

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 02/2021/KDTM-PT

Ngày 03/02/2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hiệu

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Lê Thị Dung

2. Bà Lê Thị Phương Thanh

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Dương Xuân Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:*** Bà Hoàng Phương Lý -Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 01 và ngày 03 tháng 02 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2020/TLPT-KDTM ngày 17 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2021/QĐPT-KDTM ngày 04 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Công ty cổ phần Th

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 2800810712 do Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp.

Địa chỉ: SN 169 Q, phường Ng, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình Tr - Giám đốc công ty, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần Th:

Ông Lưu Hồng Ch - Luật sư, Văn phòng Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thanh Hóa, vắng mặt.

Ông Lê Trọng H - Luật sư, Văn phòng Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

***- Bị đơn:*** Bà Mai H - Sinh năm 1967, có mặt.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh có thể số: 26A8022728 ngày 21-02-2018 do Phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa cấp.

Địa chỉ: SN 12 H, phường Đ, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*\* Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn là ông Lê Đình Tr và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 23/12/2017 giữa Công ty cổ phần Th (Sau đây gọi tắt là Công ty Th) và bà Mai H đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN. Theo đó, tài sản cho thuê là Nhà Massage + phòng nghỉ Vip tại mặt bằng quy hoạch 1083, địa chỉ phường Q, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa, cụ thể: Nhà cao 4 tầng, diện tích xây dựng 572m<sup>2</sup>, diện tích sàn 1.900m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 1572m<sup>2</sup>; Tài sản nội thất gắn liền với nhà gồm: Điều hòa, máy lạnh, giường, tủ, không bao gồm chăn ga gối đệm và các chi tiết khác. Mục đích thuê nhà là để ở và kinh doanh. Thời hạn thuê: 10 năm kể từ ngày 18/3/2018 đến ngày 18/3/2028. Giá thuê toàn bộ ngôi nhà và nội thất: 2.040.000.000 đồng/năm, bà Mai H thanh toán trước một năm. Những năm tiếp theo thanh toán vào ngày 01 tháng 01 hàng năm. Hình thức thanh toán: Bằng tiền mặt, chuyển khoản bằng tiền VNĐ. Nếu chậm thanh toán bên thuê sẽ phải trả lãi tiền vay gấp đôi lãi suất ngân hàng. Thời điểm giao tài sản vào ngày 18/3/2018.

Quyền và nghĩa vụ của các bên được quy định cụ thể trong hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng đến khi bàn giao tài sản thuê, giữa Công ty Th và bà Mai H đã thống nhất các thay đổi như sau:

*Thứ nhất:* Ngày 25/02/2018, Công ty Thảo Tr hoàn thiện tất cả các hạng mục trong hợp đồng đã ký thì bà Mai H yêu cầu thay đổi bổ sung thêm 3.914.428.000 đồng gồm: 01 máy giặt 15kg, 24 bàn trang điểm, hệ thống cấp điện, cấp nước, tăng số lượng máy điều hòa và lắp 100% điều hòa hai chiều, đầu tư máy điều hòa loại tốt nhất (Daikin), ốp gỗ nội thất, thay đổi công năng phòng theo yêu cầu, trang thiết bị WC, trang thiết bị nồi hơi loại tốt nhất. Hợp đồng ban đầu: 19.000.000.000 đồng, sau tăng thêm 3.914.428.000 đồng. Ngày 15/6/2018 Công ty Th đã bàn giao tài sản thuê cho bên thuê (Bà Mai H ủy quyền cho ông Mai Anh T ký nhận tài sản thuê), hai bên đồng ý giao nhận giá trị tài sản thuê là 22.914.248.000 đồng.

