

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2020/DS-PT

Ngày 29/4/2020

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 ĐÀ NẴNG

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu.

Ông Trần Hoài Sơn.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:* Ông Ngô Văn Hùng- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2019/DSST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, TP Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2020/QĐ-PT ngày 20/02/2020 ; Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2020/QĐ-PT ngày 05/3/2020; Thông báo về việc hoãn phiên tòa số: 35/TB-TA ngày 12/3/2020 và Thông báo về việc hoãn phiên tòa số: 55/TB-TA ngày 01/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N; Địa chỉ: C5/6D Quốc lộ 1A, Ấp 3, xã T, huyện B, thành phố H; Địa chỉ Chi nhánh Đà Nẵng: 98 đường V, phường H, quận C, thành phố Đ; Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn N: Ông Nguyễn Đức T. Sinh năm 1982; Trú tại: tổ 31a, phường H, quận H, thành phố Đ– Giám đốc Chi nhánh Đà Nẵng theo văn bản ủy quyền số: 02/2020/GUQ-UV ngày 27/02/2020 của Giám đốc Công ty, Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Lý Thị L. Sinh năm 1930; Trú tại: 137 đường P, phường P, quận H, thành phố Đ; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Viết L. Sinh năm 1968; Trú tại: 53 đường P, thành phố Đ theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Hà Xuân B - Luật sư Văn phòng Luật sư P – Đoàn Luật sư thành phố Đ. Có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ông Hồ Sỹ N. Sinh năm 1974 và bà Trần Thị Băng T. Sinh năm 1974; Cùng trú tại: 111 đường N, phường H, quận H, thành phố Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Lý Thị L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Công ty TNHH N trình bày*: Ngày 31/12/2016, Công ty TNHH N (sau đây gọi tắt là Công ty N) có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 41/16/HĐ-UV với bà Lý Thị L để thuê toàn bộ căn nhà và đất tại thửa đất số: 115, Tờ bản đồ số: 10; địa chỉ: 329 đường Hoàng Diệu, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để làm Chi nhánh Công ty và kinh doanh các mặt hàng nệm, trang trí nội thất, thời hạn thuê nhà là 05 năm, giá thuê nhà mỗi tháng là 30.000.000 đồng. Công ty N đã đặt cọc cho bà Lý Thị L 90.000.000 đồng. Quá trình thuê nhà, Công ty đã sử dụng nhà thuê đúng mục đích, trả tiền thuê nhà đúng thời hạn như hai bên giao kết. Tuy nhiên, thời hạn thuê theo Hợp đồng hiện vẫn còn nhưng bà Lý Thị L đã bán căn nhà đang cho thuê cho ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T. Việc bán nhà nói trên, bà

L không thông báo cho Công ty N biết. Sau khi nhận chuyển nhượng ngôi nhà từ bà Lý Thị L nói trên thì ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T muốn lấy lại nhà, không tiếp tục cho Công ty N thuê nữa. Như vậy, bà Lý Thị L chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà không đúng quy định, vi phạm cam kết tại mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng “Đảm bảo không sang nhượng nhà cho thuê, không chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của nhà cho thuê cho bên thứ ba trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng” nên căn cứ mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng, Công ty N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lý Thị L phải trả lại tiền đã nhận cọc là 90.000.000 đồng và bồi thường thêm số tiền tương ứng là 90.000.000 đồng. Tổng cộng là 180.000.000 đồng.

