

Bản án số: 788/2017/KDTM-PT

Ngày: 01/9/2017

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Biện Thị Hoa**

Các Thẩm phán: **Ông Nguyễn Hồng Ân**
Bà Vũ Thị Thu Hà

Thư ký phiên tòa: **Bà Phan Thị Thu Hiền** – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Trần Hồng Long** – Kiểm sát viên

Ngày 01 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2017/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 4 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/KDTM-ST ngày 06/3/2017 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 751/2017/QĐPT-KDTM ngày 25 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà A, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 82 đường M, phường N, Quận P TPHCM.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đ (Giấy ủy quyền ngày 14/4/2017) (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH B

Địa chỉ trụ sở: 433 đường H, phường I, Quận K, TPHCM.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH B:

Ông T – chức vụ: Tổng giám đốc .

Địa chỉ: 433 đường H, phường I, Quận K, TPHCM

Người đại diện theo ủy quyền: Ông N (Giấy ủy quyền ngày 26/4/2017) (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Q – Luật sư đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Ông C – Luật sư đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Công ty TNHH B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì sự việc được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà A trình bày: Bà A là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ 129 đường Y, Phường V, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (đã được Ủy ban nhân dân Quận K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01676 ngày 06/5/2015). Ngày 05/6/2015, tại phòng công chứng Quận K bà A (ủy quyền cho ông L) và Công ty TNHH B (viết tắt là Công ty B) có ông T là đại diện theo pháp luật ký hợp đồng thuê nhà (kèm Phụ lục hợp đồng ký tay ngày 29/5/2015) với nội dung bà A cho Công ty B thuê toàn bộ nhà đất tại địa chỉ nói trên; thời gian thuê từ ngày 01/6/2015 đến ngày 31/9/2026; giá thuê: hỗ trợ không tính tiền thuê 03 tháng đầu từ ngày 01/6/2015 đến ngày 31/8/2015, từ ngày 01/9/2015 đến ngày 31/9/2017 giá thuê 150.000.000 đồng/tháng, giá thuê được tăng lên 02 năm một lần và tăng không quá 10% so với giá thuê trước đó.

Khi bàn bạc để thuê nhà, ông T cho biết sẽ không làm gì thêm ngoài việc trang trí, sơn mới lại để làm trường dạy học, tuy nhiên ông T đã tự ý sửa chữa cải tạo thay đổi cấu trúc căn biệt thự của bà mà không hỏi ý kiến bà dẫn đến suy giảm kết cấu căn biệt thự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A yêu cầu:

Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2015 được ký giữa người đại diện theo ủy quyền của bà ông L và Công ty B (kèm phụ lục hợp đồng ngày 29/5/2015).

Buộc Công ty B tháo dỡ toàn bộ trang thiết bị đã trang trí. Trả lại nguyên trạng nhà cho bà, trả cho bà số tiền thuê nhà từ tháng 10/2015 đến ngày bà đã lấy lại nhà là ngày 06/5/2016 là 07 tháng x 150.000.000đ = 1.050.000.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc Công ty B phải bồi thường thiệt hại số tiền theo kết quả định giá của Công ty kiểm định xây dựng S là 754.206.000đ (Bảy trăm năm mươi bốn triệu hai trăm lẻ sáu ngàn đồng)

Trả lại cho bà số tiền 110.593.000đ (Một trăm mười triệu năm trăm chín mươi ba ngàn đồng) mà bà đã đóng cho Công ty cổ phần kiểm định xây dựng S cho chi phí thẩm định.

Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của bị đơn.

Bị đơn Công ty TNHH B có đại diện theo pháp luật ông T trình bày: Tại thời điểm hai bên thương lượng thuê nhà, ông T đã nói với bà A sẽ sửa chữa lại toàn bộ các hạng mục như điện, toilet, lan can... để phù hợp với công năng sử dụng làm trường học cho trẻ em theo đúng các thông số kỹ thuật tiêu chuẩn, phù hợp với các điều khoản được quy định trong hợp đồng được hai bên ký kết. Tổng chi phí mà bị đơn đã chi cho việc sửa chữa là 5.818.300.413đ. Bị đơn không có văn bản thông báo cho bà A về việc sửa nhà nhưng đã thông báo cho cháu bà A anh L, phía bà A không có bất cứ sự khiếu nại phản hồi nào.

Sau 03 tháng sửa chữa hoàn thiện, ngày 05/9/2015 khi trở về Việt Nam từ Mỹ, bà A đã ngăn cản hoạt động của trường mầm non và đòi lấy lại căn nhà vừa được sửa

chữa. Ngày 8/10/2015, bà A kiện ra Tòa án Quận 7 yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại số tiền 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng)

Bị đơn cho rằng, bà A có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bị đơn không có lỗi nên bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Không đồng ý với kết quả kiểm định số 16053/KĐ.32/SCQC ngày 20/10/2016 của Công ty cổ phần kiểm định xây dựng S và yêu cầu Tòa án buộc bà A:

1/ Trả lại toàn bộ tiền cọc mà bà A đã nhận là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường gấp đôi số tiền cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng là 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng)

2/ Bồi thường đối với toàn bộ chi phí sửa chữa, đầu tư công trình trường mầm non tại căn nhà số 129 đường K, phường V, Quận K là 4.097.311.437đ (Bốn tỷ không trăm chín mươi bảy triệu, ba trăm mười một ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng) gồm: Chi phí chênh lệch tiền thanh lý xe ô tô (để phục vụ cho hoạt động của trường), bảo hành xe, xăng At cho xe; Chi phí điện nước từ ngày thuê nhà cho đến ngày bà A cưỡng chiếm lại nhà; Chi phí quảng cáo cho trường, đăng ký quảng cáo tuyển nhân viên; chi phí trả lương nhân viên; Chi phí pho to, mực in và nước uống cho nhân viên; Chi phí máy tính, văn phòng phẩm phục vụ cho việc dạy học; chi phí sửa chữa, cải tạo làm mới lại mặt bằng.

3/ Bồi thường thiệt hại do tài sản bị chiếm giữ bất hợp pháp tại nhà số 129 đường K, phường V, Quận K là 523.702.723đ (Năm trăm hai mươi ba triệu bảy trăm lẻ hai ngàn bảy trăm hai mươi ba đồng).

Tổng cộng là 6.921.014.000đ (Sáu tỷ chín trăm hai mươi một triệu không trăm mười bốn ngàn đồng). Trả một lần ngay khi có quyết định của Tòa.

Tại bản án số 18/2017/KDTM-ST ngày 06/3/2017 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2015 đã được công chứng thuê nhà giữa ông L là người đại diện theo ủy quyền của bà A và Công ty B do Phòng công chứng Quận K lập.

Buộc Công ty B trả cho bà A số tiền thuê nhà từ tháng 10/2015 đến ngày 06/5/2016 là 07 tháng x 150.000.000đ = 1.050.000.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc Công ty B phải bồi thường cho bà A số tiền 754.206.000đ (Bảy trăm năm mươi bốn triệu, hai trăm lẻ sáu ngàn đồng) do tháo dỡ, coi nói làm thay đổi nhà của bà tại địa chỉ 129 đường K, phường V, Quận K.

Buộc Công ty B trả lại cho bà A số tiền 110.593.000đ (Một trăm mười triệu năm trăm chín mươi ba ngàn đồng) mà bà A đã đóng cho Công ty cổ phần kiểm định xây dựng S cho chi phí kiểm định xây dựng.

Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty B về việc buộc bà A trả lại toàn bộ tiền cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), bồi thường gấp đôi số tiền cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng là 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng) và bồi thường đối với toàn bộ chi phí sửa chữa, đầu tư công trình trường mầm non tại căn

nhà số 129 đường K, phường V, Quận K là 4.097.311.437đ (Bốn tỷ không trăm chín mươi bảy triệu, ba trăm mười một ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà A nếu Công ty TNHH B chưa thanh toán số tiền nói trên thì phải trả tiền lãi trên số tiền chậm trả trên theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

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

Ngày 05/4/2017, bị đơn Công ty TNHH B kháng cáo toàn bộ bản án số 18/2017/KDTM-ST ngày 06/3/2017 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do Bản án sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và cốt tình diễn giải sai điều khoản hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng thuê nhà; Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, mở phiên tòa xét xử khi đang tiến hành kiểm định lại theo yêu cầu của bị đơn. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nói trên.

Tại phiên Tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn và bị đơn sẽ tự liên hệ với Phòng Công chứng Quận K để hủy hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2015 đã được công chứng thuê nhà giữa ông L là người đại diện theo ủy quyền của bà A và Công ty TNHH B do Phòng công chứng Quận K lập (kèm phụ lục hợp đồng ngày 29/5/2015 ký tay giữa bà A và Công ty TNHH B).

Nguyên đơn bà A miễn trách nhiệm cho bị đơn đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà số tiền 1.050.000.000đ và tiền bồi thường do tháo dỡ, coi nói làm thay đổi nhà của bà tại địa chỉ 129 đường K, phường V, Quận K số tiền 754.206.000đ.

Đối với số tiền 110.593.000đ mà bà A đã đóng cho Công ty cổ phần kiểm định xây dựng S để kiểm định xây dựng, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn đồng ý với toàn bộ ý kiến của nguyên đơn, riêng đối với số tiền chi phí kiểm định xây dựng do nguyên đơn đã bỏ ra để yêu cầu tiến hành kiểm định nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết một phần vụ án và sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội, nên căn cứ theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo qui định. Đối với tiền chi phí kiểm định xây dựng, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến của các đương sự; nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành

phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

I- Về hình thức: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH B nộp Tòa án trong thời hạn luật định.

II- Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết một phần vụ án và sự thỏa thuận này không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội, nên căn cứ theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đối với số tiền 110.593.000đ là chi phí kiểm định xây dựng do nguyên đơn đã đóng cho Công ty cổ phần kiểm định xây dựng S, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, hội đồng xét xử xét thấy: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do tháo dỡ, coi nói nhà của nguyên đơn nên việc kiểm định xây dựng là cần thiết để xác định thiệt hại và tính án phí theo quy định của pháp luật nên việc tiến hành thẩm định là cần thiết để giải quyết vụ án. Do nguyên đơn đã tạm ứng trước tiền chi phí thẩm định, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán số tiền này cho nguyên đơn là có căn cứ nên giữ y phần này của bản án sơ thẩm.

III- Về án phí:

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tính trên số tiền 110.593.000đ bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn.

- Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo công ty B không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

I- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/KDTM-ST ngày 06 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Bà A và Công ty TNHH B tự liên hệ với Phòng Công chứng Quận K để hủy hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2015 đã được công chứng thuê nhà giữa ông L là người đại diện theo ủy quyền của bà A và Công ty TNHH B do Phòng công chứng Quận K lập (kèm phụ lục hợp đồng ngày 29/5/2015 ký tay giữa bà A và Công ty TNHH B).

Bà A miễn trách nhiệm cho Công ty TNHH B đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà là 1.050.000.000đ và tiền bồi thường do tháo dỡ, coi nói làm thay đổi nhà của bà tại địa chỉ 129 đường K, phường V, Quận K là 754.206.000đ.

Buộc Công ty TNHH B trả lại cho bà A số tiền 110.593.000 mà bà A đã đóng cho Công ty cổ phần kiểm định xây dựng S cho chi phí kiểm định xây dựng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà A có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty TNHH B chưa trả hết khoản tiền trên, thì Công ty TNHH B còn phải trả lãi theo mức

lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

II- Án phí:

1- Án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH B chịu số tiền án phí là 5.529.650 đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.409.150 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AC/2014/0009996 ngày 05/02/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7. Công ty TNHH B được nhận lại số tiền 51.879.500 đồng.

- Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự là 51.000.000 (Năm mươi một triệu đồng) cho bà A theo biên lai thu số AC/2012/05944 ngày 05/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, TP HCM.

2- Án phí phúc thẩm:

Công ty TNHH B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 07618 ngày 07/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, TPHCM.

Việc thi hành án được thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án 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 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật ngay.

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ (Hiền).

Biện Thị Hoa