

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **278/2021/DS-PT**

Ngày: 29/3/2021

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Quang Phúc

2. Bà Lê Ngọc Nga

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Thị
Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 và 29 tháng 3 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 517 /2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 234/2020/DSST ngày 19 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 782/2021/QĐPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2650/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **P.T.P**, sinh năm: 1985;

Địa chỉ: Khóm 4, Phường 8, thành phố M, tỉnh M.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông V.Đ.D.H(có mặt)

(Giấy ủy quyền ngày 30/9/2019 tại Văn phòng công chứng Đ.M, tỉnh M)

Bị đơn: Ông **V.N.T.P**, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Số 565 Khu 2 Thị trấn B, huyện B, tỉnh T

Đại diện theo hợp pháp theo ủy quyền: Bà N.T.T.S và bà B.Đ.M.T (có mặt)

(Giấy ủy quyền ngày 19/12/2019 tại Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông T.C.Q.T, sinh năm: 1980 (Yêu cầu xét xử Vắng mặt)

Địa chỉ: 62 đường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đ.N.T, sinh năm: 1975 (Yêu cầu xét xử Vắng mặt)
Địa chỉ: 243 Đường 8, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bà D.T.N.H, sinh năm: 1982 (Yêu cầu xét xử Vắng mặt)
Địa chỉ: 84/4 KP L, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh
- N.D.P, sinh năm: 1986 (Yêu cầu xét xử Vắng mặt)
Địa chỉ: Tây Bình, Thoại Giang, Thoại Sơn, An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện, các bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện của nguyên đơn-ông P.T.P trình bày:

Ngày 09/4/2019, ông P.T.P có nhu cầu thuê nhà để kinh doanh và được biết ông T.C.Q.T có mặt bằng cho thuê tại số 21, tầng 1,2 chung cư 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (218 đường L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, khi tiếp xúc thì mới biết ông T chỉ là người đại diện cho bên cho thuê nhà nên giữa ông P.T.P và T.C.Q.T có ký kết hợp đồng thuê nhà bằng giấy tay (tạm gọi là hợp đồng tay) không có công chứng, chứng thực. Sau đó cùng ngày 09/4/2019, ông P.T.P tiếp tục ký hợp đồng công chứng với ông V.N.T.P, tuy nhiên, do có nhầm lẫn về thời hạn thuê trong hợp đồng công chứng là một (01) năm nên sau đó, ngày 10/4/2019 đến công chứng ký tiếp phụ lục hợp đồng thời hạn thuê là năm (05) năm, các điều khoản khác trong hợp đồng được giữ nguyên.

Quá trình ký kết hợp đồng, ông T và ông V.N.T.P đã che giấu không thông báo cho ông P.T.P biết thông tin chung cư 145 đã có Quyết định về việc báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình sửa chữa ô văng ban công nguy hiểm, được Ủy ban nhân dân Quận M ban hành vào ngày 07/9/2018 và quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: sửa chữa kết cấu ô văng ban công nguy hiểm chung cư 145 đường N vào ngày 23/10/2018. Các quyết định này được thông báo rộng rãi đến với hộ dân của chung cư.

Do không biết thông tin trên nên ông P.T.P đã đầu tư sửa chữa, cải tạo căn nhà đã thuê (tự sửa chữa không có hợp đồng thi công sửa chữa), đến ngày 11/5/2019 ông P.T.P nhận được thông báo thi công từ Ban quản trị chung cư về việc sửa chữa nhưng ông P.T.P không biết nội dung sửa chữa của chung cư nêu trên. Ông có thông báo cho ông T và ông V.N.T.P nhưng hai người nói là việc sửa chữa không ảnh hưởng đến việc kinh doanh của ông P.T.P. Do việc sửa chữa cải tạo có liên quan đến bề ngoài và một số hiện trạng Chung cư 145 đường N nên theo yêu cầu của Công ty Công ích Quận 1 và Ban quản trị chung cư, ông P.T.P bị buộc tháo dỡ các bảng hiệu và một phần công trình xây dựng

mà mình đã sửa chữa, cải tạo tại tầng trệt, tầng 1 căn hộ cho thuê, không thể sử dụng mặt bằng để kinh doanh và làm tổn thất về kinh tế.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/9/2020, ông P.T.P xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà không công chứng lập ngày 09/4/2019, Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 09/4/2019, Bản thỏa thuận điều chỉnh hợp đồng ngày 10/4/2019.