- Bị đơn là bà Lý Thị L cũng như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đỗ Viết L trình bày: Bị đơn xác nhận với nguyên đơn về thời gian, nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng cho thuê nhà số 41/16/HĐ-UV ngày 31/12/2016. Tại mục 3.1 Điều 3 của Hợp đồng quy định: “Giá thuê nhà nêu trên được cố định, không thay đổi trong suốt thời gian thuê từ năm thứ nhất đến năm thứ ba”. Khi đã hết năm thứ ba, ngày 01/4/2019, bà L đã có văn bản thông báo tăng giá tiền thuê nhà lên 173.300.000 đồng/tháng gửi cho Công ty N nhưng Công ty N không đồng ý với mức giá mới, không thanh toán tiền thuê nhà theo mức giá mới này. Ngày 22/9/2019, bị đơn có đơn phản tố với nội dung: Theo hợp đồng thuê nhà được lập thì tiền thuê nhà mỗi tháng là 30.000.000 đồng, tính từ ngày 01/01/2016, giá thuê này được cố định không đổi từ năm thứ nhất đến năm thứ ba. Tiền đặt cọc được bảo đảm thực hiện là 90.000.000 đồng. Đến hết năm thứ ba, bên cho thuê nhà vẫn cho bên thuê tiếp tục thực hiện mức giá 30.000.000 đồng/tháng đến hết tháng 03/2019 sau đó tăng giá. Từ tháng 04/2019, bên cho thuê thông báo tăng giá lên 173.300.000 đồng/tháng, bên thuê nhà không có ý kiến gì mà vẫn tiếp tục sử dụng nhà, có thể hiểu là bên thuê nhà đồng ý với mức giá này nhưng không thanh toán tiền thuê từ tháng 04/2019 đến tháng 09/2019 là 06 tháng vi phạm hợp đồng. Do đó, đề nghị Tòa án buộc Công ty N thanh toán tiền thuê nhà tương ứng 06 tháng nói trên là 173.300.000 đồng x 6 =

1.039.800.000 đồng. Sau khi trừ đi 90.000.000 đồng tiền cọc thì còn lại đề nghị nguyên đơn thanh toán là 949.800.000 đồng. Trường hợp quá tháng 09/2019 mà vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì đề nghị tính lãi trên tổng số tiền chưa thanh toán, thời điểm tính lãi bắt đầu từ tháng 10; Trường hợp Công ty N vẫn tiếp tục ở trên mặt bằng thì yêu cầu tiếp tục tính tiền thuê tháng 10 và thời gian tiếp sau đó. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn xin rút yêu cầu về lãi suất nhưng đề nghị tính thêm tiền thuê nhà tháng 10/2019, tổng số tiền yêu cầu là 949.800.000 đồng + 173.300.000 đồng = 1.123.100.000 đồng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ L* quan ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T trình bày: Tháng 05/2019, ông cùng vợ là Trần Thị Băng T đã mua lại nhà và đất của bà Lý Thị L tại địa chỉ 329 Hoàng Diệu, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Việc mua bán đã được đăng ký, chỉnh lý biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Khi mua bán nhà và đất nói trên thì bà Lý Thị L có chuyển cho vợ chồng ông số tiền 77.000.000 đồng và thỏa thuận đó là tiền thuê nhà trong các tháng 05,06,07/2019. Về nhu cầu nhận nhà, ông sẽ lấy lại nhà và đất vào cuối tháng 07/2019. Ngày 14/8/2019 ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty N phải trả lại mặt bằng lại cho vợ chồng ông, bà trước ngày 19/8/2019. Trường hợp bàn giao mặt bằng sau ngày 19/8/2019 thì tính chi phí phát sinh theo đơn giá mỗi ngày là 2.000.000 đồng. Đối với chi phí phát sinh từ ngày 01/8/2019 đến ngày 20/8/2019, đề nghị bà Lý Thị L phải có trách nhiệm thanh toán cho ông N, bà T tổng cộng 20.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 17/9/2019, ông N xác nhận vào ngày 14/8/2019, bà L có chuyển cho ông số tiền 17.000.000 đồng, đây là tiền thuê nhà phát sinh từ ngày 01/8/2019 đến ngày 19/8/2019. Kể từ ngày 20/8/2019 bà L giao toàn quyền cho vợ chồng ông trong việc giải quyết các vấn đề liên quan đến nhà 329 Hoàng Diệu nên ông đề nghị Công ty N phải thanh toán chi phí thuê nhà phát sinh từ ngày 20/8/2019 đến ngày 17/9/2019 theo đơn giá 2.000.000 đồng/ngày x 28 ngày = 56.000.000 đồng.

Trước khi mở phiên tòa, ngày 11/11/2019, ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2019/DSST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 217; Điều 218; Điều 200; Điều 201; Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 428 Bộ luật dân sự; Điều 132; Điều 133 Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T;

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH N về tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với bà Lý Thị L.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lý Thị L đối với Công ty TNHH N về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà.

Buộc bà Lý Thị L phải thanh toán cho Công ty TNHH N tổng số tiền là 180.000.000 đồng.

