tiền là 2.117.962.967 đồng.

Căn cứ lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định thực tế nguyên đơn đã sửa chữa nhà thuê trước khi ký hợp đồng thuê nhà – đất ngày 05/8/2015; sau khi ký hợp đồng thuê với bị đơn thì nguyên đơn không thi công sửa chữa gì thêm đối với nhà thuê. Các tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án như các Hợp đồng lắp đặt số 2811/HĐLĐ/VFBS-DT ngày 28/11/2014, Hợp đồng thi công số 1476/2014/VFBS-DDDS/HĐTCM&E ngày 05/11/2014 và phụ lục hợp đồng số /2014/VFBS-DDDS/PLHĐ ngày 20/11/2014; Hợp đồng cung cấp và lắp đặt số 1527A/2014/DDDS-VFBS/HĐDVLĐ ngày 15/11/2014; Hợp đồng lắp đặt số 1111.14X/HĐTC/VFS/PV-QT ngày 25/11/2014; Hợp đồng thi công số 081214/HĐTC/VFS/PV-QT ngày 08/12/2014; Hợp đồng dịch vụ thiết kế số D/OP3V/VFB_0261/0814 ngày 21/8/2014 và Phụ lục Hợp đồng thiết kế ngày 21/8/2014 cùng các hóa đơn giá trị gia tăng, các ủy nhiệm chi liên quan đến việc thanh toán các hợp đồng nói trên thể hiện các công

việc sửa chữa, thi công lắp đặt đều được thực hiện trước thời điểm ký hợp đồng thuê ngày 05/8/2015.

Nguyên đơn cho rằng ngày 05/8/2015, khi ký Hợp đồng thuê nhà – đất giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Y (chủ nhà trước có thỏa thuận 03 bên bằng lời nói, không lập thành văn bản rằng bị đơn có trách nhiệm kế thừa nghĩa vụ trước đây của ông Y tại Hợp đồng thuê số 016063 ngày 27/8/2014 giữa nguyên đơn và ông Đặng Anh Y, bị đơn phải hiểu chi phí mà nguyên đơn đã sửa chữa tài sản thuê nêu tại điểm b khoản 14.1 Điều 14 Hợp đồng thuê nhà – đất ngày 05/8/2015 là các chi phí sửa chữa trước ngày 05/8/2015 nên bị đơn phải trả tất cả các chi phí mà nguyên đơn đã sửa chữa tài sản thuê trước khi ký Hợp đồng thuê ngày 05/8/2015. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh và bị đơn không thừa nhận sự việc như nguyên đơn trình bày. Tại Hợp đồng thuê số 019920 ngày 05/8/2015 không có điều khoản nào thể hiện chuyển tiếp nghĩa vụ bồi thường các khoản chi phí sửa chữa của ông Y với nguyên đơn tại Hợp đồng thuê nhà số 12/HĐTN-VFDS ngày 27/8/2014 sang cho bị đơn khi bị đơn chấm dứt hợp đồng trước hạn. Tại biên bản thanh lý hợp đồng ngày 05/8/2015 giữa nguyên đơn và ông Đặng Anh Y thể hiện các bên đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 27/8/2014 và không có nội dung nào về việc chuyển giao nghĩa vụ của bên cho thuê đối với việc xây dựng cải tạo nhà thuê từ ông Y sang bị đơn. Do vậy, hợp đồng thuê nhà ngày 05/8/2015 không liên quan đến hợp đồng thuê nhà ngày 27/8/2014. Hợp đồng thuê nhà ngày 05/8/2015 có hiệu lực kể từ ngày ký hợp đồng, bị đơn không có nghĩa vụ bồi thường chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho nguyên đơn đối với những chi phí sửa chữa, cải tạo nhà đã được thực hiện trước thời điểm ký hợp đồng thuê nhà ngày 05/8/2015.

Bị đơn đã thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho nguyên đơn ngày 28/02/2018 và thời điểm phải trả nhà là cuối tháng 5/2018 là đúng với thỏa thuận tại khoản 7.4 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà ngày 05/8/2018. Bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ đảm bảo cho nguyên đơn được tiếp tục thuê tài sản là nhà, đất theo đúng các nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng ngày 5/8/2018, không cụ thể hoá trong hợp đồng mua bán nhà với ông D về việc đảm bảo quyền tiếp tục thuê của nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận tại khoản 7.4 Điều 7 và điểm e Điều 8.1 của hợp đồng ngày 05/8/2018 nên bị đơn phải chịu tiền phạt là một khoản bằng với tiền đặt cọc và bồi thường chi phí sữa chữa, cải tạo tài sản thuê cho nguyên đơn. Tuy nhiên, trong quá trình nguyên đơn thuê nhà của bị đơn từ ngày 05/8/2015 đến ngày trả lại nhà, nguyên đơn không tiến hành sửa chữa, cải tạo tài sản thuê nên bị đơn chỉ phải trả nguyên đơn tiền cọc là 201.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền tương đương số tiền cọc là 201.000.000 đồng. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thiếu sót khi không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp để xác định hiện trạng căn nhà 582A đã thay đổi so với hiện trạng theo hợp đồng mua bán nhà giữa ông Y và bị đơn. Xét, đối

tượng tranh chấp trong vụ án là chi phí sửa chữa căn nhà 582A. Căn cứ lời khai của các đương sự thì trước khi ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn, nguyên đơn đã tiến hành sửa chữa căn nhà 582A để tiến hành kinh doanh. Tuy nhiên, việc sửa chữa này không làm thay đổi kết cấu của căn nhà so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 387831 số vào sổ: CH 01602 do Ủy ban nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2011 và phía nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu chứng cứ về việc sửa chữa nhà. Do đó, việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với căn nhà 582A là không cần thiết, căn cứ khoản 1 Điều 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ý kiến của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở. Như phân tích ở trên, yêu cầu khởi kiện của bị đơn về chi phí sửa chữa không được chấp nhận nên yêu cầu của người kháng cáo về việc hủy bản án sơ thẩm để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp không có căn cứ chấp nhận.

[7]. Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán chi phí tháo dỡ cửa hàng là 87.478.710 đồng:

Tại hợp đồng thuê nhà – đất ngày 05/8/2015 chỉ quy định nguyên đơn "được quyền lấy lại toàn bộ các trang thiết bị, tài sản và các hạng mục bên B đã đầu tư vào tài sản thuê khi hợp đồng này chấm dứt hay hết hạn" mà không có điều khoản nào thể hiện bị đơn phải trả chi phí tháo dỡ cửa hàng cho nguyên đơn nếu hợp đồng chấm dứt trước hạn hoặc đến hạn nên Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là đúng pháp luật.

[8]. Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[9]. Từ những nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[10]. Về án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 102, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 201, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 5 Điều 495 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 12, Điều 18, Điều 19, Điều 20, Điều 21, Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 33 Luật Hôn nhân Gia đình năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Công ty TNHH B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Toà án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH B phải chịu án phí dân sự thúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001005 ngày 28/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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".

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận A
- THADS quận A;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

Nguyễn Thị Huyền