2. Buộc ông V.N.T.P trả lại tiền đặt cọc 279.000.000 đồng; tiền thuê nhà 02 tháng, ông P.T.P đã trả cho ông V.N.T.P là 350.000.000 đồng (mỗi tháng là 175.000.000 đồng) và tiền đã xây dựng, sửa chữa, cải tạo căn nhà trên và chi phí đầu tư kinh doanh nhà hàng tại địa chỉ thuê là 871.000.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn

Bị đơn – ông V.N.T.P có người đại diện trình bày: Ngày 09/4/2019, ông V.N.T.P nhân danh cá nhân và đại diện cho ông Đ.N.T, bà D.T.N.H, bà N.D.P (theo Hợp đồng ủy quyền số 25190 ngày 10/7/2018 chứng nhận tại phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh) có ký Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 9557 tại Phòng Công chứng số 3 với nội dung cho ông P.T.P thuê căn nhà tại số 21 tầng 1,2 chung cư 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê là 175.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 01 năm, sau đó ngày 10/4/2019 tiếp tục ký công chứng bản thỏa thuận điều chỉnh thời hạn thuê là 05 năm các điều khoản khác của hợp đồng được giữ nguyên.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến tháng 7/2019, *“bên thuê đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng mà không có lý do chính đáng”*. Như vậy, ông P.T.P đã vi phạm hợp đồng thuê. Ngoài ra, ông P.T.P còn tự ý cho thuê lại một phần mặt bằng nhà, cho ông H.A.T, CMND số 186139xxx, số điện thoại 0912680xxx. Hành vi của ông P.T.P đã vi phạm điều khoản mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, ông V.N.T.P đã làm các thủ tục cần thiết để đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo đúng quy định;

Cụ thể: Ngày 10/9/2019, bên cho thuê nhà đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, việc gửi và nhận có văn phòng Thừa phát lại quận T làm vi bằng số 1263/2019/VB-TPLQ.TĐ ngày 17/9/2019. Tuy nhiên, khi hết thời hạn theo Thông báo, bên thuê không có thiện chí hợp tác để cùng bàn giao và chấm dứt Hợp đồng, không bàn giao căn nhà thuê và không trả tiền thuê nhà;

Ngày 09/10/2019, Bên cho thuê đã đến căn nhà nêu trên để nhận bàn giao và thanh lý hợp đồng nhưng nhà khóa cửa bằng nhiều ổ khóa, dán niêm phong.

Việc này có sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại quận T lập vi bằng số 1363/2019/VB-TPLQ.TĐ ngày 16/10/2019.

Do đó, ông V.N.T.P không đồng ý toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn và có yêu cầu phản tố với nội dung:

1. Buộc ông P.T.P trả lại toàn bộ nhà đất tại số 21, tầng 1+2 chung cư 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông V.N.T.P.

2. Buộc ông P.T.P thanh toán tiền thuê nhà tính từ 05/7/2019 đến khi bàn giao nhà đất, tạm tính đến ngày 05/12/2019 là 875.000.000 đồng (đồng ý căn trừ vào số tiền cọc 279.000.000 đồng của ông P.T.P).

Về việc ông P.T.P ký hợp đồng cho ông H.A.T thuê lại một phần mặt tiền diện tích thuê là do Nguyên đơn ông P.T.P tự ký. Hiện nay không có thông tin về ông A.T. Trường hợp, có phát sinh tranh chấp với ông T sẽ khởi kiện vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông T.C.Q.T chỉ là người môi giới cho thuê nhà, hưởng hoa hồng hai tháng tiền thuê nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn cùng xác nhận đã bàn giao lại nhà và đất theo biên bản bàn giao tài sản được các bên thực hiện ngày 20/02/2020.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 234/DSST ngày 19/9/2020 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 4756/2020/QĐSCBSBA ngày 19/11/2020, Tòa án nhân dân Quận 1 đã xử:

I. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông P.T.P về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà, đất giữa ông P.T.P với ông V.N.T.P.

- Không chấp nhận khởi kiện buộc bị đơn ông V.N.T.P trả lại số tiền đặt cọc là 279.000.000 đồng.

- Không chấp nhận khởi kiện buộc bị đơn ông V.N.T.P trả lại 02 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 350.000.000 đồng (mỗi tháng là 175.000.000 đồng);

- Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông V.N.T.P bồi thường tiền chi phí xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà và chi phí đầu tư nhà hàng tại địa chỉ thuê với số tiền là 871.000.000 đồng.