*Thứ hai:* Thay đổi thời gian bàn giao, ngày 27/02/2018 hai bên thống nhất ký biên bản thay đổi các hạng mục, tại mục 8 biên bản này thống nhất thay đổi thời gian bàn giao cho phù hợp với phát sinh. Hợp đồng bàn giao ngày 18/3/2018 do bổ sung giá trị. Vì vậy, đến ngày 15/6/2018 hai bên tiến hành bàn giao tài sản thuê theo biên bản bàn giao nhà và tài sản số 83/BGTSCT, có bảng chi tiết giá trị công trình kèm theo. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Mai H đã không thực hiện như cam kết trong hợp đồng, cụ thể như sau:

Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 08/03/2020 bà Mai H không thực hiện thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng. Công ty Th đã có nhiều văn bản yêu cầu bà Mai H thanh toán tiền thuê nhà, nhưng vẫn không thanh toán. Đến thời điểm hiện tại, bà Mai H đã không bảo quản tài sản, để tài sản xuống cấp trầm trọng,

Công ty Th đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu bà Mai H đến để bàn giao lại tài sản cho công ty, nhưng bà Mai H trốn tránh trách nhiệm.

Công ty Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN ngày 23/12/2017, buộc bà Mai H thanh toán cho Công ty Th tổng số tiền 7.132.637.819 đồng, cụ thể các khoản sau:

- Tiền thuê nhà từ ngày 18/3/2019 đến ngày 18/9/2020 là 3.621.893.000 đồng. Vì theo giá trị hợp đồng là 19.000.000.000 đồng, thì giá thuê là 2.040.000.000 đồng/năm; theo giá trị bàn giao tài sản là 22.914.248.000 đồng, vì vậy giá thuê phải tăng lên tương ứng với giá trị tài sản tăng thêm, cụ thể là 2.362.105.000 đồng/năm.

- Tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà theo quy định tại Điều 4 là phải chịu tiền lãi vay gấp đôi lãi suất ngân hàng nhưng không được quá hai tháng là: 1.239.166.819 đồng.

- Tiền bị phạt do vi phạm hợp đồng, tiền hư hỏng tài sản, tiền thiệt hại do dừng hoạt động mà không báo là 2.271.578.000 đồng, cụ thể: Bồi thường tiền thuê nhà sau phát sinh bằng 06 tháng tiền thuê nhà là 1.181.052.000 đồng; Ước tính tiền sửa chữa thiết bị và nhà sau khi nhận lại là 500.000.000 đồng; 03 tháng tiền thuê nhà là 590.526.000 đồng.

*\* Phía bị đơn bà Mai H trình bày:*

Về thời gian ký kết hợp đồng, nội dung hợp đồng, như đại diện Công ty Th trình bày bà thống nhất. Nay Công ty Th khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN ngày 23/12/2017 và yêu cầu bà phải thanh toán tổng số tiền là 7.132.637.819 đồng bao gồm các khoản sau: Tiền thuê nhà, tiền lãi chậm trả, tiền bị phạt do vi phạm hợp đồng, tiền hư hỏng tài sản, tiền thiệt hại do dừng hoạt động mà không báo cho Công ty Th. Bà Mai Hương không đồng ý và có đơn phản tố với các lý do sau:

- Về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và thời điểm bàn giao nhà: Sau khi hợp đồng có hiệu lực, bà Mai H đã thanh toán cho Công ty Th tiền đặt cọc và tiền thuê tài sản của năm đầu tiên tổng số tiền là 2.040.000.000 đồng theo thỏa thuận hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty Th lại không thực hiện đúng thời điểm giao nhà ngày 18/3/2018, bà Mai H đã nhiều lần yêu cầu bên Công ty Th thực hiện đúng thời gian giao nhà để bên B tổ chức hoạt động kinh doanh, nhưng ông Tr - Giám đốc Công ty Th yêu cầu bà phải chấp nhận giảm diện tích đất thuê với điều kiện giữ nguyên giá thuê thì mới chính thức bàn giao tài sản thuê cho bà Mai H. Ngày 14/6/2018, bà Mai H đã ký hợp đồng ủy quyền cho em trai bà là ông Mai Anh Th thực hiện các công việc liên quan đến hợp đồng thuê nhà đã ký kết. Đến ngày 15/6/2018 Công ty Th mới chính thức bàn giao nhà và tài sản cho bên bà Mai H (do ông Th ký nhận). Như vậy so với cam kết trong hợp đồng, Công ty Th đã bàn giao chậm 87 ngày, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ bàn giao tài sản, gây thiệt hại nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của bà Mai H.