Buộc Công ty TNHH N phải thanh toán cho bà Lý Thị L tổng số tiền là 180.000.000 đồng.

Sau khi đối trừ nghĩa vụ thì các bên đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho nhau.

4/ Về án phí: Trả lại cho ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007380 ngày 20/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Buộc Công ty TNHH N phải chịu 9.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.500.000 đồng theo biên lai thu số 0007136 ngày 22/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu,

thành phố Đà Nẵng, còn lại buộc Công ty TNHH N phải nộp thêm là 4.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lý Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lý Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.247.000 đồng theo biên lai thu số 0008584 ngày 23/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/12/2019, bà Lý Thị L ủy quyền cho ông Đỗ Viết L có đơn kháng cáo theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với nội dung xem xét phần bồi thường tiền đặt cọc và giá tiền thuê nhà từ tháng 04/2019 đến tháng 10/2019 theo giá mới và các khoản chi phí liên quan theo yêu cầu phản tố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Mặt khác, ngoài các đương sự được xác định trong vụ án thì tại Hợp đồng thuê nhà thể hiện bên cho thuê còn có bà Lưu Thị Kim Y là con gái của bà Lý Thị L và cũng là người nhận tiền thuê nhà trực tiếp từ Công ty TNHH N. Lẽ ra, cấp sơ thẩm cần xác định đưa bà Lưu Thị Kim Y tham gia với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, theo giấy tờ pháp lý về nhà ở thì bà L là chủ sở hữu hợp pháp của ngôi nhà cho thuê, bà Y xác nhận không có công đóng góp gì trong việc xây dựng nhà, đất và các đương sự khác

cũng không có kháng cáo gì về phần này. Do đó, việc bà Y không tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự khác.

[3] Xét kháng cáo của bà Lý Thị L thì thấy: Hợp đồng cho thuê nhà giữa hai bên được ký kết vào ngày 31/12/2016 với một số nội dung thỏa thuận như sau: “Thời hạn thuê nhà là 5 năm tính từ ngày 01/01/2016 đến hết ngày 31/12/2021. Giá thuê 1 tháng là 30.000.000 đồng. Giá thuê này được cố định, không thay đổi trong suốt thời gian thuê từ năm thứ nhất đến hết năm thứ ba. Phương thức thanh toán: Sau khi ký hợp đồng, Công ty N đặt cọc trước cho bà Lý Thị L 3 tháng tiền thuê nhà cụ thể 30.000.000 đồng x 3 = 90.000.000 đồng. Số tiền này sẽ được trả lại cho Công ty N sau khi hợp đồng được thanh lý. Nếu Công ty N thanh lý trước thời hạn thì sẽ mất tiền cọc. Và ngược lại, khi bà Lý Thị L thanh lý hợp đồng trước thời hạn thì phải trả lại cho Công ty N số tiền đã đặt cọc là 90.000.000 đồng và phải bồi thường thêm cho Công ty N số tiền là 90.000.000 đồng. Tổng cộng: 180.000.000 đồng”.

[3.1] Căn cứ vào hợp đồng, nếu ngày 31/12/2016 là ngày giao kết hợp đồng thì 5 năm được tính cho thời hạn thuê nhà là tính từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/12/2021. Song trong hợp đồng lại ghi thời hạn thuê nhà là tính từ ngày 01/01/2016 và đã được cả nguyên đơn thừa nhận việc soạn thảo hợp đồng là có sự nhầm lẫn về cách ghi thời gian. Tuy nhiên, bị đơn lại cho rằng ngày ký hợp đồng là ngày 31/12/2015 mới đúng. Nếu căn cứ vào khai nại của bị đơn là ngày 31/12/2015 ký hợp đồng thuê nhà thì thời hạn thuê nhà là 5 năm kể từ ngày 01/01/2016 đến hết ngày 31/12/2020 mới đủ 5 năm, trong khi đó, hợp đồng được xác định ngày ký kết là ngày 31/12/2016 và ngày hết thời hạn 5 năm là ngày 31/12/2021 phù hợp thời gian với nhau nên thời hạn thuê nhà 5 năm kể từ ngày 01/01/2017 mới là chính xác. Như vậy, ngày 01/01/2020 được xác định là năm thứ ba của hợp đồng thì bà Lý Thị L mới được quyền tăng giá thuê nhà. Ở đây, bà Lý Thị L cho rằng từ ngày 01/4/2019, bà có văn bản thông báo cho Công ty N tăng tiền thuê nhà giá 173.300.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, việc thông báo tại thời điểm này Công ty N hoàn toàn không biết và bà L cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh là Công ty N đã nhận được thông báo về việc tăng giá thuê