II. Chấp nhận phản tố của Bị đơn ông V.N.T.P về việc :

1. Buộc Nguyên đơn ông P.T.P phải thanh toán tiền thuê nhà cho Bị đơn ông V.N.T.P tính từ ngày 05/7/2019 đến ngày 20/02/2020 với số tiền là 1.225.000.000 đồng (một tỷ hai trăm hai mươi hai lăm triệu đồng). Căn trừ số tiền 279.000.000 đồng vào tiền thuê nhà Nguyên đơn ông P.T.P còn thiếu. Như vậy, Nguyên đơn ông P.T.P còn phải thanh toán cho Bị đơn ông V.N.T.P số tiền là 946.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của Bị đơn tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa tại số 21 tầng 1,2 chung cư 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 9/4/2019, có số công chứng 9557, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD; bản thỏa thuận điều chỉnh hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/4/2019 có số công chứng 9627, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD chấm dứt kể từ ngày 20/02/2020 (là ngày các bên thực tế giao nhận lại nhà cho thuê).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí của nguyên đơn và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/9/2020 ông P.T.P kháng cáo án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm:

- Ông P.T.P (có đại diện trình bày): yêu cầu hủy bản án sơ thẩm đưa công ty kinh doanh do ông P.T.P làm chủ vào tham gia tố tụng và đưa người làm chứng là ban quản trị chung cư vào vụ án. Bên cho thuê nhà không thông báo khuyết điểm của căn nhà thuê có phần bị buộc tháo dỡ.

- Ông V.N.T.P (có đại diện trình bày) yêu cầu giữ y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: kháng cáo còn trong thời hạn luật định. Cấp sơ thẩm đã xem xét tại chỗ đối với căn nhà thuê, có lời trình bày của ban quản trị chung cư. Thời điểm giao trả nhà thì nhà trống, nên không cần thiết đưa công ty kinh doanh vào tham gia tố tụng. phần bị buộc tháo dỡ không nằm trong chủ quyền của căn nhà và không được hợp đồng, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

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 qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Nguyên đơn cho rằng Bị đơn đã vi phạm hợp đồng như: Tài sản cho thuê là nhà và đất tọa lạc tại số 21 tầng 1+2 chung cư 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã có Thông báo của cơ quan quản lý Nhà nước về việc sửa chữa ban công, công trình xuống cấp gây nguy hiểm ... và đã được thông báo đến các hộ dân là ông V.N.T.P và ông T.C.Q.T. Như vậy, Nguyên đơn không được Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thông báo thông tin này, họ đã cố tình che giấu, dẫn đến việc Nguyên đơn đã

đầu tư, sửa chữa để kinh doanh. Khi Nguyên đơn khai trương hoạt động kinh doanh được thời gian ngắn thì Ban quản lý chung cư thông báo sửa chữa và buộc Nguyên đơn phải tháo dỡ bảng hiệu (vì bảng hiệu được gắn trên ban công là vị trí sửa chữa của Ban quản lý chung cư) từ đó ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh của Nguyên đơn. Do đó, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt các hợp đồng đã ký nêu trên, thời điểm chấm dứt là ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp lực. Vì do lỗi dẫn đến chấm dứt hợp đồng hoàn toàn do Bị đơn che giấu thông tin, lừa dối nên Bị đơn phải có trách nhiệm bồi hoàn số tiền 1.500.000.000 đồng, bao gồm: Trả lại tiền đặt cọc là 279.000.000 đồng; trả lại tiền thuê nhà 02 tháng là 350.000.000 đồng (mỗi tháng 175.000.000 đồng) mà Nguyên đơn đã trả cho Bị đơn; bồi thường chi phí xây dựng sửa chữa, cải tạo căn nhà trên và chi phí đầu tư kinh doanh nhà hàng tại địa chỉ thuê: 871.000.000 đồng.