- Về nghĩa vụ bàn giao tài sản của Công ty Th: Sau khi kiểm tra nội dung biên bản bàn giao nhà và tài sản số 83, bà Mai H nhận thấy Công ty Th bàn giao không đúng, không đủ tài sản thuê. Tại hợp đồng thuê nhà số 82, diện tích đất

thuê là 5.944m<sup>2</sup>, tuy nhiên trong biên bản bàn giao và thực tế diện tích đất chỉ khoảng 1.000m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại Công ty Th đã không bàn giao cho bà Mai H, mà để sử dụng xây dựng nhà hàng, gây ô nhiễm môi trường, làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bà Mai H. Bà Mai H đã có thông báo đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, vì Công ty Th đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên cho thuê trong hợp đồng. Bà Mai H đã thực hiện bàn giao lại đầy đủ tài sản cho lại Công ty Th và yêu cầu bên lại Công ty Th phải bồi thường cho bà Mai H 06 tháng tiền thuê nhà là 1.020.000.000 đồng.

Để thực hiện việc bàn giao tài sản lại cho lại Công ty Th, bà Mai Hương đã yêu đại diện Công ty Th là ông Tr - Giám đốc, đến nhận bàn giao, cụ thể bà Mai H đã gửi 4 lần văn bản yêu cầu Công ty Th đến để bên bà giao lại tài sản, nhưng bên ông Tr tránh không đến. Vì vậy bà Mai H đã yêu cầu Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận lại toàn bộ hiện trạng tài sản thuê và ghi nhận việc bà đến nhà ông Tr (Giám đốc công ty Th) bàn giao cho ông Lê Đình Tr toàn bộ chìa khóa quản lý, toàn bộ tài sản thuê do bà Mai H bàn giao lại vào hồi 18 giờ 20 phút ngày 30 tháng 01 năm 2019.

Với những lý do trên, bà Mai H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Th về việc buộc bà phải thanh toán tổng số tiền là 7.132.637.819 đồng. Bà Mai H xác định công ty Th đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ tại hợp đồng số 82/201-HĐTN ngày 23/12/2017, gây thiệt hại cho hoạt động kinh doanh của bà.

Bà Mai H yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần Th phải trả lại tiền thuê tài sản trong thời gian bà đã thanh toán nhưng không được sử dụng tài sản thuê từ ngày 18/3/2018 đến ngày 15/6/2018 là 87 ngày x 5.667.000 đồng/ngày = 493.029.000 đồng.

Ngày 10/01/2019 Công ty cổ phần Th đã nhận được thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trong khi bà đã thanh toán tiền thuê nhà đến hết ngày 18/3/2019. Như vậy, Công ty cổ phần Th phải hoàn lại tiền thuê nhà bà đã thanh toán là 68 ngày x 5.667.000 đồng/ngày = 385.356.000 đồng.

Buộc Công ty cổ phần Th phải bồi thường thiệt hại cho bà 06 tháng tiền thuê nhà, tài sản là 1.020.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà Mai H yêu cầu Công ty cổ phần Th phải trả cho bà là 1.898.385.000 đồng.

\* Tại Bản án số 11/2020/KDTM-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; quyết định:

Căn cứ: Điều 30, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 472; 351; 428; 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 269; 270 Luật Kinh doanh thương mại; Điều 26; điểm c Tiểu mục 1.4 mục 1 phần II Mục A Nghị quyết 326/2016 của UBTVQH 14 về quy định mức án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Công ty cổ phần Th:

Hủy hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN ngày 23/12/2017 giữa Công ty cổ phần Th và bà Mai H. Hợp đồng chấm dứt tính từ ngày 11/01/2019. Buộc các bên phải bàn giao tài sản thuê cho nhau.

Buộc bà Mai H phải thanh toán cho Công ty cổ phần Th khoản tiền bị phạt do vi phạm hợp đồng bằng 06 tháng thuê nhà là 1.020.000.000 đồng.

Giành quyền cho Công ty cổ phần Th khởi kiện bằng vụ án khác khi có các chứng cứ chứng minh về thiệt hại tài sản cho thuê và có yêu cầu khởi kiện.

Không chấp nhận đối với yêu cầu của Công ty cổ phần Th đối với số tiền: 5.612.637.819 đồng gồm các khoản: Tiền thuê nhà, tiền lãi chậm trả, tiền thiệt hại do dừng hoạt động mà không báo, tiền 03 tháng để sửa nhà.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Mai H

Buộc Công ty cổ phần Th phải hoàn tiền thuê nhà cho bà Mai H từ ngày 10/01/2019 đến hết ngày 18/3/2019 là 68 ngày với số tiền 385.356.000 đồng.

Đối trừ tiền phải trả và bồi thường cho nhau, bà Mai H còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần Th số tiền 634.644.000 đồng.

Không chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bà Mai H đối với số tiền: 1.513.002.000 đồng gồm các khoản: Tiền bồi thường do vi phạm, yêu cầu Công ty cổ phần Th phải hoàn trả lại tiền thuê nhà do bàn giao chậm 87 ngày.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định pháp luật.

- Ngày 03/10/2020, nguyên đơn Công ty cổ phần Th có đơn kháng cáo và ngày 28/10/2020 có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết phúc thẩm với nội dung sau:

1. Công nhận nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN ngày 23/12/2017 với bị đơn kể từ ngày Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

2. Ra Quyết định trưng cầu giám định thiệt hại tài sản của nguyên đơn, theo khoản 7 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc bị đơn phải giao tài sản cho nguyên đơn.

3. Buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền tạm tính, gồm các khoản: Tiền thuê nhà 3.569.402.000 đồng + tiền lãi do chậm trả tiền thuê nhà 1.220.336.636 đồng + các khoản phạt vi phạm là 06 tháng tiền thuê nhà 1.181.052.000 đồng, ước tính tiền sửa chữa sau khi nhận lại nhà 500.000.000 đồng, 03 tháng tiền thuê nhà do dừng hoạt động để sửa chữa nhà 590.526.000 đồng. Tổng số tiền là 7.061.316.636 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận số tiền phạt 06 tháng thuê nhà, nên số tiền còn lại yêu cầu bà Mai H phải bồi thường là 5.880.264.636 đồng.

- Ngày 06/10/2020, bị đơn bà Mai H có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết phúc thẩm với nội dung sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Th.

2. Chấp nhận toàn bộ nội dung phản tố của bị đơn:

- Buộc Công ty cổ phần Th phải trả lại số tiền thuê nhà bị đơn đã thanh toán nhưng không được sử dụng tài sản từ ngày 18/3/2018 đến ngày 15/6/2018 và từ ngày 10/01/2019 đến ngày 18/3/2019 là 878.385.000 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần Th phải trả cho bị đơn khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng bằng 06 tháng thuê nhà là 1.020.000.000 đồng.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm

- Người đại diện theo pháp luật của Nguyên đơn ông Lê Đình Tr không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà Mai H không rút yêu cầu phản tố. Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần Th; Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Mai H.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa bản án sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa.

Buộc Công ty cổ phần Th phải thanh toán lại cho bà Mai H số tiền thuê nhà trong thời gian bàn giao nhà chậm hơn so với thỏa thuận trong hợp đồng số 82 ngày 23/12/2017, cụ thể từ ngày 18/3/2018 đến ngày 15/6/2018 là 87 ngày, số tiền là 493.029.000 đồng. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Mai H về việc buộc Công ty cổ phần Th phải trả khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng bằng 06 tháng tiền thuê nhà là 1.020.000.000 đồng.

+ Về án phí sơ thẩm: Sửa án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của Bản án sơ thẩm do kháng cáo của bà Mai H được chấp nhận một phần.

