

**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: 528/2020/DS-PT

Ngày: 17-6-2020

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 Thủy.

*Các Thẩm phán:*

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Ông Nguyễn Thanh Vân

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 271/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 524/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1914/2020/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4657/2010/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ trụ sở: Số 12-14 đường TVL, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc L; Địa chỉ: Số 20A đường PH, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 01 năm 2019) (Có mặt tại phiên tòa)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Vũ Chí K, sinh năm 1946; (Có mặt tại phiên tòa)

2.2. Bà Nguyễn Thị Ái X, sinh năm 1953; (Có mặt tại phiên tòa)

Cùng cư trú tại: Số 12-14 đường TVL, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

1/ Ông Lê Nguyên H; Địa chỉ: Số 17A đường PBC, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 23 và 24 tháng 7 năm 2018). (Có mặt tại phiên tòa)

2/ Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1957; Địa chỉ liên lạc: Số 12-14 đường TVL, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 004432 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/5/2020 tại Phòng Công chứng số 1). (Có mặt tại phiên tòa)

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

Công ty TNHH một thành viên Khách sạn XH;

Địa chỉ trụ sở: Số 4/7A1 đường HG, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

Nguyên đơn Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 01 tháng 8 năm 2017 và trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, nguyên đơn có người đại diện trình bày:*

Ngày 13 tháng 9 năm 2016, Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là Công ty) và vợ chồng ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X có ký Hợp đồng thuê nhà được Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 019230, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD với các nội dung:

Đối tượng của hợp đồng: Thuê một phần diện tích căn nhà số 12 - 14 TVL, phường BN, Quận M bao gồm các diện tích cụ thể được liệt kê; Thời hạn thuê: 08 năm kể từ ngày 12 tháng 10 năm 2016 đến ngày 11 tháng 10 năm 2024; Tiền đặt cọc: 7.148.800.000 đồng, không tính lãi suất được Công ty giao ngay cho vợ chồng ông K, bà X ngay khi ký hợp đồng tại Phòng công chứng; Giá thuê: Trong 03 năm đầu: từ ngày 12 tháng 10 năm 2016 đến ngày 11 tháng 10 năm 2019: giá thuê là 714.880.000 đồng/tháng không bao gồm thuế GTGT, 03 năm tiếp theo, từ ngày 12 tháng 10 năm 2019 đến ngày 11 tháng 10 năm 2022: giá thuê là 781.900.000 đồng/tháng, 02 năm cuối: từ ngày 12 tháng 10 năm 2022 đến ngày 11 tháng 10 năm 2024: giá thuê là 865.004.800 đồng/tháng.

Công ty chịu trách nhiệm tất cả các loại thuế liên quan về kinh doanh mặt bằng thuê. Ông K, bà X chịu tất cả các khoản thuế liên quan đến việc cho Công ty thuê nhà. Từ ngày 12 tháng 10 năm 2016 ông K, bà X có trách nhiệm bàn

giao tiền đặt cọc và tiền thuê nhà của các hộ mà khách đang thuê tại mặt bằng thuê và đính kèm các hợp đồng, chứng từ liên quan đến việc cho thuê lại cho Công ty.

Phương thức thanh toán: Bên thuê sẽ thanh toán cho bên cho thuê vào ngày 01 đến mùng 05 hàng tháng của mỗi kỳ thanh toán và được thể hiện như sau: Từ ngày 01 tháng 10 năm 2016 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2017: Bên thuê thanh toán tiền thuê nhà 03 tháng/lần; Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến hết hạn hợp đồng, bên thuê thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng/lần.

Ngày 14 tháng 9 năm 2016, hai bên ký Phụ lục Hợp đồng thuê nhà số 01 với nội dung: Tiền đặt cọc thuê nhà là 320.000 USD, tiền thuê nhà hàng tháng là 32.000 USD, Công ty đã chuyển khoản số tiền là 7.148.800.000 đồng tương đương 320.000 USD tiền đặt cọc cho vợ chồng ông K, bà X theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 22 tháng 9 năm 2016. Ngày 08 tháng 11 năm 2016, Công ty đã thanh toán tiền thuê nhà tháng 11, 12 năm 2016 và tháng 01 năm 2017 là 2.359.115.000 đồng.

Ngày 13 tháng 4 năm 2017 Công ty nhận được Thông báo nội dung vợ chồng ông K, bà X yêu cầu Công ty thanh toán tiền thuê nhà hạn chót là 15 giờ ngày 14 tháng 4 năm 2017. Ngày 14 tháng 4 năm 2017, ông K, bà X có thông báo Công ty vi phạm về thanh toán tiền thuê nhà nên quyết định thu hồi khách sạn để tự quản lý. Công ty xác định trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên cho thuê đã liên tục vi phạm hợp đồng thuê nhà, cụ thể như sau:

Không cung cấp hồ sơ tài liệu là bản vẽ hiện trạng tòa nhà, bản vẽ M&E.

Vi phạm đối với thời hạn thông báo: Theo thỏa thuận tại Điều 8.3 của Hợp đồng, thời hạn để một bên khắc phục vi phạm là 60 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản. Trong thông báo ngày 13 tháng 4 năm 2017, ông K, bà X yêu cầu thanh toán tiền nhà gửi Công ty, hạn chót là 15 giờ ngày 14 tháng 4 năm 2017. Như vậy yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà trong vòng một ngày làm việc nêu tại Thông báo là không có cơ sở và trái với Hợp đồng thuê nhà đã ký kết.