nhà lên 173.300.000 đồng/tháng tại thời điểm ngày 01/4/2019. Căn cứ vào dấu bưu điện do bà Lý Thị L gửi ngày 10/6/2019, việc tăng giá thuê nhà Công ty N biết khi nhận được thư xác nhận ngày 12/6/2019 và đã được Công ty N phúc đáp bằng thông báo từ chối tăng giá thuê nhà. Hơn nữa, cả hai thời điểm đều nằm trong thời gian chưa hết 3 năm để bà Lý Thị L được quyền tăng giá thuê nhà.

[3.2] Mặt khác, ngày 10/5/2019, bà Lý Thị L đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu đối với toàn bộ mặt bằng cho bên thứ ba là ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hải Châu chỉnh lý biến động vào ngày 20/5/2019.

[3.3] Việc bên cho thuê nhà là bà Lý Thị L bán nhà nhưng không báo cho bên đang thuê nhà đồng thời giữa bên cho thuê, bên thuê và chủ sở hữu mới là ông Hồ Sỹ N, bà Trần Thị Băng T cũng không có thỏa thuận nào khác là vi phạm Mục 4.1 Điều 4 của Hợp đồng về trách nhiệm của bên cho thuê. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà Lý Thị L phải có nghĩa vụ trả cho Công ty N số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng và phải bồi thường thêm tiền cọc 90.000.000 đồng. Tổng cộng 180.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn đối với Công ty N thì thấy: Bị đơn yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 04/2019 đến tháng 10/2019 là 7 tháng x 173.300.000 đồng/tháng. Tổng số tiền yêu cầu là 1.213.100.000 đồng - 90.000.000 đồng = 1.123.100.000 đồng. Tại phiên tòa, ông L thừa nhận Công ty N đã thanh toán tiền thuê nhà tháng 04/2019 nên ông chỉ yêu cầu Công ty N trả mỗi tháng 120.000.000 đồng x 6 tháng = 720.000.000 đồng – 90.000.000 đồng (tiền đặt cọc) = 630.000.000 đồng. HĐX phúc thẩm xét thấy: Trước khi thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất cho thuê thì bị đơn với tư cách là bên cho thuê nhà, quyền nghĩa vụ của bị đơn được thực hiện theo Hợp đồng thuê nhà số 41/16/HĐ-UV ngày 31/12/2016. Sau khi bị đơn chuyển nhượng nhà và đất nói trên ngày 10/5/2019 thì bị đơn không còn quyền sở hữu, định đoạt đối với nhà và đất trước đây đã cho thuê. Tuy nhiên, bên cho thuê nhà bà Lý Thị L đã thanh toán tiền nhà đến hết tháng 10/2019 cho chủ sở hữu mới là ông N, bà T với số tiền tổng cộng là 234.000.000đ và ông N, bà T cũng đã xác nhận sự việc thanh toán

cũng như số tiền thanh toán nói trên. Ngày 31/10/2019, Công ty N mới bàn giao mặt bằng cho ông N, bà T và ông N, bà T đã rút yêu cầu độc lập nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông N và bà T là đúng pháp luật.

[3.5] Căn cứ vào giấy ủy nhiệm chi ngày 09/4/2019, Công ty N đã trả xong tiền thuê nhà cho bà Lý Thị L tháng 04/2019. Như vậy thời gian từ khi bên cho thuê vi phạm nghĩa vụ (tháng 05/2019) cho đến thời điểm bên thuê nhà bàn giao mặt bằng cho chủ sở hữu mới (tháng 10/2019) là 06 tháng, số tiền thuê nhà trong thời gian này cấp sơ thẩm buộc Công ty N phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lý Thị L là 6 tháng x 30.000.000 đồng = 180.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Đối với số tiền vượt quá do bị đơn yêu cầu theo giá tăng mới là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ như đã phân tích trên, ngày 01/01/2020 được xác định là năm thứ ba của hợp đồng thì bà Lý Thị L mới được quyền tăng giá thuê nhà. Do đó, cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật.

[3.6] Việc bị đơn thanh toán cho chủ sở hữu mới là ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T 06 tháng tiền nhà từ tháng 05/2019 đến tháng 10/2019 với số tiền 234.000.000 đồng (quy đổi tương ứng 39.000.000 đồng/tháng) là cao hơn so với giá thuê nhà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng, không được bên thuê nhà chấp nhận. Xét đây là thỏa thuận giữa bà L với ông N, bà T, thỏa thuận này cũng không có giá trị ràng buộc đối với Công ty N, do đó đối với số tiền bà L thanh toán vượt quá mức 180.000.000 đồng, bà L phải chịu. Trường hợp có tranh chấp thì giữa bà L với ông N, bà T có thể khởi kiện nhau trong vụ án dân sự khác.

[3.7] Nghĩa vụ thanh toán của các bên là bằng nhau, do đó sau khi cân trừ nghĩa vụ thì không bên nào có trách nhiệm thanh toán cho bên nào.

[3.8] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng hợp đồng thuê nhà do chưa rõ ràng, có nhiều vấn đề dẫn đến đương sự có sự tranh cãi ở đây. Thực tế thì giữa Công ty N đã thuê nhà bà L từ năm 2012 đến nay sử dụng thường xuyên, liên tục nhưng hợp đồng lại khác so với thực tế nên ngày ký kết hợp đồng là ngày 31/12/2015 mới đúng. Nguyên đơn tự ý sửa thời hạn 5 năm kể từ ngày 01/01/2017 là chưa trung thực. Việc tăng giá thuê nhà lên

173.300.000 đồng nhưng Công ty không có ý kiến gì nhưng vẫn tiếp tục sử dụng và bà L đã bán nhà cho vợ chồng ông N, bà T xảy ra sau khi đã tăng giá thuê nhà nên việc yêu cầu đòi tiền đặt cọc và phạt cọc của nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó, việc bà L tăng giá thuê nhà từ ngày 01/4/2019 lên 173.300.000 đồng là căn cứ vào giá thị trường ngôi nhà tại thời điểm đó để tăng giá thuê và đã được gởi cho Công ty N. Công ty đã hoàn toàn biết việc này nên yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp và đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn không có cơ sở pháp luật nên không chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, HĐXX có cơ sở không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[5] Về án phí DSST: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận cộng với phần yêu cầu phản tố của mình không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà Lý Thị L thuộc trường hợp người cao tuổi nên không phải nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Lẽ ra, cấp sơ thẩm cần hướng dẫn bà Lý Thị L viết đơn xin miễn mới đúng quy định của pháp luật. Do bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí nên số tiền này được hoàn trả lại cho bà L. Án phí phúc thẩm, bà L được miễn toàn bộ.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm với nội dung chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lý Thị L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 328, 472, 481 Bộ luật Dân sự; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lý Thị L đối với Công ty TNHH N.

1.1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 69/2019/DSST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

1.2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T;

1.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH N về tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với bà Lý Thị L.

1.4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lý Thị L đối với Công ty TNHH N về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà.

1.5. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số: 41/16/HĐ-UV ngày 31/12/2016 giữa bà Lý Thị L đối với Công ty TNHH N.

Buộc bà Lý Thị L phải thanh toán cho Công ty TNHH N tổng số tiền là 180.000.000 đồng.

Buộc Công ty TNHH N phải thanh toán cho bà Lý Thị L tổng số tiền là 180.000.000 đồng.

Sau khi đối trừ nghĩa vụ thì các bên đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho nhau.

2. Án phí DSST: Công ty TNHH N phải chịu 9.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.500.000 đồng theo biên lai thu số 0007136 ngày 22/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành

phố Đà Nẵng. Công ty TNHH N còn phải nộp tiếp là 4.500.000 đồng (*Bốn triệu năm trăm ngàn đồng*).

Bà Lý Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lý Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.247.000 đồng (*Hai mươi triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0008584 ngày 23/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả lại cho ông Hồ Sỹ N và bà Trần Thị Băng T số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0007380 ngày 20/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3. 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:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé