

Bản án số: **40/2017/DS-ST**

Ngày : 17/02/2017

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Quang Cảnh
2. Bà Nghiêm Thị Nguyên

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương - cán bộ Tòa án nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hương – Kiểm sát viên

Trong các ngày 16 và 17 tháng 02 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 122/2016/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2016, theo Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2017/QĐST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2017 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2017/QĐST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1957

Bà Hồ Thị Mỹ L, sinh năm 1962

Cùng ngụ tại: 113 đường ĐT, phường 6, quận T, TP. HCM

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồ T, sinh năm 1978

(Văn bản ủy quyền số 011529, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2016)

Bị đơn: Trường Mầm non N L

Địa chỉ: 72 đường số 10, KDC N L, phường T, Quận 7, TP. HCM

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1978

(Văn bản ủy quyền số 011445, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2016)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quang M – Luật sư Văn phòng luật sư G P thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

(các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NHẬN THẤY

Trong đơn khởi kiện ngày 16/6/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/01/2017, các lời khai tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú và tại phiên tòa, nguyên đơn - Ông

Nguyễn Xuân T và Bà Hồ Thị Mỹ L cùng do Bà Trần Thị Hồ T làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Xuân T và Bà Hồ Thị Mỹ L là chủ sở hữu căn nhà số 300 đường T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Ông T, bà L đã xin phép thành lập Trường Mầm non TL tại đây từ tháng 2/2013 đến tháng 4/2016.

Ngày 29/02/2016, ông T và bà L có ký hợp đồng (hợp đồng tay) cho Trường Mầm non N L thuê căn nhà số 300 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh và nhận cọc 140.000.000 đồng. Hợp đồng có một số nội dung chính như sau:

- Thời hạn thuê nhà 10 năm bắt đầu tính từ ngày 01/3/2016 đến ngày 01/3/2026;
- Giá cho thuê: 70.000.000 đồng/tháng (trong năm thuê đầu tiên)
- Đặt cọc: 420.000.000 đồng, thanh toán thành 03 lần:
 - + Lần 1: 140.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng
 - + Lần 2: 140.000.000 đồng, vào ngày 01/9/2016
 - + Lần 3: 140.000.000 đồng, vào ngày 01/02/2017.

Nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì bên cho thuê nhà bị phạt cọc gấp 05 lần cho bên thuê nhà số tiền đã đặt cọc. Còn ngược lại, bên cho thuê nhà sẽ không trả lại tiền đặt cọc cho bên thuê nhà.

Sau đó, ngày 02/3/2016 hai bên thống nhất lại ký hợp đồng có công chứng để thuê căn nhà trên. Hợp đồng có một số thỏa thuận sau:

- Thời hạn thuê nhà 10 năm bắt đầu từ ngày công chứng hợp đồng này đến ngày 01/3/2026.
- Giá cho thuê: 20.000.000 đồng/tháng
- Đặt cọc: bên B phải đặt cọc 06 tháng tiền nhà là 420.000.000 đồng

Nếu bên cho thuê nhà đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn thì trả lại số tiền đã đặt cọc của bên thuê nhà, đền bù cho bên thuê nhà một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc và phải trả lại chi phí mà bên thuê nhà đã đầu tư kinh doanh

Để giảm thuế cho bên thuê nhà nên giá thuê nhà là 20.000.000 đồng/tháng nhưng thực chất giá thuê nhà là 70.000.000 đồng/tháng và hàng tháng bên bị đơn đã trả cho bên nguyên đơn số tiền thuê nhà là 70.000.000 đồng. Số tiền thuê nhà bên bị đơn đã thanh toán cho bên nguyên đơn từ tháng 3/2016 đến ngày 07/6/2016 với tổng số tiền là 226.333.000 đồng

Tuy nhiên, sau đó do giữa hai bên phát sinh mâu thuẫn trong việc thực hiện hợp đồng và do bị đơn vi phạm nghĩa vụ đặt cọc theo Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ngày 03/2/2016 nên vợ chồng ông T bà L gửi thông báo cho bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn vào ngày 16/5/2016. Theo đại diện nguyên đơn trình bày thì trước đây khi hai bên ký hợp đồng tay thì có thỏa thuận đặt cọc thành 03 đợt, nhưng sau đó hai bên thống nhất lại đặt cọc tổng số tiền là 420.000.000 đồng, không chia thành 03 đợt như thỏa thuận ban đầu, do đó trong hợp đồng công chứng giữa hai bên không ghi điều khoản đặt cọc như ban đầu