Áp phí phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Công ty cổ phần Th khởi kiện vụ án về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” đối với bị đơn là Hộ kinh doanh cá thể bà Mai H, địa chỉ số nhà 12 H, phường Đ, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa; Hai bên đều có đăng ký kinh doanh và mục đích lợi nhuận. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của đương sự

[2.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn làm trong thời hạn luật định và các đương sự đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần Th:

[2.2.1] Về nội dung yêu cầu công nhận nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN ngày 23/12/2017 với bị đơn từ ngày Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật:

Hợp đồng thuê nhà số 82/2017- HĐTN ngày 23/12/2017, biên bản làm việc 27/02/2017 thay đổi công năng một số phòng và đầu tư thêm một số hạng mục theo hợp đồng giữa Công ty cổ phần Th và bà Mai H do người đại diện của hai bên ký kết đúng thẩm quyền, tự nguyện, nội dung phù hợp với Bộ luật Dân sự, Luật Doanh nghiệp nên có hiệu lực.

Sau khi ký kết Hợp đồng, bà Mai H đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo hợp đồng, đại diện của bà Mai H đã nhận tài sản thuê có lập biên bản ngày 15/6/2018. Như vậy, hai bên đã hoàn thành nghĩa vụ, bên thuê đã chấp nhận việc nhận tài sản theo Hợp đồng. Quá trình sử dụng tài sản thuê, giữa bà Mai H và Công ty Th chưa có lần nào trao đổi trực tiếp hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý về việc Công ty Th gây ô nhiễm môi trường và cũng chưa lần nào bà Mai H yêu cầu Công ty Th phải bàn giao toàn bộ 5.944m<sup>2</sup> đất. Như vậy được hiểu là bà Mai H đồng ý tài sản thuê theo biên bản bàn giao tài sản ngày 15/6/2018. Bà Mai H không có chứng cứ về việc vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê tài sản, đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê tài sản là vi phạm điểm 5.3 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà số 82/2017- HĐTN ngày 23/12/2017, nên phải chịu trách nhiệm theo thỏa thuận ghi trong Hợp đồng và quy định của pháp luật.

Các tài liệu do hai bên đương sự cung cấp thể hiện: Ngày 09/01/2019 bà Mai H đã gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN tới Công ty Cổ phần Th (BL 205); Ngày 30/01/2019, ông Lê Đình Tr đã có văn bản phúc đáp lại bà Mai H và ông Tr khẳng định đã nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 82/2017 của bà H vào ngày 10/01/2019 (BL 207).

Tại Điều 8 Hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN có nội dung “... Trong thời gian tranh chấp và giải quyết tranh chấp thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực”. Nội dung thỏa thuận trên mâu thuẫn với nội dung tại khoản 5.3 Điều 5 của Hợp đồng số 82/2017-HĐTN: “Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm bị hủy bỏ”.

Bà Mai H đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN theo quy định tại khoản 5.3 Điều 5 của Hợp đồng số 82/2017-HĐTN là vào ngày 10/01/2019 và cũng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như vậy, Nguyên đơn yêu cầu công nhận chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN ngày 23/12/2017 với bị đơn kể từ ngày Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2.2] Về nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa ra Quyết định trưng cầu giám định thiệt hại tài sản của nguyên đơn và ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc bị đơn phải giao tài sản cho nguyên đơn.

Nội dung này, nguyên đơn đã yêu cầu cấp sơ thẩm giải quyết, tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ để xác định số lượng tài sản hư hỏng, chứng cứ yêu cầu bà Mai H bồi thường thiệt hại do tài sản bị hư hỏng theo yêu cầu của cấp sơ thẩm. Vì vậy Bản án sơ thẩm đã “Giành quyền cho Công ty cổ phần Th khởi kiện bằng vụ án khác khi có các chứng cứ chứng minh về thiệt hại tài sản cho thuê và có yêu cầu khi kiện”. Vì vậy để đảm bảo chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết đối nội dung kháng cáo trên của nguyên đơn.

[2.2.3] Về nội dung buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền tạm tính, gồm các khoản: Tiền thuê nhà 3.621.893.000 đồng + tiền chậm trả 1.220.336.636 đồng + các khoản tiền vi phạm hủy bỏ hợp đồng 1.090.526.000 đồng. Tổng là 5.880.264.636 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã phân tích tại mục 2.2.1, thì Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty cổ phần Th và bà Mai H chấm dứt từ thời điểm ngày 10/01/2019. Do đó, Công ty cổ phần Th yêu cầu bà Mai H tiếp tục trả tiền thuê tài sản từ ngày 18/3/2019 cho đến ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật và số tiền lãi do chậm trả tiền thuê nhà là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với khoản tiền phạt 06 tháng tiền thuê nhà do bị đơn vi phạm hủy bỏ hợp đồng 1.181.052.000 đồng; Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận, buộc bà Mai H phải bồi thường 06 tháng tiền thuê nhà do đơn phương chấm dứt hợp đồng là 1.020.000.000 đồng. Tuy nhiên nguyên đơn kháng cáo yêu cầu giá thuê nhà tăng từ 2.040.000.000 đồng/năm theo Hợp đồng lên 2.362.105.000 đồng/năm (06 tháng tiền thuê nhà tăng lên 161.052.000 đồng) là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với khoản tiền ước tính sửa chữa thiệt bị và nhà sau khi nhận lại tài sản là 500.000.000 đồng và số tiền 03 tháng thuê nhà do dừng hoạt động trong thời gian nguyên đơn sửa chữa thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết, đã giành quyền cho Công ty cổ phần Th khởi kiện bằng vụ án khác khi có các chứng cứ chứng minh về thiệt hại tài sản cho thuê và có yêu cầu khi kiện. Như vậy nội dung này vượt quá phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm nên không xem xét.

[2.3] Xét nội dung kháng cáo của Bị đơn bà Mai H:

[2.3.1] Về nội dung buộc Công ty cổ phần Th phải trả lại số tiền thuê nhà mà bị đơn đã thanh toán nhưng không được sử dụng tài sản từ ngày 18/3/2018 đến ngày 15/6/2018 là 493.029.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng tại Hợp đồng số 82, giữa Công ty Th và bà Mai H thỏa thuận thời hạn thuê nhà kể từ ngày 18/3/2018, nhưng ngày 27/2/2018 hai bên ký biên bản làm việc thống nhất thay đổi công năng một số phòng và đầu tư thêm một số hạng mục và hai bên cũng thỏa thuận thay đổi thời gian bàn giao cho phù hợp với đầu tư thêm (BL145). Đến ngày 15/6/2018



hai bên đã tiến hành bàn giao tài sản cho thuê. Hai bên không thỏa thuận thời gian tính tiền thuê nhà kể từ ngày nào và hiện đang tranh chấp; Căn cứ 410, 474 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng thuê nhà giữa hai bên ký kết là hợp đồng song vụ, bên cho thuê có nghĩa vụ giao tài sản, bên thuê có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, vì vậy thời điểm giao tài sản là thời điểm tính tiền thuê tài sản.

Như vậy, bà Mai H yêu cầu Công ty Th phải thanh toán cho bà số tiền thuê nhà bà đã thanh toán nhưng chưa được nhận nhà thuê từ ngày 18/3/2018 đến ngày 15/6/2018 là 87 ngày tương ứng số tiền 493.029.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.3.2] Về nội dung buộc Công ty cổ phần Th phải trả cho bị đơn khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng bằng 06 tháng thuê nhà là 1.020.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thuê nhà số 82, giữa hai bên thỏa thuận không rõ ràng về diện tích đất cho thuê. Cụ thể: Tại Điều 1 có nêu tài sản cho thuê gồm có diện tích đất 5.944m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất và tài sản nội thất trong nhà; tại Điều 4 của hợp đồng có nêu giá thuê tài sản tại Điều 1. Tại mục 6.2 Điều 6 thì có nêu bên B có các quyền "... Được sử dụng là sân riêng đất sát khu nhà gồm phía Đông 6,7m chiều ngang x 30m chiều dài, phía Nam từ nhà ra rộng 5,6m x 22m dài và được sử dụng chung giao thông, bãi đỗ xe của dự án".

Tuy nhiên, ngày 15/6/2018, hai bên ký Biên bản bàn giao nhà và tài sản cụ thể gồm có nhà Massage + phòng nghỉ vip (vị trí số 3 MBQH) gồm 01 nhà xây 4 tầng trên diện tích xây dựng 523m<sup>2</sup>, diện tích sàn 1.569m<sup>2</sup>; sử dụng làm bãi xe riêng các hướng giáp ranh nhà như sau: phía Đông 6,7m chiều ngang x 30m chiều dài, phía Nam từ nhà ra rộng 5,6m x 20m dài và được sử dụng chung giao thông của dự án". Sau khi nhận tài sản bàn giao, bà Mai H không có ý kiến thắc mắc gì, nên được xem là mặc nhiên chấp nhận tài sản cho thuê theo Biên bản bàn giao ngày 15/6/2018. Vì vậy, Công ty Th không có lỗi, bà Mai H đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty Th bồi thường 06 tháng thuê nhà là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà Mai H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu của bà không được chấp nhận, Công ty Th phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu của Công ty không được chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa, nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, 35, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 472; 351; 428; 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 269; 270 Luật Thương mại; Điều 26, khoản 2 Điều 29, điểm c Tiểu mục 1.4 mục 1 phần II Mục A Nghị quyết 326/2016 của UBTVQH 14 về quy định mức án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty cổ phần Th  
Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Mai H.

2. Sửa Bản án số 11/2020/KDTM-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Xử:

\* Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Công ty cổ phần Th:

- Hủy hợp đồng thuê nhà số 82/2017-HĐTN ngày 23/12/2017 giữa Công ty cổ phần Th và bà Mai H. Hợp đồng chấm dứt tính từ ngày 11/01/2019. Buộc các bên phải bàn giao tài sản thuê cho nhau.

Buộc bà Mai H phải thanh toán cho Công ty cổ phần Th khoản tiền bị phạt do vi phạm hợp đồng bằng 06 tháng thuê nhà là 1.020.000.000 đồng.

Giành quyền cho công ty cổ phần Th khởi kiện bằng vụ án khác khi có các chứng cứ chứng minh về thiệt hại tài sản cho thuê và có yêu cầu khi kiện.

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần Th đối với số tiền: 5.003.281.636 đồng, cụ thể các khoản: Tiền thuê nhà 3.621.893.000 đồng; tiền lãi do chậm trả tiền thuê nhà 1.220.336.636 đồng; khoản tiền chênh lệch 06 tháng tiền thuê nhà là 161.052.000 đồng.

\* Chấp nhận một phần đơn phản tố của bà Mai H

Buộc Công ty cổ phần Th phải hoàn tiền thuê nhà cho bà Mai H từ ngày 18/3/2018 đến ngày 15/6/2018 là 87 ngày với số tiền 493.029.000 đồng và từ ngày 10/01/2019 đến hết ngày 18/3/2019 là 68 ngày với số tiền 385.356.000 đồng, tổng là 878.358.000 đồng.

Đối trừ tiền phải trả và bồi thường cho nhau, bà Mai H còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần Th số tiền 141.615.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai H về việc yêu cầu Công ty cổ phần Th phải bồi thường do vi phạm hợp đồng bằng 06 tháng tiền thuê nhà là 1.020.000.000 đồng.

\* Về án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần Th phải chịu 113.003.000 đồng (làm tròn số) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 52.469.000 đồng Công ty đã nộp theo biên lai số: AA/2018/0000806 ngày 10/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa. Công ty cổ phần Th còn phải nộp: 60.534.000 đồng.

Bà Mai H phải chịu 42.600.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 34.475.700 đồng bà đã nộp theo biên lai số: AA/2018/000918 ngày 25/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa. Bà Mai H còn phải nộp 8.124.300 đồng.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại cho Công ty cổ phần Th số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng theo Biên lai số: AA/2018/0001484 ngày 06/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa. Trả lại cho bà Mai H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng theo Biên lai số:

AA/2018/0001489 ngày 07/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty cổ phần Th có đơn yêu cầu, bà Mai H không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền trên thì phải chịu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Các bên đương 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.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND thành phố Thanh Hóa;
- Chi cục THADS TP.Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

**Lê Thị Hiệu**