TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnhà phúc**

Bản án số: **867**/2020/DS-PT
Ngày: 14/9/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANHÀ

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Thanh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương

Bà Lê Thị Thương Huyền

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Lan Hương - 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 Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 8 năm 2020, ngày 11tháng 9 năm 2020 và ngày 14 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số152/2019/TLPT- DS ngày 20/02/2019 về việc:*"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 667/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4082/2020/QĐ-PT ngày 06/8/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9278/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Quách Kim L**

Địa chỉ: G04, số 12 Mạc Đĩnh C, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Đỗ Thanh B** và Ông **Trần Quang T** - Văn phòng Luật sư Quang T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 12 Mạc Đĩnh C, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân Hàng TMCP X**

Địa chỉ: 24B Trương Công Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Minh T**và bà **Nguyễn Thị Ngọc H**.

Địa chỉ: 24B Trương Công Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông **Nguyễn Lưu T**

Địa chỉ: P1102 Sky Garden 1, Phú Mỹ H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Đái Ngân H**

Địa chỉ: Khu phố 7, đường Trần Hưng Đ, thị trấn Dương Đ, tỉnh Y.

Bà Quách Kim L, ông Đỗ Thanh B, ông Lê Minhà Trí, bà Nguyễn Thị Ngọc H có mặt, ông Trần Quang T, ông Nguyễn Lưu T, bà Đái Ngân H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ sơ và tại phiên toà, nội dung vụ án được xác định nhà sau:

Ngày 24/4/2015, bà Quách Kim L (bên thuê) và Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân Hàng TMCP X, tạm gọi tắt Công ty Eximbank AMC (bên cho thuê) ký kết "Hợp đồng cho thuê nhà" số 25/2015/ EIBA/HĐCTN, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: R4-28 và R4-29 (số mới 96-98) đường Cao Triều Phát, phường Tân Phong, Quận 7, Thànhà phồ Hồ Chí Minhà, thời hạn thuê là 41 tháng, kể từ ngày 01 tháng 5 năm 2015 đến ngày 01 tháng 10 năm 2018. Theo hợp đồng, các bên có thỏa thuận:

Giá thuê từ ngày 01/5/2015 đến ngày 31/9/2015 là 57.750.000 đồng/tháng; từ ngày 01/10/2015 đến ngày 01/10/2018 là 69.300.000 đồng/ tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Bên thuê đặt cọc cho bên cho thuê 115.500.000 đồng.

Bên cho thuê bàn giao tài sản cho bên thuê theo biên bản bàn giao. Bên cho thuê có nhàu cầu lấy lại mặt bằng thì có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải thông báo cho bên thuê biết trước 01 tháng bằng văn bản, bên cho thuê hoàn lại tiền đặt cọc. Bên thuê giao trả tài sản trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bên cho thuê thông báo thu hồi. Nếu bên thuê vi phạm hợp đồng thì mất tiền cọc và các giá trị đầu tư. Nếu bên thuê đầu tư, sửa chữa lớn có giá trị từ 50 triệu đồng trở lên phải thông báo cho bên cho thuê với các nội dung nhà thiết

kế, sửa chữa, tổng số tiền đầu tư sửa chữa và được sự chấp thuận của bên A bằng văn bản với nội dung trên. Nếu bên thuê tự ý sửa chữa không có sự chấp nhận của bên cho thuê thì xem nhà bên thuê vi phạm hợp đồng thuê, bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, không hoàn trả cọc và bồi thường giá trị đầu tư.

Nguyên đơn trình bày:

Quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 19/01/2017 công ty Eximbank AMC do có nhàu cầu lấy lại nhà đất, đồng thời, ngày 04/02/2017 để giao tài sản cho người mua trúng đấu giá nên đã thông báo cho bà L phải giao nhà vào ngày 04/02/2017, ngày 08/7/2017 nhưng bà L đã không thực hiện. Đến ngày 07/08/2017, công ty Eximbank AMC lại tiếp tục thông báo để lấy nhà ngày 15/08/2017. Kể từ khi nhận được thông báo của công ty Eximbank AMC, bà luôn tìm cách đề thương lượng, giải quyết đề tiếp tục thực hiện hợp đồng nhàằm hạn chế tối đa thiệt hại có thể xảy ra. Tuy nhàiên, cho đến nay phía công ty Eximbank AMC vẫn giữ nguyên ý chí buộc bà phải bàn giao tài sản thuê theo điểm f Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng cho thuê nhà số 25/2015/EIBA/HĐCTN ngày 24/4/2015: "*f) Bàn giao lại tài sản cho Bên A trong thời hạn 01 (Một) tháng, kể từ ngày bên A có thông báo thu hồi tài sản trong trường hợp Bên A chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn*."

Trong thời gian chờ thương lượng để các bên thông nhất mức bồi thường, công ty Eximbank AMC đã thực hiện việc cắt điện, cắt nước vào ngày 28/9/2017 làm cho mục đích thuê không đạt được. Đồng thời, công ty Eximbank AMC vẫn chưa cử người đại diện hợp pháp phối hợp với bà L để tiến hành bàn giao tài sản thuê trong khi bên bà L đã sẵn sàng bàn giao và ngưng sử dụng tài sản thuê từ khi nhận được thông báo của công ty Eximbank AMC. Ngày 02/10/2017, bà L có gửi thông báo cho công ty Eximbank AMC về việc đồng ý bàn giao và yêu cầu phía công ty Eximbank AMC thực hiện bồi thường thỏa đáng cho bà L. Ngày 10/10/2017, công ty Eximbank AMC có thông báo phản hồi. Theo đó, hai bên thống nhất bàn giao tài sản vào lúc 09 giờ ngày 16/10/2017, đối chiếu công nợ và thanh lý hợp đồng; tuy nhàiên công ty Eximbank AMC vẫn không xác định mức bồi thường thỏa đáng cho bà L.

Trong quá trình kinh doanh tại địa điểm thuê, bà đã đầu tư cho thi công cải tạo, hoàn thiện công trình, lắp đặt trang thiết bị điện nước… các vật tư trang thiết bị mà bà đã thi công, lắp đặt chỉ phù hợp với hiện trạng công trình tại địa điểm thuê mà không thể tháo gỡ hoặc tái sử dụng ở nơi khác. Tổng giá trị vật tư, trang thiết bị, nhân công mà bà L bỏ ra ước tính là 3.200.000.000 đồng. Việc

Eximbank AMC không bồi thường thỏa đáng gây thiệt hại, gây ảnhà hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu: Xác định hợp đồng cho thuê nhà số 25/2015/EIBA/HĐCTN ngày 24/4/2015 chấm dứt do phía Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân Hàng TMCP X đơn phương chấm dứt theo điểm f Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng cho thuê nhà số 25/2015/EIBA/HĐCTN ngày 24/4/2015 kể từ ngày 07/8/2017.

Đến ngày 16/10/2017 bà L đã ký giấy và đã giao nhà.

Tuy nhàiên, do không thương lượng được về việc bồi thường nên ngày 13/10/2017, bà L đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 7 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/11/2018, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết nhà sau: xác định hợp đồng cho thuê nhà số 25/2015/EIBA/HĐCTN ngày 24/4/2015 chấm dứt do phía Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân Hàng TMCP X đơn phương chấm dứt theo điểm f Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng cho thuê nhà số 25/2015/EIBA/HĐCTN ngày 24/4/2015 kể từ ngày 07/8/2017; Buộc công ty Eximbank AMC phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 115.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà giá trị vật tư, trang thiết bị, nhân công mà bà L đã đưa tại địa điểm thuê là 1.657.415.000 đồng (Hợp đồng thi công số 04-08/VPN/HĐTC/13 ngày 04/8/2013) và 223.000.000 đồng (Các phiếu thu ngày 02/01/2014, ngày 30/11/2013, ngày 06/11/2014 và ngày 30/8/2014). Tổng số tiền Eximbank AMC phải thanh toán cho nguyên đơn tạm tính là 1.995.415.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Hai bên đã thực hiện việc thuê căn nhà tại R4-28 và R4-29 (số mới 96-98) đường Cao Triều Phát, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nhà theo nguyên đơn đã trình bày. Do tài sản trên được đưa ra bán đấu giá đúng theo quy định của pháp luật, ngày 11/10/2016 Eximbank AMC đã thông báo cho bà Quách Thị Kim L biết và đề nghị bà Quách Thị Kim L trả lại tài sản thuê, bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Việc thông báo này được thực hiện đúng theo điểm a khoản 2 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà. Đến ngày 16/10/2017, Eximbank AMC và bà Quách Thị Kim L đã tiến hành bàn giao tài sản thuê là nhà đất tại địa chỉ: R4 – 28 và R4-29 (số mới 96-98) đường Cao Thiều Phát, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phồ Hồ Chí Minhà. Trong quá trình thuê nhà, bà Quách Thị Kim L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà; tính đến thời điểm bàn giao nhà là ngày 16/10/2017, bà Quách Thị Kim L

còn nợ Eximbank AMC số tiền 36.515.000đồng (gồm: tiền thuê tháng 10 còn thiếu là 35.768.000đồng, tiền phạt chậm trả 747.000đồng). Do đó, bị đơn không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn: Eximbank AMC không có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền cọc 115.500.000 đồng vì bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà tháng 10/2017 với số tiền là 36.515.000 đồng (trong đó: tiền thuê nhà còn thiếu là 35.768.000 đồng, tiền phạt chậm trả là 747.000 đồng) và Ngân Hàng không nhận tiền cọc từ bà L; Eximbank AMC có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà 25/2015/ EIBA/HĐCTN ngày 24/4/2015 vì đã thông báo cho bà L trước 01 (một) tháng việc bàn giao tài sản cho bên mua trúng thấu theo đúng quy định tại hợp đồng thuê nhà; Eximbank AMC không đồng ý bồi thường chi phí sửa chữa, đầu tư là 1.657.415.000 đồng (Hợp đồng thi công số 04-08/VPN/HĐTC/13 ngày 04/8/2013) và 123.000.000 đồng (Các phiếu thu ngày 02/01/2014, ngày 30/11/2013, ngày 06/11/2014 và ngày 30/8/2014) vì trong hợp đồng đã thỏa thuận nếu sửa chữa, đầu tư giá trị trên 50.000.000 đồng thì bà L phải thông báo và được Eximbank AMC đồng ý bằng văn bản và thực tế thì sửa chữa, đầu tư vào tài sản trên là của người thuê trước đó chứ không phải của bà L, hiện trạng tài sản lúc bà L bàn giao và hiện trạng tài sản lúc giao cho bà L không thay đổi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Đái Ngân H và ông Nguyễn Lưu T cùng ý kiến trình bày:

Ngày 17/01/2017, vợ chồng bà Đái Ngân H và ông Nguyễn Lưu T đã mua trúng đấu giá 02 (hai) tài sản là quyền sử dụng 02 thửa đất số 149 và 335 tờ bản đồ số 20BĐC phường Tân Phong tọa lạc tại địa chỉ R4-28 và R4-29 (số mới 96-98) đường Cao Triều Phát, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 08/2019/HĐMBTSBĐG-BAVC ngày 17/01/2017 với giá bán tài sản trúng đấu giá là 30.000.000.000đồng, thời hạn giao tài sản là ngày 04/02/2017. Nhưng, phía người thuê nhà là bà Quách Thị Kim L đã chậm trễ trong việc trả lại nhà thuê nên đến ngày 16/10/2017 vợ chồng ông bà mới nhận được tài sản bán đấu giá với hiện trạng nhà đất: tổng diện tích đất 222 m^2, tài sản trên đất là công trình nhà chưa được nhà nước công nhận (hầm + trệt, tầng 1 và tầng 2, sân thượng và tầng áp mái, diện tích xây dựng 174 m^2, diện tích sử dụng 734,92 m^2, không vật dụng trong nhà, không đồng hồ điện nước).

Hiện tại, 02 tài sản trên thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà được pháp luật công nhận và bảo vệ theo pháp luật nhà nước Việt nam, không L quan đến Tranh chấpgiữa các bên nguyên đơn và bị đơn nên vợ

chồng bà đề nghị Tòa án xem xét cho vợ chồng bà vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa án L quan đến vụ án trên.

- Tại bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân Quận 7 đã quyết định:

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Không đồng ý bản án sơ thẩm ngày 30/11/2018, bà L đã nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ và thiếu khách quan, gây ảnhà hưởng đến quyền và hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và không khách quan trong đánh giá chứng cứ. Nếu có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể, các vi phạm nhà sau:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn có đề nghị các luật sư Trần Quang T và Nguyễn Thị Ngọc Ánh bảo vệ quyền và lợi ích cho bà L. Tòa án nhân dân Quận 7 đã chấp nhận nhưng khi đưa vụ án ra xét xử không tống đạt, thông báo cho các luật sư nói trên biết ngày giờ xét xử; đồng thời, không đưa các luật sư này vào tham gia tố tụng tại phiên tòa (không được ghi nhận vào quyết định đưa vụ án ra xét xử). Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử không hỏi ý kiến nguyên đơn về việc vắng mặt các luật sư tại phiên tòa.

Hợp đồng cho thuê nhà số 25/2015/ EIBA/HĐCTN ngày 24/4/2015 là sự kế thừa của Hợp đồng thuê tài sản số: 20/2013/EIBA-AMC/HĐCTN ngày 25/6/2013 (thời gian thuê từ 01/5/2015 đến ngày 01/10/2018) trong đó bao gồm quyền và nghĩa vụ của các bên đối với chi phí mà bên thuê đã đầu tư trên cơ sở thỏa thuận đề nghị điều chỉnh lại chủ thể của hợp đồng giữa bà Quách Kim L, ông Lee Ho Young và công ty Eximbank AMC nên đối với chi phí đầu tư, sửa chữa 1.657.415.000 đồng được thực hiện trước thời điểm ký Hợp đồng cho thuê nhà số 25/2015/EIBA/HĐCTN ngày 24/4/2015 phải được xem xét trong hợp đồng này. Thực chất hợp đồng thuê nhà năm 2013 là do bà L và ông Lee Ho Young kinh doanh, cả hai nhà bà Kang Song Hwa đứng tên ký kết hợp đồng được thể hiện qua các chứng từ thanh toán tiền thuê nhà, thanh toán các chi phí đầu tư, sửa chữa. Mặt khác, phía công ty Eximbank AMC đã vi phạm nghĩa vụ

thông báo khi yêu cầu trả lại nhà cho thuê (Thông báo số 359/2016/ EIBA/TB-TGĐ ngày 11/10/2016, không xác định thời điểm thu hồi và bàn giao tài sản; Thông báo ngày 04/4/2017, xác định thời điểm thu hồi và bàn giao tài sản là ngày 08/4/2018; Thông báo ngày 07/8/2017, xác định thời điểm thu hồi và bàn giao tài sản là ngày 15/8/2017, nhà vậy là đã vi phạm thời hạn báo trước 01 tháng). Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định công ty Eximbank AMC đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng cho thuê nhà số 25/2015/EIBA/HĐCTN ngày 24/4/2015 bị đơn đã đơn phương chấm dứt trước thời hạn do phía Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân Hàng TMCP X vi phạm nghĩa vụ và chấm dứt kể từ ngày 07/8/2017; Buộc công ty Eximbank AMC phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 115.000.000 đồng, đồng thời bồi thường thiệt hại cho bà L giá trị vật tư, trang thiết bị, nhân công mà bà L đã đưa tại địa điểm thuê là 1.758.778.005 đồng (Hợp đồng thi công số 04-08/VPN/HĐTC/13 ngày 04/8/2013, thÁnh toán theo hóa đơn chứng từ) và 122.430.000 đồng (tiền nhà trả dư tính từ ngày 07/8/2017 đến ngày 30/9/2017 là 01 tháng 23 ngày). Tổng số tiền Công ty Eximbank AMC phải thanh toán cho nguyên đơn tạm tính là 1.996.208.005 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân Hàng TMCP X trình bày: đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Bà Đái Ngân H và ông Nguyễn Lưu T vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và có đơn xin vắng mặt.

- Ý kiến của luật sư:

Kiến nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm: - Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 309 – Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Trong trường hợp Hội đồng xét xử cấp phuc thẩm xét thấy có đủ cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ và chứng minhà chưa đầy đủ; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì kiến nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hìnhà thức: Đơn kháng cáo của bà Quách Kim L trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Với nội dung kháng cáo của bà Quách Kim L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]Nguyên đơn cho rằng hợp đồng 25/2015/EIBA/HĐCTN ngày 24/04/2015 là sự kế thừa quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng thuê tài sản số: 20/2013/EIBA-AMC/HĐCTN ngày 25/06/2013 kể từ ngày 01/05/2015 đến ngày 01/10/2018 (đây là khoảng thời gian hiệu lực còn lại của Hợp đồng 20/2013) là không có cơ sở vì trong hợp đồng số 25/2015/EIBA/HĐCTN không có bất kì một điều khoản nào, thỏa thuận nào về sự kế thừa đó, ngoài ra giữa bà L và Eximbank AMC cũng không có một văn bản thỏa thuận nào khác ghi nhận sự kế thừa, mặt khác Hợp đồng 20/2013 đã được các chủ thể hợp đồng thanh lý vào ngày 12/03/2015, cho nên hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận về ý kiến này của phía nguyên đơn.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng đã đầu tư sửa chữa tổng chi phí là 1.758.778.005 đồng thì hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cấp sơ thẩm đã căn cứ vào sự thỏa thuận trong hợp đồng số 25/2015 để tuyên không chấp nhận yêu cầu bồi thường là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu trả lại số tiền cọc 115.000.000 đồng cho nguyên đơn: Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy yêu cầu này không có cơ sở bởi vì:

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay cả hai bên đều đã khẳng định số tiền cọc 115.000.000 đồng nhà Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng số 25 thì bà L chưa đóng. Đồng thời bà L cho rằng số tiền cọc 115 triệu đồng được chuyển từ Hợp đồng số 020/2013/EIBA-AMC/HĐCTN là cũng không có cơ sở vì cũng nhà nói ở trên Hợp đồng số 25 không được kế thừa Hợp đồng số 02. Riêng yêu cầu đòi số tiền đã trả tiền nhà dư, Hội đồng xét xử xét thấy nhà phân tích ở sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay cũng không có tài liệu chứng minhà đã trả dư nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Đối với ý kiến của Luật sư:

- Luật sư cho rằng cần đưa bà Kang Song Hwa và chồng bà L ông Lee Ho Young tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ L quan, HĐXXPT xét thấy cấp sơ thẩm không đưa vào là đúng Pháp luật vì: Hợp đồng số 20/2013/EIBA-AMC/HĐCTN ngày 25/6/2013 và HĐ số 25/2015/EIBA/HĐCTN ngày 24/4/2015 là 2 Hợp đồng độc lập, được ký kết bởi các chủ thể khác nhàau và trong HĐ 25 không có bất kỳ điều khoản nào kế thừa HĐ 20, cũng không có văn bản thỏa thuận nào ghi nhận sự kế thừa này và Hợp đồng 20 đã được thanh lý trước khi bà L ký Hợp đồng 25, nên khi Tranh chấp Hợp đồng 25 thì bà Kang Song Hwa không có quyền và nghĩa vụ L quan .

Đối với Lee Ho Young thì: Bà L ký Hợp đồng 25 vào ngày 24/4/2015, bà kết hôn với ông Lee Ho Young vào 19/8/2015 nên quyền và nghĩa vụ về tài sản của bà L tại Hợp đồng 25 đã phát sinh riêng cho bà L (đã thuộc về bà) trước khi kết hôn với ông Lee Ho Young, vì vậy cấp sơ thẩm không đưa ông Lee Ho Young tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ L quan là đúng Pháp luật.

- Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm không đưa 2 Luật sư: Trần Quang T và Luật sư Nguyễn Thị Ngọc Ánh vào tham gia tố tụng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là vi phạm Khoản 13 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Lỗi này cấp sơ thẩm là có sai sót, tuy nhàiên chưa đến mức nghiêm trọng, bởi lẽ: tại phần bắt đầu phiên tòa, Chủ tọa có hỏi: *"Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và những người tham gia tố tụng, có ý kiến gì về quyền và nghĩa vụ của các đương sự tại phiên tòa không"*, nhưng người đại diện không có ý kiến gì và đồng ý tiếp tục đưa vụ án ra xét xử, đồng thời khi nhận quyết định đưa vụ án ra xét xử, đương sự cũng không khiếu nại về việc này. Mặt khác, bản thân người đại diện là một luật sư, nên rất rõ vấn đề này. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử mà không có luật sư là phù hợp với ý chí của nguyên đơn.

- Luật sư cho rằng: Tòa cấp sơ thẩm không chờ đợi kết quả thẩm định giá trị xây dựng phần sửa chữa để xem xét buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc yêu cầu thẩm định là quyền và nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, tài liệu để chứng minhà cho yêu cầu của mìnhà. Tuy nhàiên, sau khi cơ quan thẩm định đã khảo sát hiện trạng nhà mà bà L thuê, thì đã xác định: "Hiện trạng tài sản thẩm định giá đã tháo dỡ hoàn toàn 100%". Công ty cổ phần thẩm định giá Thương tín đã thông báo cho nguyên đơn cung cấp khối lượng mà các bên thống nhất đã thực tế thi công trước khi tháo dỡ để tiến hành thẩm định giá, nhưng vẫn không được phía yêu cầu (nguyên đơn) thẩm định phản hồi (văn bản số 22/CV-SCV ngày 24/2/2020 của cty cổ phần thẩm định Thương tín) – Điều này, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn công nhận đúng. Vì thế lỗi chủ quan dẫn đến không thẩm định được thuộc về người yêu cầu, và thực tế hiện trạng tài sản thẩm định đã tháo dỡ hoàn toàn một trăm phần trăm (tức không còn để thẩm định) - nên việc cấp sơ thẩm đưa vụ án xét xử là đúng pháp luật.

- Về sự L quan giữa 2 Hợp đồng: Hội đồng xét xử xét thấy: 2 Hợp đồng tuy bên A (công ty TNHH MTV quản lí và khai thác tài sản của NHÀ TMCP xuất nhàập khẩu VN (Eximbank AMC), nhưng bên B là 2 chủ thể khác nhàau, cụ thể Hợp đồng 20 bên B là bà Kang Song Hwa quốc tịch Hn Quốc, hợp đồng 25 bên B là bà Quách Kim L và ngày 12/3/2015 tại trụ sở công ty 2 bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng 20 cụ thể:

- Hai bên cùng đối chiếu công nợ và thanh lý hợp đồng cho thuê kể từ ngày 12/3/2015.

- Bên A xác nhận đã nhận lại tài sản mọi khoản L quan: Tiền điện nước, Tranh chấp nợ và chi phí khác, bên thuê tự giải quyết bên thứ 3 (nếu có).

- Hai bên lập biên bản giao nhận lại tài sản theo hiện trạng và cam kết không tranhà chấp, khiếu nại về sau.

- Kể từ ngày thanh lý hợp đồng thuê tài sản trên, hợp đồng 20 không còn hiệu lực đồng thời tại hợp đồng 25.

Mặt khác, tại hợp đồng 25 không có bất kỳ một sự thỏa thuận hay điều khoản nào kế thừa hợp đồng 20 và cũng không có văn bản nào để chứng minhà bà Kang Song Hwa đứng tên giùm bà L trong hợp đồng 20. Việc luật sư cho rằng bà L là người đóng tiền, là người đầu tư sửa chữa khi thực hiện hợp đồng 20, việc làm này cũng không đủ căn cứ nói bà L là chủ thể của 2 hợp đồng được. Nên cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng 25 không kế thừa hợp đồng 20 là có cơ sở.

- Luật sư cho rằng bên A (Eximbank AMC) đơn phương chấm dứt dưới hợp đồng 25 là trái luật: Vấn đề này, Hội đồng xét xử xét thấy: tại hợp đồng 25 Khoản 2 Điều 4 thì đã đủ điều kiện để bên A đơn phương , cụ thể:

- Bên A có nhàu cầu lấy lại mặt bằng (vì ngày 17/01/2017 đã có người mua trúng đấu giá căn nhà này và thời hạn giao nhà là 4/2/2017), bên A được đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng.

- Bên A đã báo trước theo thỏa thuận hợp đồng (nhà tài liệu trong hồ sơ và phân tích của tòa sơ thẩm).

Nên việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của bị đơn là đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

- Luật sư cho rằng: Bị đơn phải trả 115 triệu tiền cọc thì theo hồ sơ và lời trình bày của các bên thì hợp đồng 25 bà L chưa đóng số tiền này, nên việc không trả tiền cọc cho bà L là có cơ sở.

- Về bồi thường sửa chữa với số tiền 1.657.415.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Nhà cấp sơ thẩm đã phân tích được thể hiện trong hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm, thì phần lớn sửa chữa trong thời gian thực hiện hợp đồng 20, tất cả các lần sửa chữa của bên B, sự đồng ý hay không đồng ý của bên A đều không được thể hiện bằng văn bản, điều này trái với sự thỏa thuận trong hợp đồng 25, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận bồi thường là đúng qui định của hợp đồng 25.

Tại cấp phúc thẩm, vào ngày 24 tháng 4 năm 2019 ông Đỗ Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nay là luật sư bảo vệ cho nguyên đơn - cam kết sẽ cung cấp tài liệu, chứng cứ bổ sung để chứng minh, nhưng đến nay không cung cấp được những tài liệu chứng cứ nào có giá trị pháp lý cho việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét gì thêm.

Từ căn cứ tài liệu, nhận định của tòa cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy không đủ cơ sở để chấp nhận những yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tuy vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng hợp đồng thẩm định số 19711/CN/SCV-TĐG ngày 16/11/2017 giữa Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thương tín còn dở dang do lỗi chủ quan của phía nguyên đơn, không cung cấp khối lượng mà các bên thống nhất đã thi công thực tế và do hiện trạng cần thẩm định không còn. Vì bà L là người yêu cầu thẩm định và là người nộp chi phí thẩm định, nhưng

nay vụ án đã được giải quyết nên bà L được tự mìnhà L hệ với cty cổ phần thẩm định giá Thương tín số 34 Hoàng Việt phường 4, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết hậu quả của hợp đồng nói trên. Sai sót này có lỗi chủ quan của Tòa cấp sơ thẩm trong giải quyết toàn bộ vụ án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: do bản án bị sửa một phần nên Bà Quách Kim L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm ,hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp cho bà L theo biên lai thu số AA/2017/0026425 ngày 12/12/2018 tại Chi cục Thi hành án Quận 7.

Từ những nhận định trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Khoản 2 Điều 309, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 của 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;

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 667/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1 Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 71.886.240 đ nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2017/0024427 ngày 17/10/2017 là 49.150.000đ của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minhà. Bà Quách Kim L có nghĩa vụ phải nộp tiếp số tiền án phí là 22.736.240 đồng.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

2. bà L được tự mìnhà L hệ với cty cổ phần thẩm định giá Thương tín số 34 Hoàng Việt phường 4, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết hậu quả của hợp đồng thẩm định số 19711/CN/SCV-TĐG ngày 16/11/2017 giữa Tòa án nhân dân Quận 7 và Công ty cổ phần thẩm định giá Thương Tín.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Quách Kim L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm ,hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp cho bà L theo lai thu số AA/2017/0026425 ngày 12/12/2018 tại Chi cục Thi hành án Quận 7.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Tòa án nhân dân Quận 7;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Hữu Thanh