

**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: 638/2021/DS-PT

Ngày: 29/11/2021

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**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Thảo

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 và 29 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân quận E’ - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3403/2021/QĐ-PT ngày 05/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8160/2021/QĐ-PT ngày 25/10/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần A

Địa chỉ: 128 K, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Chu Thị H’, sinh năm 1990, (Giấy ủy quyền số 28/2019/TGĐĐ/UQ ngày 01/04/2019) (có mặt)

Địa chỉ: Lô T2 –T1.2 đường K’, Khu D’, phường E’, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bị đơn: Bà Võ Thị Kiều O, sinh năm 1960

Địa chỉ: 351/12 F’, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1971 (Hợp đồng ủy quyền Số công chứng 06277 Quyển số 4TP/CC- SCC/HĐGD ngày 23/04/2018 của Văn phòng công chứng Quận E Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

Địa chỉ: Số 411/47 đường X', Phường M, Quận E1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn C (vắng mặt)

Địa chỉ: 397 M', Phường N, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.2. Bà Đỗ Thị B (vắng mặt)

Địa chỉ: Lầu 1, phòng 14, số 58/27 Q', phường R, quận E', Thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Căn hộ Ehome, phường R', Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.4. Công ty TNHH V

Địa chỉ: Số 104/7 đường S', Phường T', quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện diện theo pháp luật: Ông Trần Minh N - Giám đốc

Địa chỉ: 361/45/1 B', Phường P', Quận N', Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Công ty TNHH P

Địa chỉ: 71 Z, phường I, quận E', Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Minh T, sinh năm 1984 – Giám đốc. (xin vắng mặt)

4.2. Ông Nguyễn Phi H, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 242/20 Z', Phường I', Quận L', Thành phố Hồ Chí Minh

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị Kiều O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/03/2018 của nguyên đơn và tại các bản tự khai, biên bản họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Chu Thị H' trình bày: Ngày 05/8/2017 Công ty Cổ phần A (gọi tắt là Công ty) và bà Võ Thị Kiều O ký Hợp đồng thuê nhà và Quyền sử dụng đất số công chứng 012686, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Ninh Thị Hiền đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 16, địa chỉ 171 đường Z, phường R, Quận E', thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Hợp đồng thuê nhà đất). Sau khi ký hợp đồng, Công ty đã đặt cọc cho bà O số tiền 330.000.000 (ba trăm ba mươi triệu) đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, phía Công ty cùng bà O tiến hành việc xin giấy phép xây dựng để Công ty xây dựng mặt bằng kinh doanh. Tuy nhiên, việc xin giấy phép xây dựng đã bị từ chối vì một phần diện tích xin cấp phép xây dựng

nằm trong quy hoạch theo công văn số 3163 ngày 20/9/2017 của Phòng quản lý đô thị quận E', cụ thể "...Phần diện tích còn lại không công nhận do sửa chữa sau thời điểm công bố lộ giới đường Z duyệt theo Quyết định số 6982/QĐ-UB ngày 30/9/1995 của UBND thành phố và Quy hoạch đất công trình công cộng duyệt theo công văn số 6862/QĐ-UB ngày 21/12/1998 của UBND thành phố."

Ngày 30/01/2018 hai bên có trao đổi và lập Biên bản làm việc về việc giải quyết hợp đồng thuê, vì không thể xin giấy phép xây dựng theo nhu cầu của bên thuê. Công ty đã nhiều lần liên hệ với bà O để yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nhưng bà O không giải quyết.

Ngày 31/01/2018 bà O có gửi cho Công ty thông báo về việc "Đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo qui định của pháp luật" Theo nội dung thông báo, bà O không đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc là 330.000.000 đồng và yêu cầu phía Công ty thanh toán tiền thuê nhà đất từ 01/11/2017 đến 01/02/2018 là 03 tháng mỗi tháng 110.000.000 đồng tổng cộng là 330.000.000 đồng. Phía Công ty không đồng ý yêu cầu của bà O, nên đã ban hành công văn số 01/2018/CV ngày 02/03/2018 thông báo về việc hủy hợp đồng thuê và yêu cầu bà O trả tiền cọc .

Nay, Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 012686, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2017 của Văn phòng công chứng Ninh Thị Hiền ký giữa Công ty Cổ phần A và bà Võ Thị Kiều O. Buộc bà O phải hoàn trả lại cho Công ty số tiền đặt cọc 330.000.000 đ (ba trăm ba mươi triệu đồng) theo điểm a khoản 1 Điều 5 của hợp đồng thuê. Thời hạn thi hành là ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý vì hợp đồng không thực hiện được do lỗi phía bà O không xin được phép xây dựng cho Công ty theo bản vẽ số 120 ngày 29/8/2017 do Công ty TNHH Thiết kế xây dựng TP lập mà Công ty đã cung cấp để xin giấy phép (Bị từ chối cấp Giấy phép xây dựng theo công văn 3163 ngày 20/9/2017 của Phòng quản lý đô thị quận E'). Phía Công ty không đồng ý với giấy phép xây dựng số 2634/GPXDT, ngày 22/12/2017 (theo Bản vẽ số 64 ngày 29/11/2017 do Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng Đa Diện lập) mà bà O đã cung cấp, vì bà O đã tự ý lập bản vẽ số 64 ngày 29/11/2017 mà không có sự trao đổi, thỏa thuận gì với phía Công ty trong khi bản vẽ này về diện tích được cấp phép lại bị thu hẹp so với bản vẽ số 120 trước đó, lại có sự thay đổi về kết cấu xin phép xây dựng nên không phù hợp về diện tích mặt bằng cho việc kinh doanh.

Ngày 22/03/2021 bà có bổ sung cho Tòa án Bản Layout hiện trạng ĐMX MINI 171 Z (Bản vẽ hiện trạng thửa đất) và LAYOUT NỘI THẤT ĐỀ XUẤT ĐMX MINI 171 Z (Bản vẽ xây dựng) đây là tài liệu được liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng thuê nhà đất mà hai bên ký ngày 05/08/2017. Sở dĩ trước đây trong quá trình giải quyết vụ án bà không cung cấp vì nghĩ rằng nội dung các tài liệu này đã được thể hiện tại bản vẽ 120 ngày 29/8/2017 là đã đủ.

Tại các bản tự khai và lời trình bày tại các phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa ông Vũ Văn Đ là người

đại diện theo ủy quyền của Bị đơn bà Võ Thị Kiều O trình bày: Ông xác nhận bà Võ Thị Kiều O có nhận số tiền đặt cọc 330.000.000 đồng của Công ty Cổ phần A sau khi hai bên ký Hợp đồng thuê nhà và Quyền sử dụng đất số công chứng 012686, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2017 tại Văn phòng công chứng Ninh Thị Hiền.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì:

- Theo Công văn số 3163 ngày 20/9/2017 của Phòng quản lý đô thị quận E' có nội dung không phải là từ chối đơn xin cấp giấy phép xây dựng của bà Oanh, mà là yêu cầu bà O điều chỉnh lại thông tin trên giấy tờ nhà đất trước khi lập thủ tục xin giấy phép xây dựng. Và sau đó bà O đã được Ủy ban Nhân dân quận E' cấp giấy phép xây dựng số 2634/GPXDT, ngày 22/12/2017 nên nguyên đơn cho rằng bà O không thể xin giấy phép xây dựng là không có cơ sở. Tại phiên tòa (ngày 05/3/21) ông Đ xác định theo bà O về nội dung Công văn số 3163 ngày 20/9/2017 của Phòng quản lý đô thị quận E' thì đây là việc điều chỉnh về bản vẽ 120, chứ không điều chỉnh trên giấy tờ nhà đất nên khi bà O vẽ lại bản vẽ 64 ngày 29/11/2017 thì đã được Ủy ban Nhân dân quận E' cấp giấy phép xây dựng số 2634/GPXDT, ngày 22/12/2017.

- Theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê giữa các bên không có quy định cụ thể ai là người chịu trách nhiệm vẽ bản vẽ để xin giấy phép xây dựng. Theo điểm a khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng thì việc xin giấy phép xây dựng là trách nhiệm của Bên thuê, bà O chỉ có nghĩa vụ "hỗ trợ" Bên thuê. Việc bà O tự nguyện đứng ra xin giấy phép xây dựng thay cho Bên thuê là đã thể hiện thiện chí của bà Oanh. Mặt khác trong hợp đồng cũng không qui định điều khoản chi tiết về nhu cầu sử dụng mặt bằng của Công ty Cổ phần A (ví dụ như phải có bãi giữ xe, cửa hàng...). Do đó việc nguyên đơn không đồng ý với giấy phép xây dựng số 2634/GPXDT, ngày 22/12/2017 vì cho rằng không phù hợp về diện tích mặt bằng kinh doanh là không có cơ sở.

- Hợp đồng đã được ký giữa hai bên là một bản "Hợp đồng theo mẫu" do Bên thuê soạn thảo; Bản hợp đồng này có vô số nội dung gây bất lợi cho Bên cho thuê. Do đó, căn cứ vào nội dung qui định tại khoản 6 Điều 404 và khoản 2 Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2015 thì khi cần giải thích Hợp đồng, đề nghị Quý tòa giải thích theo hướng có lợi cho Bên cho thuê.

- Về biên bản làm việc ngày 30/01/2018 giữa hai bên là sự thể hiện sự không thống nhất trong quan điểm giải quyết vụ việc, chứ không thể nói theo kiểu áp đặt rằng đây là Biên bản giải quyết việc hủy hợp đồng. Do Bên thuê không có thiện chí trong buổi làm việc ngày 30/01/2018, nên Bên cho thuê đã có Văn bản gửi cho Bên thuê vào ngày 31/01/2018 để thông báo về việc "Đơn phương chấm dứt Hợp đồng" trước thời hạn theo qui định của pháp luật dân sự hiện hành.

Vì Hợp đồng đã bị Bên cho thuê đơn phương chấm dứt kể từ ngày 01/02/2018 kèm theo một số hậu quả pháp lý theo luật định, nên sau đó Bên thuê hoàn toàn không thể yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng (theo qui định tại

khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014) và bà O không phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 330.000.000 đ (khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự)

Về Bản vẽ số 64 ngày 29/11/2017 do Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng Đa Diện lập là do bà Oký hợp đồng đo vẽ với Công ty Đa Diện. Khi ký hợp đồng đo vẽ và sau khi có bản vẽ thì bà O không đưa cho nguyên đơn xem bản vẽ này, chỉ sau khi có Giấy phép xây dựng theo bản vẽ số 64 thì bà O mới thông báo cho nguyên đơn biết có giấy phép xây dựng theo bản vẽ số 64 (BL 210). Về bản vẽ số 120 ngày 29/8/2017 do Công ty TNHH Thiết kế xây dựng TP lập là cũng do bà Oliên hệ vẽ, việc nguyên đơn cho rằng do nguyên đơn yêu cầu Công ty P đo vẽ, sau đó đưa bà O ký tên trên bản vẽ nhưng không có chứng cứ chứng minh việc bàn giao bản vẽ trên cho bà Oanh.

Đại diện phía bị đơn xác nhận ngày 02/06/2018 bà Võ Thị Kiều O đã ký hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất với ông Lê Hoàng J tại địa chỉ số 171 Z phường R quận E' theo hợp đồng số công chứng 019864, quyền 06TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

Về bản vẽ Layout mà phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án ngày 22/3/2021 (sau phiên tòa ngày 05/03/2021) ông không chấp nhận tài liệu này, vì trong hợp đồng không thể hiện từ LAYOUT nào cả, không có sự xác nhận của bà O cũng không thể hiện ngày tháng lập nên không có giá trị về mặt pháp lý.

Bị đơn có Đơn phản tố, căn cứ vào Thông báo chấm dứt hợp đồng do bà Oký ngày 31/01/2018 đã gửi cho phía nguyên đơn, yêu cầu Công ty Cổ phần A thanh toán các khoản bao gồm:

- Về tiền thuê nhà đất: Theo thỏa thuận trong hợp đồng tính từ ngày 01/11/2017 (khoản 1 Điều 4 hợp đồng) đến ngày 01/02/2018 (Theo thông báo chấm dứt hợp đồng) là: 110.000.000 đồng x 03 tháng = 330.000.000 đồng.

- Về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng: Bồi thường thiệt hại 110.000.000 đồng chi phí mà bà O phải trả cho môi giới và chi phí mà bà O phải bồi thường, phạt cọc, hỗ trợ di dời cho ông Nguyễn Văn C và bà Đỗ Thị B là 129.000.000 đồng theo các chứng từ ký nhận của những người này mà ông đã nộp cho Tòa.

- Về tiền lãi do chậm thanh toán: Trả tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà với số tiền là 330.000.000 đ với mức lãi 9% năm (0,75% tháng) theo Điều 306 Luật thương mại năm 2005. Thời gian tính tiền lãi từ ngày 05/11/2017 (theo hợp đồng) đến ngày xét xử 06/05/2021 là 42 tháng. Cụ thể số tiền lãi là 103.950.000 đồng

Tổng số tiền bà O yêu cầu Công ty Cổ phần A phải thanh toán là 672.950.000 đồng, thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành H trình bày: Ông là nhân viên phát triển mặt bằng của Công ty Cổ phần A. Sau khi Công ty và bà Oký hợp đồng thì ông và bà O tiến hành thủ tục xin phép xây dựng theo bản vẽ của Công ty là bản vẽ số 120 ngày 29/8/2017 do Công ty TNHH Thiết kế xây

dựng TP lập. Tuy nhiên việc xin phép xây dựng bị từ chối do khoảng sân nằm trong quy hoạch lộ giới theo công văn số 3163 ngày 20/9/2017 của Phòng quản lý đô thị quận E'. Sau đó bà O chủ động liên hệ Phòng Quản lý đô thị quận E' xin phép xây dựng thì được cấp phép theo giấy phép xây dựng số 2634/GPXD, ngày 22/12/2017, nhưng giấy phép này không đúng với bản thiết kế của Công ty nên hai bên không thể tiếp tục hợp đồng.

Người làm chứng Ông Nguyễn Phi H trình bày: Ông là nhân viên của Công ty A được giao nhiệm vụ tiến hành đo vẽ hiện trạng, vẽ bản vẽ layout mô hình cửa hàng, liên hệ Công ty đo vẽ để vẽ bản vẽ xin giấy phép xây dựng cho cửa hàng.

Ông chính là người trực tiếp vẽ bản vẽ layout cửa hàng (là bản vẽ thể hiện mô hình cửa hàng sau khi được xây dựng hoàn thiện). Ông đã liên hệ Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng – TP để yêu cầu Công ty P vẽ bản vẽ xin giấy phép xây dựng đối với nhà đất tại địa chỉ 171 đường Z, phường R, quận E', TP Hồ Chí Minh mà Công ty A đã ký Hợp Đồng Thuê với Bà O. Sau khi có bản vẽ, ông đã đưa Bản vẽ 120 và toàn bộ hồ sơ xin cấp phép xây dựng cho bà O ký tên chỗ chủ đầu tư. Vì toàn bộ giấy tờ nhà đất hiện Bà O đang đứng tên, do vậy các hồ sơ xin giấy phép xây dựng cần Bà O ký để hoàn tất thủ tục xin giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật. Sau đó ông cùng bà O liên hệ UBND Quận E' để nộp bộ hồ sơ xin giấy phép xây dựng nhưng bị Ủy ban nhân dân từ chối theo Công văn số 3163/QLĐT-XD ngày 20/09/2017.

Do bộ hồ sơ xây dựng bị Ủy ban nhân dân Quận E' từ chối cấp phép và Bản vẽ 120 không còn giá trị sử dụng nên ông đã thông báo lại phía Công ty P để hai bên hủy thỏa thuận đo vẽ, Công ty A không phải thanh toán chi phí gì cho Công ty P và hai bên cũng không có ký thêm bất cứ văn bản, giấy tờ nào. Đối với Bản vẽ 64 do Công ty Cổ phần Kiến trúc Đa diện lập ngày 29/11/2017 ông xác định bản vẽ này không phải do Công ty A cung cấp cho Bà Oanh. Trong suốt quá trình thực hiện thủ tục xin giấy phép xây dựng, bà O cũng không thông báo hoặc cung cấp gì về Bản vẽ 64 cho ông được biết.

Sau khi Bà O thông tin về Giấy phép xây dựng có thời hạn số 2634/GPXD ngày 22/12/2017 cho Công ty A, ông có kiểm tra thì thấy có các nội dung không phù hợp như sau:

- Giấy phép xây dựng có thời hạn được căn cứ vào Bản vẽ 64 ngày 29/11/2017 đây là bản vẽ do Bà O tự vẽ, không có sự đồng ý của Công ty A.

- Theo Bản vẽ 64 ngày 29/11/2017 thì diện tích xây dựng tại căn nhà bị tách đôi phần diện tích nhiều ngang (có một phần diện tích sân ở giữa chạy dọc theo chiều dài của khu đất không được cấp phép xây dựng). Do vậy bản vẽ này không phù hợp với Bản vẽ 120 ngày 29/8/2017 và bản vẽ thiết kế layout (mô hình) của cửa hàng để kinh doanh.

Người làm chứng: Ông Cao Minh T - Là người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH P (gọi tắt Công ty P) trình bày: Ông là Giám đốc Công ty P, Bản vẽ số 120 ngày 29/8/2017 đối với nhà số 171 Z, phường R quận E' do Công

ty TNHH Thiết kế xây dựng TP đo vẽ, người yêu cầu đo vẽ cho biết thực hiện cho Công ty A để thuê nhà số 171 Z, phường R quận E'. Khi sử dụng bản vẽ này để xin phép xây dựng thì bị từ chối nên Công ty P không ban hành bản vẽ số 120 ngày 29/8/2017 vì không có giá trị sử dụng và cũng không còn lưu giữ hồ sơ liên quan. Sau khi được xem qua bản vẽ layout nội thất đề xuất ĐMX mini 171 Z (bản vẽ số 2 - Bản vẽ xây dựng) mà Tòa án cung cấp kèm theo Công văn số 223/TA.QTP ngày 12/4/2021 và đối chiếu với bản vẽ 120 ngày 29/8/2017 về nội dung cơ bản là phù hợp, sai số nhỏ về diện tích. Ông xác định việc bà Oký tên trên bản vẽ số 120 ngày 29/8/2017 tại mục chủ đầu tư là do bên yêu cầu đo vẽ đưa cho bà Oký. Việc bà Oký tên tại bản vẽ này không đồng nghĩa với việc bà Olà người yêu cầu Công ty P đo vẽ. Ông nhận thấy Công ty P không liên quan gì trong vụ án này, các thông tin về bản vẽ số 120 ngày 29/8/2017 ông đã cung cấp đủ cho Tòa, ông xin vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận E' - Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần A. Cụ thể: Hủy Hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa Công ty Cổ phần A và bà Võ Thị Kiều O số công chứng 012686 ngày 05/8/2017 của Văn phòng công chứng Ninh Thị Hiền. Buộc bà Võ Thị Kiều O trả cho Công ty Cổ phần A số tiền 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng). Thời hạn thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Kiều O.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên

về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/5/2021, bị đơn bà Võ Thị Kiều O có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Võ Thị Kiều O có ông Vũ Văn Đ là đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Công ty Cổ phần A phải trả khoản tiền thuê nhà theo hợp đồng, bồi thường các khoản thiệt hại với tổng số tiền là 672.950.000 đồng. Yêu cầu Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ theo quy định tại Điều 108 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà Thúy có địa chỉ cư trú tại số 37 Huỳnh Văn Một, phường Hiệp Tân, quận E', Thành phố Hồ Chí Minh với tư cách là người làm

chứng, không khách quan trong việc đánh giá chứng cứ dẫn đến nhận định và quyết định không đúng với thực tế.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần A có bà Chu Thị H' là đại diện hợp pháp không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Kiều O.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Kiều O về việc Công ty A phải chịu mất tiền đặt cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng không lý do chính đáng, không phải là trường hợp bất khả kháng. Theo quy định tại điều khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các yêu cầu kháng cáo khác liên quan đến yêu cầu phản tố của bị đơn gồm tiền thuê nhà 3 tháng là 330.000.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại do mất thu nhập vì lấy lại mặt bằng của người thuê cũ 129.000.000 đồng, tiền lãi ngân hàng 4.500.000 đồng, tiền hoa hồng cho Công ty V môi giới việc thuê nhà 110.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Olà người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định.

Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận E' - 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức: Ngày 13/5/2021 Tòa án nhân dân quận E' xét xử vụ án theo Bản án số 141/2021/DS-ST. Sau khi ban hành bản án, ngày 26/5/2021 Tòa án nhân dân quận E' nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Kiều O. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn kháng cáo đúng quy định nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị B, Công ty TNHH V; Người làm chứng Công ty TNHH Thiết kế xây dựng TP và ông Trần Thành Phú đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt

không lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành H có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét, kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Kiều O, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng Toà án sơ thẩm không triệu tập bà Thuý với tư cách là người làm chứng và đối chất với ông Tâm, ông H và ông Hưng để xác định bản vẽ số 120 ngày 29/08/2017 là do Công ty Cổ phần A hay bà O là người yêu cầu vẽ. Xét, yêu cầu này là không cần thiết vì cả Công ty và bà O đều thừa nhận bản vẽ 120 ngày 29/08/2017 là bản vẽ phù hợp với hợp đồng là hai bên đã ký. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà Oanh.

[2.2] Xét, kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Kiều O đối với yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 05/8/2017 giữa Công ty Cổ phần A và bà Võ Thị Kiều O có ký Hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 16, địa chỉ 171 Z, phường R, Quận E', Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 54-62) đã được Văn phòng công chứng Ninh Thị Hiền chứng thực theo số công chứng 012686, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2017 theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi hai bên ký Hợp đồng thuê nhà đất số công chứng 012686 ngày 05/8/2017 tại Văn phòng công chứng Ninh Thị Hiền, bà Võ Thị Kiều O đã nhận số tiền cọc là 330.000.000 đồng của bên Công ty Cổ phần A giao theo Điều 4 của Hợp đồng. Bà O và Công ty thống nhất số tiền đã giao nhận.

Theo Điều 1 của Hợp đồng thì đối tượng của hợp đồng là toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 171 Z, phường R, quận E', Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4177/2007/UB. GCN do Ủy ban nhân dân quận E' cấp ngày 11/7/2007, đăng ký thay đổi chủ ngày 02/12/2013; Bên A đồng ý cho bên B thuê toàn bộ diện tích đất như sau: theo hiện trạng thửa đất, bản vẽ kèm theo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự xác nhận trong Hợp đồng không thỏa thuận rõ “bản vẽ kèm theo” là bản vẽ nào và cũng không thỏa thuận ai sẽ là người lập bản vẽ xin phép xây dựng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4177/2007/UB. GCN do Ủy ban nhân dân quận E' cấp ngày 11/7/2007, đăng ký thay đổi chủ ngày 02/12/2013 thì toàn bộ nhà đất nằm trong quy hoạch đất công trình công cộng; phần diện tích xây dựng và tổng diện tích sàn xây dựng được công nhận theo kê khai 1999 là 288m², phần diện tích còn lại không công nhận do sửa

chữa sau thời điểm công bố lộ giới đường Z theo Quyết định 6982/QĐ-UB ngày 30/9/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và quy hoạch đất công trình công cộng duyệt theo Công văn số 6862/QĐ-UB ngày 21/12/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng phía nguyên đơn biết rõ về hiện trạng đất và tình trạng pháp lý của phần nhà đất này.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà O và nguyên đơn tiến hành xin phép xây dựng theo bản vẽ số 120 ngày 29/8/2017 do Công ty TNHH Thiết kế xây dựng TP lập nhưng bản vẽ này bị từ chối cấp Giấy phép xây dựng theo công văn 3163 ngày 20/9/2017 của Phòng quản lý đô thị quận E' bởi lẽ: *"...Phần diện tích còn lại không công nhận do sửa chữa sau thời điểm công bố lộ giới đường Z duyệt theo Quyết định số 6982/QĐ-UB ngày 30/9/1995 của UBND Thành phố và Quy hoạch đất công trình công cộng duyệt theo công văn số 6862/QĐ-UB ngày 21/12/1998 của UBND Thành phố. Tuy nhiên, tại Giấy chứng nhận không thể hiện vị trí cụ thể vị trí phần diện tích xây dựng 288,0m² được công nhận và phần diện tích xây dựng còn lại không công nhận nên Phòng Quản lý đô thị chưa có cơ sở tham mưu Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn nhà ở riêng lẻ"*.

Sau khi bị từ chối cấp phép xây dựng thì cả bà O và Công ty cùng biết, cùng nhận và biết rõ nội dung công văn 3163 ngày 20/9/2017 của Phòng Quản lý đô thị quận E'. Sau đó, bà O liên hệ Công ty Cổ phần kiến trúc xây dựng Đa Diện lập bản vẽ số 64 ngày 29/11/2017 và xin phép xây dựng. Ngày 22/12/2017, Ủy ban nhân dân quận E' cấp Giấy phép xây dựng số 2634/GPXDT theo bản vẽ số 64 thì bà O thông báo cho nguyên đơn biết đã có giấy phép xây dựng nhưng Công ty từ chối thuê tiếp vì bản vẽ số 64 không đáp ứng yêu cầu sử dụng của nguyên đơn.

Theo hợp đồng thuê không qui định cụ thể bên nào là người thực hiện vẽ bản vẽ để xin giấy phép xây dựng, bà O xin phép xây dựng và sau khi có Giấy phép xây dựng theo bản vẽ số 64 thì bà O thông báo cho nguyên đơn biết đã có giấy phép xây dựng nhưng Công ty từ chối thuê tiếp. Tại Công văn số 01/2018/CV ngày 02/3/2018 của Công ty Cổ phần A gửi bà O có nội dung *"...bởi hợp đồng thuê trên đã bị hủy bỏ tại thời điểm có văn bản từ chối cấp phép xây dựng của Phòng quản lý đô thị thuộc UBND quận E' ngày 20/9/2017"*. Như vậy, có cơ sở xác định phía Công ty đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê với bà Oanh, Công ty Cổ phần A có lỗi khi không tiến hành thực hiện hợp đồng và bà O không có lỗi khi hợp đồng thuê bị chấm dứt.

Theo Hợp đồng không quy định về mức phạt cọc nên căn cứ tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự thì: *"...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc..."*. Do đó, Công ty từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Công ty phải mất tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa, hai bên thống nhất hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 16, địa chỉ 171 Z, phường R, Quận

E', Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 54-62) đã được Văn phòng công chứng Ninh Thị Hiền chứng thực theo số công chứng 012686, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2017 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bà O về việc yêu cầu Công ty Cổ phần A phải thanh toán số tiền thuê nhà 3 tháng là 330.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại do mất thu nhập vì lấy lại mặt bằng của người thuê cũ 129.000.000 đồng, tiền lãi ngân hàng 4.500.000 đồng và tiền hoa hồng cho Công ty V môi giới việc thuê nhà 110.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu bồi thường 672.950.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Sau khi ký kết hợp đồng phía Công ty chưa nhận nhà đất và bà O cũng chưa bàn giao nhà đất cho phía nguyên đơn. Do đó, việc bà O bồi thường hợp đồng với người thuê trước để cho Công ty A thuê không liên quan đến hợp đồng thuê nhà này. Đồng thời, phần tiền hoa hồng cho Công ty V là thỏa thuận giữa bà O và Công ty V không liên quan đến Công ty A. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà O về phần này, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà O là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Kiều O. Xét đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo có hiệu lực thi hành.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Kiều O là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Công ty Cổ phần A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên không ai phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Võ Thị Kiều O.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Kiều O.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A.

Hủy Hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa Công ty Cổ phần A và bà Võ Thị Kiều O số công chứng 012686, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2017 được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Ninh Thị Hiền.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A về việc buộc bà Võ Thị Kiều O trả lại 330.000.000 đồng tiền đặt cọc.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Kiều O.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Kiều O là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí. Hoàn trả cho bà Võ Thị Kiều O số tiền tạm ứng án phí 13.479.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011385 ngày 09/07/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận E', Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.250.000 (Tám triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010844 ngày 29/03/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận E', Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần A còn phải nộp là 6.750.000 (Sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Võ Thị Kiều O số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0072176 ngày 28/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận E', Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận E';
- Chi cục THADS Q.E';
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/21).

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

Trần Thị Kim Quy