Về tài sản trong căn nhà cho thuê thì trước đó, vào lúc 14 giờ 00 ngày 14/5/2016, hai bên đã thống kê về tài sản Trường Mầm non N L tại nhà số 300 đường T, phường T, quận TP gồm:

- Phòng họp: Toàn bộ bàn ghế trong phòng họp;
- Văn phòng: Bàn làm việc, 01 máy tính hiệu Samsung, 01 máy in hiệu Brother, 01 kết sắt;
- Bếp: dụng cụ làm bếp, 01 bếp gas, chén, bát.

Tuy nhiên, sau khi nhận được thông báo về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn thì khoảng 10 ngày sau, bên phía bị đơn cho người chở một số đồ dùng và vật dụng tới. Các đồ dùng và vật dụng của bị đơn đã được hai bên lập vi bằng số 1336/VB-TPL của Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 ngày 19/8/2016 gồm: 02 bồn rửa thực phẩm 03 ô, không nhãn hiệu; 03 bàn chia thức ăn không nhãn hiệu; 01 máy xay thịt hiệu AKS, model: TS – 102 của Đài Loan; 01 máy xay sinh tố hiệu Phillips; 10 nồi nấu lớn nhỏ hiệu Việt Thắng; 12 dao lớn nhỏ hiệu Jinli – Brand; 04 thớt gỗ hiệu Năng Lực; 07 khay inox (02 cái có nắp); 01 chảo nhôm không nhãn hiệu; 07 hộp nhựa có nắp hiệu Hiệp Thành; 09 xô nhựa; 01 kệ chén 3 tầng inox; 01 kệ inox 4 tầng; 01 tủ lạnh Sharp; 02 mái tôn thông gió có tổng diện tích 18m²; 02 bàn gỗ kính; 10 ghế gỗ; 04 tủ đựng giỏ học sinh; 04 tủ đựng gối học sinh; 01 giường y tế; 08 kệ đồ chơi; 01 bộ vận động liên hoàn; 01 hòm chui con ong; 01 kết sắt hiệu Bauche; 01 tủ sắt nhân viên; 70 ghế ngồi nhựa học sinh (màu xanh dương, màu xanh lá); 47 giường ngủ học sinh; 01 nhà banh; 01 kệ gỗ; 40 gối ngủ; 70 miếng xốp kích thước 50 cm x 50 cm; 01 bàn văn phòng; 02 kệ chữ nổi Nam Long; 02 bàn gỗ ép nhỏ; Vách kính văn phòng tầng trệt có diện tích 7,8m²; 05 bộ cửa nhôm kính tổng diện tích 13,8m²; Khung sắt bảo vệ ngoài ban công tổng diện tích 16m²; 02 logo Nam Long dán tường bằng Meca; 01 bàn khung sắt mặt đá.

Phía nguyên đơn đã giao nhà cho bị đơn từ ngày 01/3/2016. Và từ đó đến nay, phía bị đơn hoàn toàn không có sự sửa chữa đối với căn nhà trên. Phía nguyên đơn cũng không nhận được thông báo về việc yêu cầu được sửa chữa, cũng như phía nguyên đơn cũng không đồng ý cho bị đơn sửa chữa.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với Trường Mầm non N L. Yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà trong những ngày chậm giao nhà tính từ ngày 08/6/2016 đến ngày giao nhà là ngày 18/8/2016 với số tiền là 163.333.333 đồng.

Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán là 1.342.062.072 đồng thì nguyên đơn không đồng ý. Vì những lý do sau:

- Bị đơn mới đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 140.000.000 đồng. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ đặt cọc nên nguyên đơn không đồng ý hoàn trả số tiền đã nhận cọc là 140.000.000 đồng, cũng như không đồng ý bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 420.000.000 đồng.

- Không có sự sửa chữa nhà như phía bị đơn trình bày. Phía nguyên đơn cũng không nhận được thông báo về việc yêu cầu được sửa chữa, cũng như phía nguyên đơn cũng không đồng ý cho bị đơn sửa chữa nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu trả toàn bộ chi phí đầu tư của bị đơn.

- Về việc yêu cầu trả lại toàn bộ chi phí đầu tư trang thiết bị và bù lỗ các tháng 3, 4, 5/2016 là 782.062.072 đồng (gồm tiền lương giáo viên, cán bộ công nhân viên...) thì việc này không liên quan gì đến nguyên đơn nên nguyên đơn không đồng ý thanh toán cho bị đơn.

Ngày 19/8/2016, bị đơn đã tiến hành thủ tục bàn giao căn nhà trên cho phía nguyên đơn. Hai bên có lập vi bằng số 1336/VB-TPL của Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 để ghi nhận việc giao nhận nhà giữa hai bên và liệt kê toàn bộ tài sản có trong căn nhà trên.

Nay bên phía nguyên đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà với Trường Mầm non N L đối với căn nhà số 300 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú.

Tại các lời khai tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú và tại phiên tòa, bị đơn Trường Mầm non N L do Ông Nguyễn Xuân T làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trường Mầm non N L có thỏa thuận thuê nhà với Ông Nguyễn Xuân T và Bà Hồ Thị Mỹ L bằng 02 hợp đồng sau:

1. Hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016, có một số thỏa thuận sau :

- Giá cho thuê: 70.000.000 đồng/tháng (trong năm thuê đầu tiên)

- Đặt cọc : 420.000.000 đồng, thanh toán thành 03 lần:

+ Lần 1 : 140.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng

+ Lần 2 : 140.000.000 đồng, vào ngày 01/9/2016

+ Lần 1 : 140.000.000 đồng, vào ngày 01/02/2017.

Nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì bên cho thuê nhà bị phạt cọc gấp 05 lần cho bên thuê nhà số tiền đã đặt cọc. Còn ngược lại, bên cho thuê nhà sẽ không trả lại tiền đặt cọc cho bên thuê nhà.

2. Hợp đồng thuê nhà số công chứng 002293, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2016 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, có một số thỏa thuận sau:

- Giá cho thuê: 20.000.000 đồng/tháng

- Đặt cọc: 420.000.000 đồng

Nếu bên cho thuê nhà đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn thì trả lại số tiền đã đặt cọc của bên thuê nhà, đền bù cho bên thuê nhà một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc và phải trả lại chi phí mà bên thuê nhà đã đầu tư kinh doanh

Phía bị đơn thống nhất giá thuê nhà là 70.000.000 đồng/tháng. Về phần đặt cọc thì bị đơn đã đặt cọc theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016 và số tiền bị đơn đã đặt cọc là 140.000.000 đồng vào ngày 29/02/2016.

Nguyên đơn đã giao nhà cho bị đơn từ ngày 01/3/2016 và ngày 19/8/2016, bị đơn đã tiến hành thủ tục bàn giao căn nhà trên cho phía nguyên đơn. Hai bên có lập vi bằng số 1336/VB-TPL của Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 để ghi nhận việc giao nhận nhà giữa hai bên và liệt kê toàn bộ tài sản có trong căn nhà trên.

Nay bên phía bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Xuân T và bà Hồ Thị Mỹ L đối với căn nhà số 300 đường T, phường T, quận TP từ ngày 16/6/2016.

Tiền thuê nhà từ ngày 08/6/2016 đến ngày 16/6/2016 là 08 ngày thì bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn. Còn lại thì bị đơn không đồng ý trả, lý do bị đơn đã thông báo nhiều lần cho phía nguyên đơn đến nhận nhà nhưng nguyên đơn không đến nhận nhà. Thời điểm thông báo là ngày 20/5/2016 và bên ông T và bà L đã nhận được thông báo ngày 24/5/2016. Từ thời điểm từ ngày 08/6/2014 đến nay bên bị đơn không sử dụng nhà.

Theo bị đơn trình bày thì ngày 20/5/2016 phía bị đơn có nhận được thông báo đòi nhà của phía nguyên đơn. Lý do nguyên đơn đưa ra là do căn cứ Điều 5 của hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016, do đó phía nguyên đơn đòi lại nhà.

Đồng thời khi bị đơn sửa chữa nhà có báo cho nguyên đơn biết. Việc báo sửa chữa này hai bên có thỏa thuận bằng miệng ngay từ trước khi ký hợp đồng, chứ hai bên không lập hợp đồng.

Bị đơn có một số yêu cầu phản tố như sau :

- Yêu cầu buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Hồ Thị Mỹ L trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng theo Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016, đã giao lần 1 ngày 29/02/2016;

- Yêu cầu nguyên đơn bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 420.000.000 đồng theo Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016;

- Yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn toàn bộ chi phí đầu tư trang thiết bị và bù lỗ các tháng 3, 4, 5/2016 là 782.062.072 đồng theo khoản 06 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016. Chi phí đầu tư và bù lỗ các tháng 3, 4, 5/2016 cụ thể gồm những khoản sau :

- + Sửa chữa cải tạo và lắp đặt theo hợp đồng với công ty Lạc Việt là 106.000.000 đồng (cụ thể sửa chữa cửa sổ, ngăn vách phòng, làm cổng rào, gia công lắp đặt trang thiết bị nhà bếp)

- + Mua sắm trang thiết bị nhà bếp 113.840.000 đồng (bao gồm di dời và bảo trì hệ thống camera quan sát, di dời kính cường lực tạo vách ngăn phòng, lắp mới kính văn phòng, lắp mới 05 cửa sổ nhôm kính tại tầng 2,3,4, nâng mái tôn thông gió tại tầng 04, sơn cửa cổng chính, làm 02 bộ chữ meca trên tường, in logo tường)

- + Dụng cụ nhà bếp 52.000.000 bao gồm (máy xay thịt công nghiệp, máy xay sinh tố, tủ lạnh, chảo lẩu, chảo FuJiTaMa)

- + Mua tủ lạnh 7.990.000 đồng

- + Mua kết sắt 10.500.000 đồng

- + Mua thiết bị trường học với công ty thiết bị mẫu giáo Titi 84.334.000 đồng

- + Mua bàn ghế cho phòng họp bằng gỗ xoan đào 28.000.000 đồng

- + Mua giường ngủ cho trẻ 21.168.000 đồng

- + Mua bàn làm việc tại văn phòng 1.500.000 đồng

- + Mua kệ nhà banh thảm mút 50.000.000 đồng

- + Mua máy xay thịt công nghiệp và máy xay sinh tố 19.800.000 đồng

- + Bù lỗ tháng 03/2016 là 108.407.440 đồng

+ Bù lỗ tháng 4/2016 là 68.385.594 đồng

+ Bù lỗ tháng 05/2016 là 110.137.038 đồng

Tổng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán là 1.342.062.072 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay:

* Nguyên đơn có các ý kiến yêu cầu sau:

+ Yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 08/6/2016 đến ngày giao nhà là ngày 18/8/2016 với số tiền là 163.333.333 đồng.

+ Yêu cầu bị đơn chuyển toàn bộ đồ đạc, vật dụng của bị đơn ra khỏi nhà số 300 đường T, phường T, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh.

* Bị đơn có các ý kiến yêu cầu sau:

+ Yêu cầu buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Hồ Thị Mỹ L trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng theo Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016, đã giao lần 1 ngày 29/02/2016;

- Yêu cầu nguyên đơn bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 420.000.000 đồng theo Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016;

- Yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn toàn bộ chi phí đầu tư trang thiết bị là 495.132.000 đồng và bù lỗ các tháng 3, 4, 5/2016 là 286.930.072 đồng.

- Bị đơn rút lại yêu cầu nguyên đơn bồi thường chi phí đầu tư xây dựng sửa chữa đã lắp đặt tại nhà số 300 đường T.

Tổng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả là 1.342.062.072 đồng.

Đại diện VKSND quận Tân Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng như sau: Đại diện VKS nhân dân quận Tân Phú nhận xét quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ xét xử, thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 121, Điều 174, Điều 182, Điều 492 Bộ luật dân sự, Điều 122 Luật nhà ở tuyên hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016 đã chấm dứt từ ngày 07/6/2016, bác yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà từ ngày 08/6/2016 đến ngày 18/8/2016 với số tiền là 163.000.000 đồng, chấp nhận yêu cầu buộc Trường Mầm non N L phải chuyển toàn bộ tài sản (trang thiết bị nhà bếp, tủ lạnh, két sắt, thiết bị trường học, bàn ghế cho phòng họp, giường ngủ cho trẻ, bàn làm việc tại văn phòng, kệ nhà banh thảm mát, máy xay thịt công nghiệp, máy xay sinh tố) ra khỏi căn nhà 300 Tân Sơn Nhì. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải hoàn trả tiền đặt cọc 140.000.000 đồng cho bị đơn;

XÉT THẤY

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

1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016 và ngày 02/3/2016 giữa ông Nguyễn Xuân T, bà Hồ Thị Mỹ L và Trường Mầm non N L là quan hệ tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản, khi có tranh chấp phát sinh các bên không tự thỏa thuận giải quyết được nên nguyên đơn đã khởi kiện. Hợp đồng thuê nhà được thực hiện tại quận Tân Phú nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục dân sự là phù hợp với qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì: Ông Nguyễn Xuân T, bà Hồ Thị Mỹ L tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn; Trường Mầm non N L tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn; Bà Trần Thị Hồ T tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Ông Nguyễn Xuân T tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Căn cứ Điều 75 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì ông Nguyễn Quang M tham gia tố tụng với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Xét yêu cầu của luật sư Nguyễn Quang M yêu cầu hoãn phiên tòa để đưa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Hóc Môn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Hội đồng xét xử xét thấy tranh chấp phát sinh giữa ông Nguyễn Xuân T, bà Hồ Thị Mỹ L và Trường Mầm non N L là tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà, không phải là tranh chấp về quyền sở hữu nên Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Hóc Môn không liên quan gì trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của luật sư Nguyễn Quang M về việc yêu cầu hoãn phiên tòa đưa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Hóc Môn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

2. Về các yêu cầu của các đương sự

** Xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016 và hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016:*

Căn cứ lời trình bày của hai bên thì ông Nguyễn Xuân T, bà Hồ Thị Mỹ L và Trường Mầm non N L có ký hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016 (không có công chứng, chứng thực) và sau đó hai bên thống nhất ký hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016 số công chứng 002293, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trung Tâm để thuê căn nhà số 300 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Xuân T và bà Hồ Thị Mỹ L làm chủ sở hữu với thời hạn thuê là 10 năm.

- Khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 quy định: “... *cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu...*”. Ngày 29/02/2016, hai bên có ký hợp đồng thuê nhà (không có công chứng, chứng thực) và sau đó hai bên thống nhất ký hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016 số công chứng 002293, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trung Tâm. HĐXX xét thấy do nhu cầu nên mặc dù đã ký hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016 nhưng sau đó ngày 02/3/2016 hai bên vẫn thống nhất ký hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng công chứng Trung Tâm. Do đó, HĐXX xét thấy nhu cầu này hoàn toàn phù hợp với khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 nên HĐXX chỉ

xem xét hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016 số công chứng 002293, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trung Tâm.

Tuy nhiên, hai bên đều thống nhất giá thuê nhà là 70.000.000 đồng/tháng nhưng theo Điều 3 của hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016 giá thuê nhà là 20.000.000 đồng/tháng. Đồng thời, theo Điều 5 của hợp đồng trên cũng thể hiện: “*Bên B phải đặt cọc cho bên A 06 (sáu) tháng tiền nhà với số tiền là 420.000.000 đồng...*” điều nay có nghĩa một tháng tiền nhà là 70.000.000 đồng.

Căn cứ theo Điều 135 Bộ luật Dân sự, HĐXX xét thấy Điều 3 của hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016 bị vô hiệu và việc vô hiệu này không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của hợp đồng.

* Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà trong những ngày chậm giao nhà tính từ ngày 08/6/2016 đến ngày giao nhà là ngày 18/8/2016 với số tiền là 163.333.333 đồng:

Sau khi bị đơn có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 16/5/2016 thì ngày 20/5/2016, Luật sư bên bị đơn đã có văn bản trao đổi về việc «Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 16/5/2016» của phía nguyên đơn. Ngày 27/6/2016 phía bị đơn có thông báo về việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Điều này chứng tỏ phía bị đơn đã có nhiều động thái để giải quyết dứt điểm việc trả nhà nhưng phía nguyên đơn vẫn không hợp tác đó là do lỗi của phía nguyên đơn.

Bị đơn đồng ý trả tiền thuê nhà từ ngày 08/6/2016 đến ngày 16/6/2016 là 08 ngày cho nguyên đơn nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn nên HĐXX chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Hai bên thừa nhận tiền thuê nhà hai bên thỏa thuận là 70.000.000 đồng/tháng nên căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì ghi nhận giá thuê nhà là 70.000.000 đồng/tháng. Theo đó, tiền thuê nhà từ ngày 08/6/2016 đến ngày 08/6/2016 bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 70.000.000 đồng/tháng x 08 ngày = 18.666.666 đồng.

* Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu ông Nguyễn Xuân T và bà Hồ Thị Mỹ L trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 420.000.000 đồng theo Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016, đã giao lần 1 ngày 29/02/2016:

- Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ đặt cọc theo khoản 3 Điều 8 của hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016 nên việc nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là có cơ sở. Do đó, việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 420.000.000 đồng là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

* Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn toàn bộ chi phí đầu tư trang thiết bị với số tiền là 495.132.000 đồng và bù lỗ các tháng 3, 4, 5/2016 với số tiền là 286.930.072 đồng theo khoản 06 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016:

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn bồi thường chi phí đầu tư xây dựng sửa chữa đã lắp đặt tại nhà số 300 Tân Sơn Nhì nên HĐXX không xem xét giải quyết.

- Đối với yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn toàn bộ chi phí đầu tư trang thiết bị với số tiền là 495.132.000 đồng. Theo các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp thì số tiền trên bao gồm cả chi phí sửa chữa, di dời cửa kính, sơn cửa, nâng mái tôn thông gió... Tuy nhiên, bị đơn có rút lại yêu cầu bồi thường các khoản chi phí sửa chữa nhưng số tiền trên không được bị đơn điều chỉnh lại.

Đối với việc lắp đặt và mua sắm trang thiết bị nhà bếp, dụng cụ nhà bếp, tủ lạnh, kết sắt, thiết bị trường học, bàn ghế cho phòng họp, giường ngủ cho trẻ, bàn làm việc tại văn phòng, kệ nhà banh, thảm mát, máy xay thịt công nghiệp, máy xay sinh tố: Đây là những bất động sản nên sẽ được hoàn trả cho bị đơn việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường các khoản đầu tư trang thiết bị với số tiền là 495.132.000 đồng là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

Nguyên đơn phải bàn giao toàn bộ các vật dụng, tài sản của bị đơn cho bị đơn. Bị đơn phải có trách nhiệm chuyển toàn bộ các vật dụng, tài sản của bị đơn bao gồm: Dụng cụ nhà bếp (máy xay thịt công nghiệp, máy xay sinh tố, tủ lạnh, chảo lẩu, chảo FuJiTaMa), tủ lạnh, kết sắt, thiết bị trường học, bàn ghế cho phòng họp bằng gỗ xoan đào, giường ngủ học sinh, bàn làm việc tại văn phòng, kệ nhà banh thảm mát, máy xay thịt công nghiệp và máy xay sinh tố ra khỏi nhà 300 Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Việc bị đơn hoạt động bị thua lỗ thì đây là hoạt động kinh doanh của bị đơn, không phải trách nhiệm của nguyên đơn nên việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn bù lỗ các tháng 3, 4, 5/2016 là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

3. Về án phí

Do một phần yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên căn cứ theo khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Trường Mầm non N L phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 18.666.666 đồng theo qui định tại khoản 2 Điều 27 pháp Lệnh án phí, L phí tòa án, thành tiền là 933.333 đồng.

Do toàn bộ yêu cầu của Trường Mầm non N L không được chấp nhận nên Trường Mầm non N L phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu là 1.342.062.072 đồng, thành tiền là 52.261.862 đồng.

Tổng số tiền án phí Trường mầm non N L phải nộp là 53.195.195 đồng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí 26.130.931 đồng theo biên lai thu tiền số 0025155 ngày 29/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Trường Mầm non N L phải nộp thêm số tiền là 27.064.264 đồng.

Do một phần yêu cầu của ông Nguyễn Xuân T, bà Hồ Thị Mỹ L không được chấp nhận nên ông T, bà L phải chịu án phí là 7.233.333 đồng trên số tiền không được chấp nhận được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002927 ngày 23/6/2016 và số tiền tạm ứng án phí 4.083.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0026063 ngày 17/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Ông Nguyễn Xuân T và bà Hồ Thị Mỹ L phải nộp thêm là 2.950.333 đồng.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

*** Áp dụng:**

khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68, Điều 75; khoản 1 Điều 147, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Điều 134; Điều 135; Điều 137; Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 4 Điều 89, khoản 2 Điều 122, Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;
- Khoản 2 Điều 27 Pháp Lnh án phí, L phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

1. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 29/02/2016 và hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2016 số công chứng 002293, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trung Tâm giữa ông Nguyễn Xuân T, bà Hồ Thị Mỹ L và Trường Mầm non N L chấm dứt.

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

Buộc Trường Mầm non N L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Xuân T, bà Hồ Thị Mỹ L số tiền thuê nhà là 18.666.666 đồng.

Thời hạn thanh toán: sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Không chấp nhận việc bị đơn yêu cầu ông Nguyễn Xuân T và bà Hồ Thị Mỹ L trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 420.000.000 đồng.

- Không chấp nhận việc bị đơn yêu cầu ông Nguyễn Xuân T và bà Hồ Thị Mỹ L trả cho bị đơn toàn bộ chi phí đầu tư và bù lỗ các tháng 3, 4, 5/2016 là 782.062.072 đồng

Nguyên đơn phải bàn giao toàn bộ các vật dụng, tài sản của bị đơn cho bị đơn. Bị đơn phải có trách nhiệm chuyển toàn bộ các vật dụng, tài sản của bị đơn bao gồm: 02 bồn rửa thực phẩm 03 ô, không nhãn hiệu; 03 bàn chia thức ăn không nhãn hiệu; 01 máy xay thịt hiệu AKS, model: TS – 102 của Đài Loan; 01 máy xay sinh tố hiệu Phillips; 10 nồi nấu lớn nhỏ hiệu Việt Thắng; 12 dao lớn nhỏ hiệu Jinli – Brand; 04 thớt gỗ hiệu Năng Lực; 07 khay inox (02 cái có nắp); 01 chảo nhôm không nhãn hiệu; 07 hộp nhựa có nắp hiệu Hiệp Thành; 09 rổ nhựa; 01 kệ chén 3 tầng inox; 01 kệ inox 4 tầng; 01 tủ lạnh Sharp; 02 mái tôn thông gió có tổng diện tích 18m²; 02 bàn gỗ kính; 10 ghế gỗ; 04 tủ đựng giỏ học sinh; 04 tủ đựng gối học sinh; 01 giường y tế; 08 kệ đồ chơi; 01 bộ vận động liên hoàn; 01 hầm chui con ong; 01 kết sắt hiệu Bauche; 01 tủ sắt nhân viên; 70 ghế ngồi nhựa học sinh (màu xanh dương, màu xanh lá); 47 giường ngủ học

sinh; 01 nhà banh; 01 kệ gỗ; 40 gối ngủ; 70 miếng xốp kích thước 50 cm x 50 cm; 01 bàn văn phòng; 02 kệ chữ nổi Nam Long; 02 bàn gỗ ép nhỏ; Vách kính văn phòng tầng trệt có diện tích 7,8m²; 05 bộ cửa nhôm kính tổng diện tích 13,8m²; Khung sắt bảo vệ ngoài ban công tổng diện tích 16m²; 02 logo Nam Long dán tường bằng Meca; 01 bàn khung sắt mặt đá ra khỏi nhà 300 Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. (các đồ đạc, vật dụng trên đã được Tòa án nhân dân quận Tân Phú dán niêm phong căn cứ theo biên bản thẩm định ngày 01/9/2016 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú)

3. Về án phí:

Số tiền án phí Trường Mầm non N L phải nộp là 53.195.195 đồng được cân trừ vào tiền tạm ứng án phí 26.130.931 đồng theo biên lai thu tiền số 0025155 ngày 29/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Trường Mầm non N L phải nộp thêm số tiền là 27.064.264 đồng.

Ong Nguyễn Xuân T, bà Hồ Thị Mỹ L phải chịu án phí là 7.233.333 đồng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002927 ngày 23/6/2016 và số tiền tạm ứng án phí 4.083.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0026063 ngày 17/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Ong Nguyễn Xuân T và bà Hồ Thị Mỹ L phải nộp thêm là 2.950.333 đồng.

4. Quyền kháng cáo:

Ong Nguyễn Xuân T, bà Hồ Thị Mỹ L và Trường Mầm non N L được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Tân Phú;
- Chi cục THADS Q.TânPhú;
- TAND TP.HCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký tên và đóng dấu)

Lê Thị Tuyết Trinh