

Bản án số: 416/2021/DS-PT
Ngày: 28/4/2021
Về việc: “*Tranh chấp
hợp đồng thuê nhà*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Mỹ Nhung
2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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: Bà Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 28/4/2021, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2021/TLPT-DS ngày 27/01/2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1096/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 3 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1590/2021/QĐ-PT ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Sĩ P, sinh năm 1949 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 45 NDD, Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 478/33 HH, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB(tên cũ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn K)

Địa chỉ công ty: số 12 LQĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hoàng Hồng A, sinh năm 1997 (có mặt)

Địa chỉ: Lầu 11, số 246 CQ, Phường PNL, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Duy A1, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. *Người kháng cáo:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Sĩ P và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Căn nhà số 12 LQĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Sĩ P và bà Nguyễn Thị T.

Ngày 22/3/2017, ông P và bà T ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ K (nay được đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB, sau đây gọi tắt là Công ty BB), với nội dung: ông P và bà T cho Công ty BB thuê căn nhà số 12 LQĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá thuê là 124.000.000 đồng/tháng (giá thuê 02 năm cuối là 136.400.000 đồng), thời hạn thuê là 05 năm, tiền cọc 500.000.000 đồng, phương thức thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng. Việc xây dựng, sửa chữa nhà phải được sự đồng ý của chủ nhà và khi thanh lý hợp đồng thuê nhà thì phần xây dựng, sửa chữa sẽ không được bồi hoàn. Mục đích thuê để làm địa điểm kinh doanh.

Quá trình thuê nhà Công ty BB đã chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 03/2020 cho đến tháng 10/2020. Như vậy, Công ty BB đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà.

Nay ông P và bà T yêu cầu:

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà do Công ty BB đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà.

Buộc Công ty BB trả căn nhà số 12 LQĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông P và bà T.

Buộc Công ty BB thanh toán cho ông P và bà T tiền thuê nhà còn thiếu (tạm tính từ tháng 3/2020 đến tháng 10/2020) là $(124.000.000 \text{ đồng} \times 1 \text{ tháng}) + (136.000.000 \text{ đồng} \times 7 \text{ tháng}) = 1.078.800.000 \text{ đồng}$.

Ngoài ra, tại Hợp đồng thuê nhà ngày 22/3/2017 có nội dung: “Thuế thu nhập cá nhân của bên A phát sinh từ việc cho thuê nhà, mỗi bên có chịu trách nhiệm thanh toán 50%). Tuy nhiên, sau đó khi hai bên ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2017, do nhầm lẫn từ hai phía nên ông P và bà T đã ký vào hợp đồng với nội dung ông P, bà T phải “nộp thuế thu nhập cá nhân từ việc cho thuê nhà”. Thực tế, ông P, bà T đã nộp thuế thu nhập cá nhân từ tháng 7/2017 cho đến tháng 01/2020 với số tiền 12.400.000 đồng/tháng và Công ty BB đã thanh toán lại cho ông P, bà T mỗi tháng là 6.200.000 đồng. Vì vậy, ông P, bà T đồng ý thanh toán lại cho Công ty BB số tiền thuế còn nợ $6.200.000 \text{ đồng} \times 30 \text{ tháng} = 186.000.000 \text{ đồng}$. Đồng thời, đề nghị cản trừ vào tiền thuê nhà mà Công ty BB còn nợ tiền thuê nhà của ông P và bà T.

Tại bản tự khai ngày 28/9/2020, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB(Công ty BB) ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Tuyết đại diện trình bày:

Công ty BB hiện đang thuê căn nhà số 12 LQĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Sĩ P và bà Nguyễn Thị T làm trụ sở và địa điểm kinh doanh theo Hợp đồng thuê nhà ngày 22/3/2017.

Trước đó, Công ty BB đã gửi công văn đề nghị ông P và bà T hoàn trả cho Công ty BB tiền thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ việc cho thuê căn nhà 12 LQĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông P và bà T cố tình thu sai theo thỏa thuận tại mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng sửa đổi, bổ sung lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/7/2017.

Sau đó, Công ty BB nhận được công văn phúc đáp của ông P và bà T liên quan đến việc nộp thuế thu nhập cá nhân. Do Công ty BB không đồng tình với nhận định của ông P và bà T là “sự nhầm lẫn từ hai phía” mà xét thấy đây là hành vi cố tình vi phạm thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà của ông P và bà T. Công ty BB yêu cầu đề nghị làm rõ trách nhiệm, vi phạm của ông P và bà T trước khi Công ty BB thực hiện nghĩa vụ.

Tại bản án sơ thẩm số 1096/2020/DS-ST ngày 23/11/2020, Tòa án nhân dân Quận 3 đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Sĩ P và bà Nguyễn Thị T:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 22/3/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 17/7/2017 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB (tên cũ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ K) và ông Sĩ P, bà Nguyễn Thị T do Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà.

2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB trả lại căn nhà số 12 LQĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Sĩ P và bà Nguyễn Thị T.

3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB thanh toán cho ông Sĩ P, bà Nguyễn Thị T số tiền thuê nhà còn thiếu (tạm tính từ tháng 3/2020 cho đến ngày 23/11/2020) là 1.215.200.000 đồng.

4. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB phải mất tiền đặt cọc thuê nhà là 500.000.000 đồng.

5. Ghi nhận việc ông Sĩ P, bà Nguyễn Thị T tự nguyện thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB số tiền thuế thu nhập cá nhân là 186.000.000 đồng.

6. Các bên thực hiện trả nhà, thanh toán tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Việc cản trở công nợ giữa hai bên sẽ được thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện thanh toán tiền thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

7. Về án phí sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB phải nộp là 63.456.000 đồng.

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

Ngày 21/12/2020, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB ủy quyền cho bà Nguyễn Hoàng Hồng A đại diện kháng cáo cho rằng, theo Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 22/02/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2017, giữa bên cho thuê là ông Sĩ P, bà Nguyễn Thị T và bên thuê là Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Kym thì các bên thỏa thuận về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không hoàn tiền cọc như sau: “Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không hoàn tiền cọc trong các trường hợp sau: Bên B chậm thanh toán tiền thuê cho bên A quá 02 (hai) tháng kể từ ngày đã thỏa thuận theo điều 3 của hợp đồng này”

Tuy nhiên, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở 2014, Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng.

Như vậy, thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê nhà ngày 22/02/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2017 trái với quy định Luật Nhà ở 2014. Do đó, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, điều khoản về đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 22/02/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2017, bên cho thuê nhà có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân từ việc cho thuê nhà và bên thuê có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đúng hạn. Tuy nhiên, bên cho thuê nhà luôn nhắc nhở, yêu cầu bên thuê nhà là bị đơn phải thanh toán 50% thuế thu nhập cá nhân như các bên thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà ký ngày 22/3/2017 dẫn đến bên thuê nhà luôn phải nộp thêm số tiền tương đương 50% thuế thu nhập cá nhân trong suốt thời hạn thuê nhà từ năm 2017 đến tháng 9/2019. Bên cạnh đó, tại công văn ngày 17/5/2020, bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả lại số tiền bị đơn đã thanh toán không đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 17/7/2017, cụ thể là 6.200.000 đồng/một tháng, tính từ tháng 7/2017 cho đến tháng 9/2019. Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn không hoàn trả khoản tiền thuế thu nhập cá nhân đã thu sai. Do đó, nguyên đơn có lỗi trong việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuế thu nhập cá nhân hàng tháng, dẫn đến bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Căn cứ Điều 413 và khoản 1 Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2015, bị đơn có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê

nhà cho đến khi nguyên đơn hoàn trả số tiền thuê thu nhập cá nhân đã thu sai của bị đơn.

Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 3, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Nguyên đơn ông Sĩ P và bà Nguyễn Thị T yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB, đồng ý tự nguyện trả lại cho bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Tại Điều 5 Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 17/7/2017, hai bên cam kết bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn mà không hoàn tiền cọc khi bên thuê chậm thanh toán tiền thuê nhà quá 02 tháng kể từ ngày đã thỏa thuận theo Điều 3 của hợp đồng ... Trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng 3/2020 Công ty TNHH TM BB không thanh toán tiền thuê nhà cho phía nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Căn cứ quy định tại Điều 472; khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê; Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác” và tại điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 có quy định “Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”.

Xét thấy, Công ty TNHH BB đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 3/2020 cho đến nay là vi phạm thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 17/7/2017 và khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 22/3/2017 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 17/7/2017 mà không hoàn tiền cọc, thu hồi nhà đang cho thuê. Công ty TNHH BB phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Công ty TNHH BB không có yêu cầu phản tố nên không xét. Nguyên đơn xác nhận Công ty TNHH BB đã thanh toán cho ông P, bà T mỗi tháng 6.200.000

đồng/tháng tiền thuê thu nhập là không đúng theo nội dung thỏa thuận tại Điều 4 mục 4.1 Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 17/7/2017. Ông P, bà T tự nguyện thanh toán lại cho Công ty TNHH BB số tiền thuê thu nhập cá nhân mà Công ty TNHH BB đã thanh toán là 186.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái với quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thống nhất tại thời điểm giao nhà là nhà trống, các vật dụng, thiết bị trong nhà là do Công ty TNHH BB mua sắm, trang bị. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc Công ty TNHH BB giao trả căn nhà số 12 Lê Quý Đôn, phường 6, Quận 3 cho nguyên đơn thì Công ty TNHH BB sẽ tháo dỡ toàn bộ các vật dụng, thiết bị có trong nhà và giao nhà trống cho nguyên đơn.

Đối với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện đồng ý hoàn trả lại cho phía bị đơn là 250.000.000 đồng nên ghi nhận.

Đối với án phí sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Cấp sơ thẩm không tính án phí đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn được chấp nhận là có sai sót.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB; sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Theo Hợp đồng thuê nhà có chứng nhận của Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/3/2017 có nội dung: Ông Sĩ P và bà Nguyễn Thị T (bên A) đồng ý cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ K (nay được đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB) (bên B) thuê toàn bộ căn nhà số 12 LQĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích làm địa điểm kinh doanh. Trang thiết bị và tiện nghi gồm có (theo biên bản bàn giao giữa hai bên), thời hạn thuê 05 năm, kể từ ngày 01/4/2017; giá thuê nhà của ba năm đầu là 124.000.000 đồng, giá thuê hai năm cuối là 136.400.000 đồng. Phương thức thanh toán chuyển khoản, trả thường kỳ mỗi tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 10 dương lịch. Đặt cọc 500.000.000 đồng. Số tiền này sẽ được bên A trả lại cho bên B khi thanh lý hợp đồng. Nếu bên B tự ý ngưng hợp đồng trước thời hạn sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc. Ngược lại nếu bên A tự ý ngưng hợp đồng trước thời hạn sẽ phải trả cho bên B số tiền đã nhận cọc đồng thời phải bồi thường cho bên B một số tiền bằng với số tiền đã nhận cọc cùng với bồi thường chi phí cho bên B đã bỏ ra để trang trí, sửa chữa nhà thuê căn cứ các chứng từ hợp lệ bên B xuất trình. Trách nhiệm của bên B chỉ được sửa chữa, trang trí lại nhà thuê nếu có sự đồng ý của bên A và tự chịu mọi chi phí liên quan đến việc sửa chữa, trang trí. Khi thanh lý hợp đồng, bên B được lấy lại các trang thiết bị

rời do bên B trang bị trong quá trình thuê, ngoài những vật tư thiết bị cố định không tháo rời được. Thuế thu nhập cá nhân của bên A phát sinh từ việc cho thuê nhà, mỗi bên chịu trách nhiệm thanh toán 50%. Đơn phương chấm dứt hợp đồng: Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không hoàn tiền cọc trong các trường hợp sau: Bên B chậm thanh toán tiền thuê cho bên A quá 02 (hai) tháng kể từ ngày đã thỏa thuận theo điều 3 của hợp đồng này. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và bên A phải hoàn trả tiền đặt cọc cho bên B trong các trường hợp: Có tranh chấp phát sinh liên quan đến tài sản thuê gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B. Trường hợp này bên B cũng được bồi thường chi phí do bên B đã bỏ ra để trang trí, sửa chữa nhà thuê căn cứ theo các chứng từ hợp lệ do bên B xuất trình (bút lục số 41 – 44).

[2] Theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà có chứng nhận của Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/7/2017 có nội dung: Ông Sĩ P, bà Nguyễn Thị T (bên A) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ K (bên B) đồng ý sửa đổi, bổ sung điều 4, điều 5 của Hợp đồng thuê nhà có chứng nhận của Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/3/2017 như sau: Trách nhiệm của bên A...Nộp thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ việc cho thuê nhà. Trách nhiệm của bên B: Trả tiền thuê nhà đúng thời hạn. Sử dụng đúng mục đích thuê, khi cần sửa chữa cải tạo theo yêu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của bên A và tuân theo các quy định xây dựng cơ bản. Chỉ được sửa chữa, trang trí lại nhà thuê nếu có sự đồng ý của bên A và tự chịu mọi chi phí liên quan đến việc sửa chữa, trang trí. Khi thanh lý hợp đồng, bên B được lấy lại các trang thiết bị rời do bên B trang bị trong quá trình thuê, ngoài những vật tư thiết bị cố định không tháo rời được... Đơn phương chấm dứt hợp đồng: Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không hoàn tiền cọc trong các trường hợp sau: Bên B chậm thanh toán tiền thuê cho bên A quá 02 (hai) tháng kể từ ngày đã thỏa thuận theo điều 3 của hợp đồng này. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và bên A phải hoàn trả tiền đặt cọc cho bên B trong các trường hợp: Có tranh chấp phát sinh liên quan đến tài sản thuê gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B. Trường hợp này bên B cũng được bồi thường chi phí do bên B đã bỏ ra để trang trí, sửa chữa nhà thuê căn cứ theo các chứng từ hợp lệ do bên B xuất trình. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung này có hiệu lực từ ngày ký, được kèm theo và không thể tách rời với Hợp đồng thuê nhà số 06364 do Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/3/2017 (bút lục số 37 – 40).

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự nguyên đơn ông P, bà T và bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn BBủy quyền cho bà Ánh đại diện xác nhận thống nhất như sau: Từ tháng 3/2020 đến nay Công ty Trách nhiệm hữu hạn BBchưa thanh toán tiền thuê nhà. Công ty Trách nhiệm hữu hạn BBđã đóng tiền thuế thu nhập cá nhân cho ông P, bà T từ tháng 7/2017 đến tháng 01/2020 là 30 tháng mỗi tháng là 6.200.000 đồng. Tổng cộng là 186.000.000 đồng. Đồng thời, xác nhận hai bên không có lập biên bản bàn giao nhà và thống nhất khi giao

nhận nhà là nhà trống không có các vật dụng sinh hoạt. Các vật dụng sinh hoạt trong nhà hiện nay là của Công ty Trách nhiệm hữu hạn BBđầu tư. Trường hợp, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn sẽ tháo dỡ các vật dụng sinh hoạt, trang thiết bị rời và bàn giao lại nhà trống và các vật tư thiết bị cố định không tháo rời được cho nguyên đơn.

[4] Xét, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ K (nay được đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB) đã vi phạm thanh toán tiền thuê nhà, cụ thể: từ tháng 3/2020 cho đến nay, bên thuê nhà Công ty Trách nhiệm hữu hạn BBkhông thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê nhà là ông P và bà T là vi phạm điểm a Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 22/02/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2017, quy định về đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà.

Theo điểm a Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 22/02/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2017, ông Sĩ P, bà Nguyễn Thị T (bên A) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ K (bên B) thỏa thuận về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không hoàn tiền cọc như sau: “Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không hoàn tiền cọc trong các trường hợp sau: Bên B chậm thanh toán tiền thuê cho bên A quá 02 (hai) tháng kể từ ngày đã thỏa thuận theo điều 3 của hợp đồng này”. Việc thỏa thuận giữa hai bên nêu trên là không phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở 2014, quy định: Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi “Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”. Tuy nhiên, thực tế Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ K (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB) đã vi phạm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 3/2020 cho đến ngày bên cho thuê nhà là ông P, bà T khởi kiện ngày 03/8/2020 là 05 tháng. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ K (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB) kháng cáo cho rằng, thỏa thuận của các bên tại điểm a Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 22/02/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2017 trái với quy định Luật Nhà ở 2014 và điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, về điều khoản về đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Án sơ thẩm nhận định, Công ty Trách nhiệm hữu hạn BBvi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, nên ông P, bà T được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và không trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn BBlà phù hợp với thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2017 và quy định tại điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông P và bà T tự nguyện trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Theo Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 22/02/2017, các bên thỏa thuận: “Thuế thu nhập cá nhân của bên A phát sinh từ việc cho thuê nhà, mỗi bên chịu trách nhiệm thanh toán 50%”. Theo Điều 4 của Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2017, các bên thỏa thuận trách nhiệm của bên cho thuê “Nộp thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ việc cho thuê nhà”. Như vậy, căn cứ thỏa thuận của ông P, bà T với Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB tại Điều 4 của Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2017 thì ông P và bà T là người phải nộp thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ việc cho thuê nhà. Tuy nhiên, Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB đã thanh toán cho ông P và bà T 50% tiền thuế thu nhập cá nhân, cụ thể từ tháng 7/2017 đến tháng 01/2020 là 30 tháng, mỗi tháng 6.200.000 đồng bằng 186.000.000 đồng.

[7] Án sơ thẩm ghi nhận ông P và bà T tự nguyện thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB số tiền thuế thu nhập cá nhân mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB đã thanh toán cho ông P và bà T là 186.000.000 đồng là có căn cứ nên giữ nguyên.

[8] Tại Biên bản hòa giải không thành do Tòa án nhân dân Quận 3 lập ngày 28/9/2020, bà Nguyễn Thị Tuyết đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày và đề nghị Tòa án tổ chức hòa giải lại một ngày khác để bị đơn nộp bổ sung bản tự khai, chứng cứ, đơn phản tố (nếu có). Đồng thời, tại Biên bản về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ do Tòa án nhân dân Quận 3 lập ngày 28/9/2020, bà Nguyễn Thị Tuyết đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày và cam kết sẽ nộp bản tự khai về tiền nợ thuế thu nhập cá nhân của nguyên đơn, ý kiến về việc xây dựng, sửa chữa nhà, việc đăng ký kinh doanh, tạm trú tại địa điểm thuê và đơn phản tố (nếu có) vào lần làm việc tới. Đồng thời, Thẩm phán đề nghị bị đơn thực hiện nộp bản tự khai, chứng cứ, đơn phản tố (nếu có) vào 8 giờ 30 phút ngày 09/10/2020. Tuy nhiên, Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB không có yêu cầu phản tố, nên cấp sơ thẩm không xem xét đối với các yêu cầu nêu trên là có căn cứ.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông P, bà T và bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB ủy quyền cho bà Ánh đại diện thống nhất như sau: Trường hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn sẽ tự tháo dỡ các trang thiết bị rời và vật dụng trang trí, sinh hoạt tại căn nhà số 12 LQĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và bàn giao lại căn nhà nhà trống cho nguyên đơn. Còn các vật tư thiết bị cố định không tháo rời được sẽ bàn giao cho nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận và bổ sung tại phần quyết định của bản án.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà; thanh toán tiền thuê nhà và tranh chấp tiền đặt cọc thuê nhà. Án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Đồng thời bị đơn còn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Án sơ thẩm, không tính án phí không giá ngạch là thiếu sót. Ngoài ra, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý giảm cho bị

đơn số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng nên cấp phúc thẩm tính lại án phí sơ thẩm phần án phí có giá ngạch cho phù hợp.

Cụ thể: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.215.200.000 đồng và số tiền mất cọc 250.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 55.356.000 đồng. Tổng cộng, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 55.656.000 đồng.

[11] Án sơ thẩm tuyên trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực là không cần thiết và không đúng vì đương sự có quyền tự nguyện thi hành án, trường hợp cần thiết thì phải cưỡng chế thi hành án.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB, sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho bị đơn $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và sửa án phí sơ thẩm.

Như đã nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở 2014;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Thông tư số 92 /2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Chương III 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 yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB.

2. Sửa bản án số 1096/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Sĩ P và bà Nguyễn Thị T:

2.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 22/3/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 17/7/2017 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB(tên cũ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ K) và ông Sĩ P, bà Nguyễn Thị T do Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà.

2.2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB tháo dỡ các trang thiết bị rời và vật dụng trang trí, sinh hoạt tại căn nhà số 12 LQĐ, Phường S, Quận B,

Thành phố Hồ Chí Minh và bàn giao lại căn nhà số 12 LQĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà trống) cho ông Sĩ P và bà Nguyễn Thị T.

2.3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB thanh toán cho ông Sĩ P, bà Nguyễn Thị T số tiền thuê nhà còn thiếu (tạm tính từ tháng 3/2020 cho đến ngày 23/11/2020) là 1.215.200.000đ (một tỷ hai trăm mười lăm triệu hai trăm ngàn đồng).

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Sĩ P, bà Nguyễn Thị T hoàn trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB số tiền đặt cọc thuê nhà là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2.5. Ghi nhận việc ông Sĩ P, bà Nguyễn Thị T tự nguyện thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB số tiền đã thu từ thuế thu nhập cá nhân là 186.000.000đ (một trăm tám mươi sáu triệu đồng).

2.6. Các bên thực hiện giao trả nhà và thanh toán tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Việc cân trừ công nợ giữa hai bên sẽ được thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện thanh toán tiền thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

2.7. Về án phí sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB phải nộp là 55.656.000đ (năm mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB phải không phải chịu.

Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn BB phải số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0032770 ngày 31/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 3;
- TAND Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu (T/17)

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

Lê Ngọc Tường