[2]. Về yêu cầu phản tố của Bị đơn: Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và có yêu cầu phản tố cụ thể như sau:

- Buộc ông P.T.P trả lại toàn bộ nhà và đất (là tài sản thuê) tại số 21, tầng 1+2 chung cư 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Buộc Nguyên đơn ông P.T.P thanh toán tiền thuê nhà tính từ ngày 5/7/2019 đến thời điểm bàn giao toàn bộ nhà và đất (là tài sản thuê) nêu trên là ngày 20/02/2020 (theo biên bản giao nhà ngày 20/02/2020) với số tiền là: 1.225.000.000 đồng (một tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu đồng). Bị đơn đồng ý trừ tiền đặt cọc là 279.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, Nguyên đơn ông P.T.P còn phải thanh toán là 946.000.000 (chín trăm bốn mươi sáu triệu) đồng.

- Tại phiên Tòa Nguyên đơn, Bị đơn cùng xác nhận đã giao và nhận lại nhà cho thuê kể từ ngày 20/02/2020. Tại thời điểm giao nhận, hiện trạng nhà trống không có ai, tổ chức hay cá nhân đang thực tế cư trú, thường trú tạm trú tại địa chỉ nêu trên.

[3]. Căn cứ nội dung thỏa thuận trong hợp đồng: “...*đối tượng cho thuê là số 21, tầng 1+2 chung cư 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; giá thuê là 175.000.000đồng/ tháng, trả tiền thuê hàng tháng bằng Việt Nam đồng theo định kỳ vào ngày 05 của mỗi định kỳ trả; bên thuê đặt cọc số tiền 279.000.000 đồng; diện tích cho thuê 154,35m² (toàn bộ diện tích được công nhận trên chủ quyền); thời hạn thuê là 01(một) năm; mục đích thuê: Mở văn phòng kinh doanh*”. Ngoài ra, nội dung hợp đồng còn qui định về nghĩa vụ của bên cho thuê như tại điều 4 qui định: “...*Giao nhà cho bên thuê theo đúng hợp đồng ... quyền của bên cho thuê: Nhận đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn như đã*

thỏa thuận; đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nhưng phải báo cho bên thuê trước một tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên thuê có một trong các hành vi sau: Không trả tiền thuê nhà đúng kỳ hạn mà không có lý do chính đáng; sử dụng nhà không đúng mục đích thuê; làm hư hỏng nghiêm trọng; sửa chữa, đổi hoặc cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê; làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh; làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường. Cải tạo, nâng cấp nhà cho thuê khi được bên thuê đồng ý... được lấy lại nhà cho thuê khi hết hạn hợp đồng thuê”.

3.1. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc 1258/2008/UB-GCN do UBND Quận 1 cấp ngày 10/3/2008 được cấp cho các ông, bà Đ.N.T, D.T.N.H, N.D.P và ông V.N.T.P với nội dung: nhà ở; địa chỉ: số 21 tầng 1,2 chung cư 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 154,35m², tường gạch + sàn BTCT + mái BTCT, tầng số: 1+2, diện tích sử dụng chung: 968,09m², kèm theo bản vẽ có phần thuyết minh: vị trí: nhà mặt tiền đường; loại nhà chung cư; cấu trúc: 8 tầng; diện tích lán mái đón làm ban công không bán, không công nhận chủ quyền;

3.2. Đồng thời, căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2020, bên trong nhà thuê các trang thiết bị bên trong, vật dụng đã được bên thuê tháo dỡ; không còn bằng hiệu. Theo ông Bùi Bá Đạt (Đại diện Ban quản lý chung cư) thì phần ô văng chung cư chưa được sửa chữa theo thông báo của Ủy ban; khu vực ô văng không thuộc quyền quản lý của ban quản lý chung cư, mà thuộc quyền quản lý của công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 1, người dân không được sử dụng. Ông Đạt cho biết phần diện tích mà phía đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn chỉ dẫn là phần mái đón ô văng (là phần diện tích nằm ngoài chủ quyền), nằm trong kế hoạch sửa chữa của Ủy ban nhân dân Quận 1 và công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Công ích Quận 1; nguyên đơn yêu cầu triệu tập lại Ban quản trị chung cư làm chứng là không cần thiết.

3.3. Căn cứ Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 23/10/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 1: Tại điều 1 phê duyệt báo cáo sửa chữa kết cấu ô văng ban công nguy hiểm chung cư 145 đường N, tại địa điểm 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, tên công trình: sửa chữa kết cấu ô văng ban công nguy hiểm chung cư 145 đường N. Đồng thời, căn cứ công văn phúc đáp số 162/DVCI-KT VT ngày 4/3/2020 có nội dung : “... ngày 15 tháng 5 năm

2019, Ủy ban nhân dân phường Bến Thành có Thông báo số 67/TB-UBND về việc sửa chữa kết cấu ô văng ban công nguy hiểm tại chung cư 145 đường N. Theo đó, Ủy ban nhân dân phường B đề nghị các hộ dân, các cơ sở kinh doanh tại chung cư 145 đường N thực hiện dọn dẹp, di dời các chậu cây cảnh, bồn hoa, các vật dụng gia đình lấn chiếm khu vực lối thoát nạn, hành lang, cầu thang, sê nô, ô văng, ban công, mái đón phía trước mặt tiền” và nội dung “căn nhà số 21, tầng 1,2 chung cư 145 đường N trước đây thuộc sở hữu nhà nước và đã bán lại theo Nghị định 61-CP vào năm 2007. Theo bản vẽ họa đồ hiện trạng phục vụ công tác bán nhà năm 2007 thì căn nhà trên không có ban công, đồng thời có ghi nhận tại tầng 2 của căn nhà trên có phần diện tích lấn ô văng mái đón làm ban công không bán, không công nhận chủ quyền; đối chiếu hồ sơ thiết kế sửa chữa được duyệt thì phần kết cấu ô văng (mái đón) tại tầng trệt và các tầng lầu thuộc phạm vi sửa chữa theo Quyết số 2036/QĐ-UBND ngày 07/9/2018 của Ủy ban nhân dân Quận M...”.

Do đó, đủ cơ sở xác định phần diện tích được thông báo sửa chữa là phần diện công cộng, không được công nhận trong chủ quyền. Hợp đồng thuê nhà ở và sử dụng đất ở, không ghi nhận phần diện tích thuê không được công nhận trong chủ quyền, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm ký kết. Xét ý kiến của nguyên đơn cho rằng do có thông báo sửa chữa nhà thuê (phần diện tích ngoài chủ quyền của bên cho thuê), ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng thuê và nguyên đơn yêu cầu bồi thường chi phí đã đầu tư sửa chữa toàn bộ nhà thuê, là không có cơ sở. Đối với tiền thuê nhà 2 tháng mà nguyên đơn đã thanh toán và đã sử dụng nhà thuê, thì không được trả lại.

[4]. Căn cứ Điều 132 qui định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, qui 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 thuộc một trong các trường hợp sau đây: đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê; ... Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật”. Xét do nguyên đơn không đóng tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2019, vi phạm điều 4 của hợp đồng “... trả đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn thỏa thuận...” và tại điều 2 hợp đồng: “... Bên thuê trả tiền thuê nhà cho bên cho thuê bằng tiền Việt Nam theo định kỳ một tháng một lần vào ngày 05 của mỗi định kỳ...” nên Bị đơn áp dụng điều 4 của hợp đồng là “... được nhận đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận; đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nhưng phải báo trước cho bên thuê biết trước một tháng và yêu cầu bồi thường

thiệt hại, nếu bên cho thuê có một trong các hành vi sau đây: Không trả tiền thuê nhà đúng kỳ hạn mà không có lý do chính đáng;”. Mặt khác nguyên đơn cho bên thứ ba - ông Hoàng Anh Tuấn thuê lại nhà mà không thông báo cho bên bị đơn biết - đã vi phạm điều 4 của hợp đồng: “ ... Sửa chữa, đổi hoặc cho người khác hoặc cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà đang cho thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê; ...”, nên ngày 10/9/2019 bị đơn có gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho Nguyên đơn tại hai nơi là nơi thường trú của ông P.T.P và tại địa chỉ cho thuê, việc thông báo này Bị đơn có yêu cầu Văn phòng thừa phát lại quận Thủ Đức lập vi bằng số 1263/2019/VB-TPLQ.TĐ ngày 17/9/2020. Sau 30 ngày theo luật định, bị đơn đến nhận lại nhà cho thuê thì nguyên đơn khóa cửa và niêm phong, sự việc này bị đơn cũng có yêu cầu Văn phòng thừa phát lại quận Thủ Đức lập vi bằng số 1363/2019/VB-TPLQ.TĐ ngày 16/10/2020.

Nguyên đơn, Bị đơn cũng không liên lạc với ông Tuấn nên không thể cung cấp địa chỉ, thông tin về ông Tuấn cho Tòa án được và Nguyên đơn, Bị đơn cùng thống nhất không đưa ông Tuấn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; nếu có phát sinh tranh chấp với ông Tuấn sẽ khởi kiện vụ án khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét không cần thiết triệu tập công ty kinh doanh tại địa chỉ nhà thuê vào tham gia tố tụng vì công ty do nguyên đơn là đại diện theo pháp luật và cũng không còn hoạt động kể khi nguyên, bị đơn thống nhất giao trả nhà.

[5]. Đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn: Từ những phân tích nêu trên xét thấy đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn về việc buộc Nguyên đơn trả lại tài sản thuê, chấm dứt hợp đồng thuê (ghi nhận thỏa thuận của hai bên về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo biên bản bàn giao nhà giữa hai bên ngày 20/02/2020). Và buộc nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu với số tiền là 1.225.000.000 đồng. Do Nguyên đơn vi phạm hợp đồng nên bị đơn không phải trả lại tiền cọc là 279.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đồng ý trừ tiền cọc là 279.000.000 đồng vào tiền thuê nhà mà Nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn. Xét, bị đơn yêu cầu Nguyên đơn thanh toán số tiền còn thiếu tính từ ngày 05/7/2019 đến ngày 20/02/2020 (ngày hai bên bàn giao nhà). Tuy nhiên, tại Phiên tòa Nguyên đơn, Bị đơn cùng xác nhận thống nhất tính từ ngày 19/7/2019 đến ngày 20/02/2020 là 7 tháng x 175.000.000 đồng/tháng + 01 ngày = 1.230.830.000 đồng. Như vậy, Bị đơn chỉ yêu cầu Nguyên đơn thanh toán 1.225.000.000 đồng là có lợi cho Nguyên đơn nên được chấp nhận. Án sơ thẩm xử có căn cứ nên giữ nguyên.

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là đúng.

Do giữ nguyên án sơ thẩm nên án phí phúc thẩm người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 274, 275, 278, 280, 282, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427 và các Điều 472, 473, 474, 475, 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Xử: không chấp nhận kháng cáo của ông P.T.P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 234/2020/DSST ngày 19/9/2020 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 4756/2020/QĐSCBSBA ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 1;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông P.T.P về việc: chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 21 tầng 1,2 chung cư 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 9/4/2019, có số công chứng 9557, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD; bản thỏa thuận điều chỉnh hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/4/2019 có số công chứng 9627, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Và buộc ông V.N.T.P trả lại 02 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng; bồi thường tiền chi phí xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà và chi phí đầu tư nhà hàng tại địa chỉ thuê với số tiền là 871.000.000 (tám trăm bảy mươi một triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn ông V.N.T.P về việc: chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 21 tầng 1,2 chung cư 145 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 9/4/2019, có số công chứng 9557, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD; bản thỏa thuận điều chỉnh hợp đồng cho thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/4/2019 có số công chứng 9627, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD chấm dứt kể từ ngày 20/02/2020 (là ngày các bên thực tế giao nhận lại nhà cho thuê). Và buộc nguyên đơn- ông P.T.P phải thanh toán tiếp tiền thuê nhà cho ông V.N.T.P, tính từ ngày 19/7/2019 đến ngày 20/02/2020 với số tiền là 1.225.000.000 đồng (một

tỷ hai trăm hai mươi hai lăm triệu đồng). Ghi nhận ý kiến của bị đơn ông V.N.T.P đồng ý căn trừ số tiền 279.000.000 đồng vào tiền thuê nhà mà ông P.T.P còn thiếu; Như vậy, ông P.T.P chỉ phải thanh toán cho ông V.N.T.P số tiền là 946.000.000 (chín trăm bốn mươi sáu triệu) đồng.

Thi hành án làm một lần ngay sau khi bản 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.

3. Về chi phí tố tụng: ông P.T.P đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông P.T.P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận 48.630.000 đồng (bốn mươi tám triệu sáu trăm ba mươi nghìn) đồng và không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 28.500.000 (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005408 ngày 04/12/2019 và số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005407 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P.T.P còn phải nộp thêm 20.130.000 đồng (hai mươi triệu một trăm ba mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông P.T.P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, số tiền 48.750.000 đồng

- Hoàn lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông V.N.T.P 13.950.000 đồng (mười ba triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005609 ngày 25/12/2019 và số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005608 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông P.T.P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; căn trừ hết vào tạm ứng án phí theo phiếu thu số AA/2019/0029720 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận M;
- TAND Quận 1 ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu