

Bản án số: 348/2022/DS-PT
Ngày: 30/6/2022
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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh
Các Thẩm phán: Ông Lại Huỳnh Tú
Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương, 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 Nguyễn Thị Diễm, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/6/2022 và 30/6/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1967/2022/QĐ-PT ngày 19/5/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị M - sinh năm: 1952;
- Ông Đinh Văn P - sinh năm: 1937;

Cùng cư trú tại: Số 101 H.T.M, phường B.N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà M và ông P: Ông Đinh Nguyễn K.L và bà Hồ Mỹ H, cùng cư trú tại: 101 H.T.M, phường B.N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp của nguyên đơn: Ông Cao T.L- Luật sư của Công ty Luật TNHH K.K thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.L (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần C.L;

Trụ sở chính: Số 410B-410C-410D N.T.M.K, Phường D, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Khánh T, chức danh: Giám đốc (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần C.L – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo các đơn khởi kiện, các bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông L, bà H trình bày:

Bà Nguyễn Thị M là đồng chủ sở hữu chủ vừa là đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn P có xác lập Hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2018 với Công ty Cổ phần C.L (sau đây gọi tắt là công ty C.L) do bà Bạch Ngọc C làm đại diện theo pháp luật của công ty C.L theo hợp đồng thuê nhà đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 4/6/2018, có số công chứng 012907, quyển số 06 TP/CC-SC/HĐGD. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên có ký Hợp đồng, sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê nhà vào ngày 14/8/2020 nhằm mục đích điều chỉnh tiền thuê nhà. Tuy nhiên, sau đó hai bên có phát sinh tranh chấp về việc thực hiện Hợp đồng thuê nhà nguyên nhân là do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Vì vậy, căn cứ tại tiểu mục 7.3.1 mục 7.3 Điều 7 của hợp đồng thuê nên ngày 01/12/2020 bà M lập thông báo tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nêu trên và bị đơn phải chịu mất tiền cọc, do bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định trong hợp đồng và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà. Đồng thời, yêu cầu bên thuê khi bàn giao nhà cho bên cho thuê phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê còn thiếu, tiền phạt chậm thanh toán, tiền phạt chậm bàn giao nhà đúng theo quy định tại tiểu mục 6.2.10 mục 6.2 Điều 6 của hợp đồng thuê nói trên tạm tính đến ngày 06/5/2020 cụ thể như sau:

1 - Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 02/12/2020 và yêu cầu công ty C.L trả lại nhà thuê tại địa chỉ 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày

02/12/2020 là ngày bị đơn nhận được Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn đề ngày 01/12/2020.

2 - Yêu cầu công ty C.L thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến ngày 06/5/2021 là 9.335.500.000 đồng và tiếp tục thanh toán tiền thuê còn thiếu cho đến khi bàn giao nhà.

3 - Yêu cầu công ty C.L thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo Hợp đồng thuê nhà tạm tính đến hết ngày 06/5/2021 là 690.827.000 đồng và tiếp tục chịu phạt cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ giao trả nhà thuê.

4 - Yêu cầu công ty C.L thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà tính đến hết ngày 06/5/2021 là 759.213.250 đồng và tiếp tục thanh toán cho đến khi thanh toán xong.

Tổng cộng số tiền công ty C.L phải thanh toán tạm tính đến hết ngày 06/5/2021 là 10.785.540.250 đồng.

5 - Yêu cầu công ty C.L thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ tiền thuê nhà, tiền phạt chậm giao nhà, tiền phạt do chậm thanh toán cho đến khi hoàn thành xong nghĩa vụ giao nhà.

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn trình bày bổ sung: Tại hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà, bị đơn đã cam kết thanh toán dứt điểm các khoản nợ của quý I, II, III năm 2020 là 3.387.500.000 đồng bên thuê cam kết thanh toán đầy đủ chậm nhất vào ngày 20/8/2020 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện. Ngày 30/7/2020, đại diện bị đơn là bà Bạch Ngọc C có văn bản đề nghị nguyên đơn: "...Bước 1- chúng ta sẽ ngồi lại với nhau để đi tới sự thống nhất; Bước 2- Nếu việc ngồi lại với nhau không đi tới sự thống nhất thì con sẽ thanh lý hợp đồng..." và xin cản trừ khoản nợ tiền thuê vào tiền cọc. Nguyên đơn cũng đã có văn bản nếu bị đơn đồng ý hoàn thành thủ tục chấm dứt hợp đồng thuê trước ngày 15/8/2020 và hoàn tất các thủ tục cần thiết để trả nhà trước ngày 01/9/2020 hoặc trước ngày 01/10/2020 (tùy bị đơn lựa chọn) thì bị đơn sẽ không bị mất số tiền cọc. Bị đơn tự đưa ra phương án nhưng sau đó vẫn không thực hiện dù nguyên đơn đã tạo rất nhiều điều kiện cho bị đơn. Việc bị đơn liên tục vi phạm hợp đồng đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ngày 01/12/2020, nguyên đơn đã gửi Thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đến bị đơn và bị đơn ký nhận thông báo ngày 02/12/2020. Do đó, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện do Bị đơn liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian dài nên căn cứ theo hợp đồng thì bị đơn đương nhiên phải chịu mất tiền cọc, bị đơn còn phải thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày xét xử sơ thẩm (18/2/2022) là 26.568.714.286 đồng (tài liệu đính kèm bảng 2); tiền phạt do chậm thanh toán (tài liệu đính kèm – bảng 3)

với mức lãi suất 0,05%/ngày tính từ ngày 01/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.920.475.500 đồng (tài liệu đính kèm – bảng 4); Tiền phạt do chậm giao trả nhà tính từ ngày hết hạn trên Thông báo đòi nhà là ngày 10/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/02/2022 với mức lãi suất 0,05%/ngày là: 3.851.191.035 đồng và tiếp tục chịu trách nhiệm thanh toán các khoản tiền trên cho đến khi hoàn tất thủ tục giao trả nhà, trả tiền. Nay tại phiên toà một lần nữa nguyên đơn tạo điều kiện cho bị đơn thực hiện các nghĩa vụ đối với nguyên đơn như sau: Trường hợp bị đơn hoàn tất các thủ tục bàn giao lại nhà đang thuê (hiện trạng bàn giao theo biên bản bàn giao nhà ngày 16/6/2018) và thanh toán tất cả các khoản nợ (tiền thuê nhà, tiền phạt chậm thanh toán, tiền phạt chậm giao trả nhà) theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho phía nguyên đơn trong thời 30 ngày kể từ ngày Tòa sơ thẩm tuyên án (nghĩa là trước ngày 18/3/2022) thì nguyên đơn đồng ý giảm cho bị đơn 05 tháng tiền thuê nhà (tương đương 1.925.000.000 đồng $\times 5 = 9.125.000.000$ đồng).

* Bị đơn công ty C.L do bà Nguyễn Thị Khánh T là người đại diện theo pháp luật xác nhận giữa bị đơn và nguyên đơn có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 4/6/2018, có số công chứng 012907, quyển số 06 TP/CC-SC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà với các nội dung của hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng. Nay với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý trả lại nhà thuê tại địa chỉ 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho phía nguyên đơn và xin tiếp tục thuê. Đồng thời, bị đơn xin thỏa thuận thống nhất công nợ với phía nguyên đơn. Vì quá trình thuê nhà, bị đơn thanh toán tuy không đúng như thỏa thuận trong hợp đồng nhưng do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh nên việc kinh doanh gặp nhiều khó khăn. Từ đó, bị đơn thanh toán không đầy đủ và đúng hạn như thỏa thuận trong hợp đồng. Từ đó đến nay, bị đơn đã tiến hành rao bán công ty nhưng chưa có kết quả. Vì vậy, bị đơn không thể tiếp tục thanh toán cho phía nguyên đơn như thỏa thuận. Mặt khác, từ thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, hòa giải đến khi xét xử bị đơn vẫn chưa tìm ra được giải pháp tài chính nên không thể thương lượng với nguyên đơn, các đối tác muốn mua lại công ty thì vẫn chưa đạt được thỏa thuận nên bị đơn chưa có khả năng thanh toán tiền thuê theo hợp đồng cho nguyên đơn.

Tại phiên toà sơ thẩm bị đơn giữ nguyên ý kiến đã nêu tại bản tường trình đề ngày 18/02/2022 là khi thuê nhà tại địa chỉ 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn có tiến hành xây dựng sửa chữa với tổng chi phí là 19 tỷ; chi phí đầu tư vận hành lỗ của năm

2018 là 18 tỷ; chi phí đầu tư vận hành lỗ của năm 2019 là 10 tỷ; chi phí lỗ của năm 2020 (do dịch covid) là 55 tỷ; chi phí lỗ của năm 2021 (do dịch covid) là 35 tỷ. Tổng lỗ của bị đơn là 145 tỷ. Do đó, bị đơn không đồng ý trả lại mặt bằng thuê.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Toà án nhân dân Quận B đã tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn P, bà Nguyễn Thị M:

- Tuyên bố: Hợp đồng thuê nhà số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2018 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020 giữa nguyên đơn ông Đinh Văn P, bà Nguyễn Thị M với bị đơn công ty C.L (có mã số doanh nghiệp 0302451753 do phòng đăng ký kinh doanh sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 13/8/2018) chấm dứt kể từ ngày 10/12/2020.

+ Buộc bị đơn công ty C.L phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 5.475.000.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng) của hợp đồng thuê nhà số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2018 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020.

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, ông Đinh Văn P được quyền sở hữu số tiền 5.475.000.000 đồng (năm tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng) do bị đơn công ty Cổ phần C.L đã đặt cọc của Hợp đồng thuê nhà số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2018 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020.

- Buộc bị đơn công ty C.L trả lại tài sản thuê là nhà số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020 và biên bản bàn giao nhà ngày 16/6/2018 (đính kèm hợp đồng thuê, bản vẽ hiện trạng, danh mục các trang thiết bị, ...) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH00713 được Ủy ban nhân dân Quận B cấp

ngày 5/4/2010 (cho ông Đinh Văn P và bà Nguyễn Thị M) cho Nguyên đơn, thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hiện trạng nhà khi bàn giao phải theo biên bản bàn giao nhà do bị đơn ký nhận vào ngày 16/6/2018.

- Buộc bị đơn công ty C.L trả tiền thuê còn thiếu tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 18/02/2022 là 26.568.714.286 đồng (hai mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi tám triệu, bảy trăm mười bốn nghìn, hai trăm tám mươi sáu đồng) và tiếp tục trả tiền thuê theo hợp đồng là 1.825.000.000 đồng/tháng trong thời gian chưa giao trả tài sản thuê cho đến khi bàn giao xong.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, ông Đinh Văn P về việc giảm 05 tháng tiền thuê nhà (tương đương 9.125.000.000 đồng) cho bị đơn công ty Cổ phần C.L nếu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu, bàn giao nhà, tiền phạt chậm thanh toán, tiền phạt chậm bàn giao nhà và hoàn tất việc giao trả nhà thuê tại số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng thuê nhà đã được phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020 và biên bản bàn giao nhà ngày 16/6/2018) cho nguyên đơn trước ngày 18/3/2022 (trong thời 30 ngày kể từ ngày toà sơ thẩm tuyên án).

- Buộc bị đơn công ty cổ phần C.L thanh toán tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê tạm tính đến ngày 18/02/2022 là 3.920.475.500 đồng và tiếp tục thanh toán khoản tiền này (với mức lãi suất 0,05%/ngày) cho đến khi thanh toán xong số tiền thuê nhà còn thiếu nêu trên.

- Buộc bị đơn công ty C.L thanh toán tiền phạt do chậm bàn giao tài sản thuê từ ngày 10/12/2020 tạm tính đến ngày 18/02/2022 là 3.851.191.035 đồng và tiếp tục chịu trách thanh toán (với mức lãi suất 0,05%/ ngày) cho đến bàn giao nhà.

Phương thức thanh toán: Thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 02/3/2022, bị đơn công ty C.L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo: Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, áp dụng không đúng qui định của pháp luật, không xem xét điều khoản bất khả kháng trong hợp đồng đã ký do đó làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện bị đơn công ty C.L giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do: Trong thời gian thuê nhà bị đơn đã đầu tư xây dựng, sửa chữa nhà hết 19 tỷ đồng và do kinh doanh lỗ vì dịch bệnh, ngoài ra việc nguyên đơn khởi kiện nên bị đơn không thỏa thuận được với các đối tác mua lại công ty dẫn đến không có tiền thanh toán tiền thuê nhà, bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà và đề nghị nguyên đơn cho thời gian để bị đơn thanh toán tiền thuê nhà.

Đại diện nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không đồng ý hòa giải, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Cao T.L trình bày ý kiến bảo vệ: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm do trong suốt thời gian từ ngày 01/01/2020 bị đơn liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Điều này được thể hiện cụ thể trong bảng hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê. Nguyên đơn đã tạo điều kiện như giảm tiền thuê từng kỳ thanh toán, bị đơn đưa ra nhiều đề nghị và cam kết thanh toán đúng hạn nhưng thực tế không thực hiện đúng như cam kết.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn công ty C.L nộp đơn kháng cáo, biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo của bị đơn được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bị đơn kháng cáo cho rằng trong thời gian thuê nhà bị đơn đã đầu tư sửa chữa nhà hết 19 tỷ đồng nên không đồng ý giao trả nhà và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy tại cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu phản tố về yêu cầu xem xét chi phí xây dựng, sửa chữa nhà và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn cũng không có chứng cứ nào về việc đã xây dựng, sửa chữa nhà thuê do đó Hội đồng không có cơ sở xem xét.

Về lý do bị đơn đưa ra do thua lỗ vì dịch bệnh nên không thể thanh toán tiền thuê đúng thời hạn; Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ thể hiện nguyên đơn đã tạo mọi điều kiện để Bị đơn thanh toán; thể hiện tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020 nguyên đơn đã giảm tiền thuê nhà cho bị đơn do ảnh hưởng dịch Covid 19 cụ thể Quý 1 năm 2020 giảm 300.000.000 đồng, Quý 2 năm 2020 giảm 2.281.250.000 đồng, Quý 3 năm 2020 giảm 4.106.250.000 đồng nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng cam kết trả tiền thuê. Thời điểm nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả và bàn giao lại nhà đang thuê là ngày 02/12/2020 tức là trước khi đợt dịch Covid bùng phát lại nhưng bị đơn không đồng ý thỏa thuận. Do công ty C.L đã vi phạm hợp đồng thuê nhà trong suốt thời gian dài nên nguyên đơn đã gửi văn bản thông báo cho bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2020. Như vậy, nguyên đơn đã tạo mọi điều kiện cho bị đơn trong suốt quá trình thuê nhà do đó lý do bị đơn nêu ra do thua lỗ vì dịch bệnh không thể thanh toán đúng hạn là không có cơ sở chấp nhận, việc bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê nhà kéo dài và không thanh lý giao trả nhà cho nguyên đơn theo thông báo làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn.

Về yêu cầu của bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà và đề nghị nguyên đơn cho thời gian để bị đơn thanh toán tiền thuê nhà. Hội đồng xét xử xét tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn không đồng ý thỏa thuận về yêu cầu này của bị đơn. Xét thấy tại tiêu mục 7.1.3 mục 7.3 Điều 7 hợp đồng quy định về chấm dứt hợp đồng thuê có thỏa thuận bên cho thuê (là bà Mỹ, ông P) được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn khi bên thuê (là công ty C.L) vi phạm “Tiền thuê nhà không được thanh toán đầy đủ trong thời hạn 15 (mười lăm ngày) kể từ ngày đến hạn phải thanh toán”. Thỏa thuận trên của các bên phù hợp quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 “... 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 ...” và “Bên đơn phương chấm dứt thực

hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết..., trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày vi phạm 10/12/2020 là có cơ sở. Về hiện trạng nhà khi bàn giao nguyên đơn yêu cầu bàn giao nhà theo hiện trạng như biên bản bàn giao nhà ngày 16/6/2018 là có cơ sở vì khi nguyên đơn, bị đơn xác lập hợp đồng thuê nhà nêu trên và có nội dung bàn giao kèm theo biên bản là một phần không thể tách rời hợp đồng.

Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2018 đã được Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2018 về việc cho thuê nhà số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020; Đối chiếu với các qui định của pháp luật Hội đồng xét xử nhận thấy các yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công ty C.L thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn nợ tạm tính đến ngày 18/2/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) là 26.568.714.286 đồng; Tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ chậm bàn giao nhà theo hợp đồng thuê nhà tính từ ngày 10/12/2020 tạm tính đến ngày 18/2/2022 thì tổng tiền phạt là: 3.851.191.035 đồng; Tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2020 tạm tính đến ngày 18/2/2022 là: 3.920.475.500 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là: 34.340.380.821 đồng. Ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu công ty C.L thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ tiền thuê nhà, tiền phạt chậm giao nhà, tiền phạt do chậm thanh toán từ ngày 19/02/2022 cho đến khi hoàn thành xong nghĩa vụ giao nhà. Các yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với các điều khoản quy định trong hợp đồng và quy định của pháp luật do đó bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Ngoài ra cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và tại Điều 5, Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà giải quyết hậu quả của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng do một bên vi phạm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn không cần trừ số tiền đặt cọc 5.475.000.000 đồng vào tiền thuê nhà, buộc bị đơn công ty cổ phần C.L phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện đồng ý giảm 05 tháng tiền thuê nhà cho bị đơn nếu bị đơn hoàn tất các thủ tục bàn giao lại nhà đang thuê (hiện trạng bàn giao theo biên bản bàn giao nhà ngày 16/6/2018) và thanh toán tất cả các khoản nợ (tiền thuê nhà, tiền phạt chậm thanh toán, tiền phạt chậm giao trả nhà) theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho phía nguyên đơn trong thời 30 ngày kể từ ngày Toà phúc thẩm tuyên án (trước ngày 31/7/2022). Xét, đây là sự tự nguyện không trái quy

định pháp luật, đạo đức xã hội và có lợi cho phía bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích của nguyên đơn là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo là Công ty cổ phần C.L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 274, 275, 278, 280, 282, 328, 357, 360, 385, 398, 399, 400, 401, 403, 418, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 468 và các Điều 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 131 điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật nhà ở; Các Điều 3, 9, 10 25, 26, 27, 28, 29, 30 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn công ty C.L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn P, bà Nguyễn Thị M:

- Tuyên bố: Hợp đồng thuê nhà số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2018 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê

nhà ngày 14/8/2020 giữa nguyên đơn ông Đinh Văn P, bà Nguyễn Thị M với bị đơn công ty C.L (có mã số doanh nghiệp 0302451753 do Phòng đăng ký kinh doanh sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 13/8/2018) chấm dứt kể từ ngày 10/12/2020.

+ Buộc bị đơn công ty C.L phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 5.475.000.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng) của hợp đồng thuê nhà số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2018 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020.

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, ông Đinh Văn P được quyền sở hữu số tiền 5.475.000.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng) do bị đơn công ty C.L đã đặt cọc của hợp đồng thuê nhà số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2018 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020.

- Buộc bị đơn công ty C.L trả lại tài sản thuê là nhà số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020 và biên bản bàn giao nhà ngày 16/6/2018 (đính kèm hợp đồng thuê, bản vẽ hiện trạng, danh mục các trang thiết bị, ...). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH00713 được Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 5/4/2010 (cho ông Đinh Văn P và bà Nguyễn Thị M) cho nguyên đơn, thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hiện trạng nhà khi bàn giao phải theo biên bản bàn giao nhà do bị đơn ký nhận vào ngày 16/6/2018.

- Buộc bị đơn công ty C.L trả tiền thuê còn thiếu tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 18/02/2022 là 26.568.714.286 đồng (hai mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi tám triệu, bảy trăm mười bốn nghìn, hai trăm tám mươi sáu đồng) và tiếp tục trả tiền thuê theo hợp đồng là 1.825.000.000 đồng/tháng trong thời gian chưa giao trả tài sản thuê cho đến khi bàn giao xong.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, ông Đinh Văn P về việc giảm 05 tháng tiền thuê nhà (tương đương 9.125.000.000 đồng) cho bị đơn công ty C.L nếu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn

thiếu, bàn giao nhà, tiền phạt chậm thanh toán, tiền phạt chậm bàn giao nhà và hoàn tất việc giao trả nhà thuê tại số 112-114-116-118 H.B.T, phường Đ.K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng thuê nhà đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 012907, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/6/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 14/8/2020 và biên bản bàn giao nhà ngày 16/6/2018) cho nguyên đơn trước ngày 31/7/2022 (trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày toà phúc thẩm tuyên án).

- Buộc bị đơn công ty C.L thanh toán tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê tạm tính đến ngày 18/02/2022 là 3.920.475.500 đồng và tiếp tục thanh toán khoản tiền này (với mức lãi suất 0,05%/ngày tính trên tổng số tiền thuê bị đơn còn nợ) cho đến khi thanh toán xong số tiền thuê nhà còn thiếu nêu trên.

- Buộc bị đơn công ty C.L thanh toán tiền phạt do chậm bàn giao tài sản thuê từ ngày 10/12/2020 tạm tính đến ngày 18/02/2022 là 3.851.191.035 đồng và tiếp tục chịu trách nhiệm thanh toán (với mức lãi suất 0,05%/ ngày tính trên tổng số tiền thuê bị đơn còn nợ) cho đến khi bàn giao nhà.

Phương thức thanh toán: Thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

II. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ và nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

III. Án phí dân sự:

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

1.1. Bị đơn Công ty cổ phần C.L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 147.815.381đ (Một trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm mười lăm nghìn ba trăm tám mươi một đồng) và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự không có giá ngạch.

1.2. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và thuộc trường hợp miễn tiền tạm ứng án phí.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty C.L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, cần trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo theo Biên lai số AA/2021/0005443 ngày 03/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

VI. 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 1, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Anh Minh