Xâm phạm quyền của Công ty: Ngày 14 tháng 4 năm 2017, bà X tự ý tiếp cận phần diện tích thuê, tự ý lấy và giữ chìa khóa của các phòng nằm trong diện tích thuê, lấy hóa đơn giá trị gia tăng mà người mua hàng có ghi rõ là Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó bà X còn tự ý đuổi các nhân viên của Công ty đang làm việc tại phần diện tích thuê ra khỏi tòa nhà mà không hề có sự thông báo cũng không có sự đồng ý của Công ty. Đồng thời, sau ngày 14 tháng 4 năm 2017, bên cho thuê đã không tiếp tục cho Công ty tiếp cận và sử dụng diện tích thuê. Hành vi này được xem là đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trái pháp luật và đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của Công ty và ảnh hưởng đến uy tín, danh dự của Công ty.

Vi phạm nghĩa vụ cung cấp hóa đơn tài chính: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà, Bên cho thuê có quy định nghĩa vụ về việc cung cấp hóa đơn tài chính hợp pháp đối với khoản tiền thuê nhà. Tuy nhiên trên thực tế cho đến nay Bên cho thuê vẫn chưa cung cấp hóa đơn cho Công ty đối với đợt thanh toán tiền thuê nhà đầu tiên.

Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X hoàn trả khoản tiền đặt cọc của Hợp đồng thuê nhà là 7.148.800.000 đồng; Buộc ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X thanh toán một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 7.148.800.000 đồng do bên cho thuê vi phạm hợp đồng; Buộc ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X bồi thường do bên cho thuê vi phạm hợp đồng thuê với số tiền là 7.148.800.000 đồng; Buộc ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X hoàn trả toàn bộ chi phí đầu tư, xây dựng tại mặt bằng thuê trên cơ sở hóa đơn chứng từ hợp lệ với tổng số tiền là 2.042.460.181 đồng; Buộc ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X cung cấp hóa đơn hợp lệ theo quy định của pháp luật cho khoản thanh toán tiền thuê nhà đầu tiên của Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh là 2.359.115.000 đồng;

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện buộc ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X phải thanh toán 782.962.000 đồng tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn cũng không đồng ý vì bị đơn đã có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trái pháp luật vào ngày 14 tháng 4 năm 2017 và nguyên đơn đã không còn được quyền sử dụng và khai thác kinh doanh diện tích thuê do bị đơn đã thu hồi, sử dụng đối với diện tích này.

*Trong văn bản phản tố ngày 07 tháng 01 năm 2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 13 tháng 9 năm 2016, ông K và bà X ký với Công ty TNHH SF Hợp đồng thuê nhà. Đối tượng thuê nhà là một phần căn nhà số 12 - 14 TVL, phường BN, Quận M do ông K và bà X làm chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BS 591416 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 25 tháng 01 năm 2014 với thời hạn thuê nhà là 08 năm kể từ ngày 12 tháng 10 năm 2016 đến hết ngày 11 tháng 10 năm 2024. Theo quy định tại Điều 5.1 của Hợp đồng thì giữa ông K và bà X với Công ty SF có thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê nhà như sau: “ 5.1. Tiền thuê nhà bên B thanh toán cho bên A vào ngày 01 đến mùng 05 hàng tháng của mỗi kỳ thanh toán và được thể hiện như sau: Từ ngày 01 tháng 10 năm 2016 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2017, bên B thanh toán tiền thuê nhà cho bên A 03 (ba) tháng/lần; Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 cho đến hết hạn Hợp đồng, Bên B thanh toán tiền thuê nhà cho bên A 06 (sáu) tháng/lần” Theo đó, từ ngày 01 tháng 10 năm 2016 đến ngày 30 tháng 09 năm 2017, Công ty SF phải thanh toán

tiền thuê nhà theo định kỳ 03 tháng/lần. Kỳ thanh toán đầu tiên (tháng 11, 12/2016 và tháng 01/2017) đã được Công ty SF thanh toán.

Thời điểm thanh toán cho kỳ tiếp theo là ngày 01 đến ngày 05 tháng 02 năm 2017, Công ty SF phải thanh toán cho tháng 02, 03 và 04 năm 2017. Thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn là nghĩa vụ cơ bản và đương nhiên mà Bên thuê nhà phải chủ động thực hiện theo thời gian quy định trong Hợp đồng thuê nhà mà không cần phải đợi Chủ nhà nhắc nhở. Tuy nhiên, sau ngày 05 tháng 02 năm 2017 đến nay, Công ty SF vẫn không thanh toán tiền thuê nhà dù cho ông K và bà X điện thoại, gặp trực tiếp nhắc nhở nhiều lần. Trước sự vi phạm liên tục của Công ty SF, vào ngày 13 tháng 04 năm 2017 ông K và bà X đã có văn bản tuyên bố Công ty SF vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng theo Điều 7.7 Hợp đồng thuê nhà (thanh toán trễ hạn quá 60 ngày thì Bên thuê nhà bị xem là vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng) và yêu cầu lần cuối Công ty SF phải thanh toán tiền thuê nhà trước 15 giờ ngày 14 tháng 04 năm 2017. Việc thông báo cũng đã được lập Văn bản số 1113/2017/VB- TPLQ8 vào ngày 13 tháng 04 năm 2017 bởi Văn phòng thừa phát lại Quận 8.

Tuy vậy, Công ty SF vẫn tiếp tục vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng thuê nhà, không chịu thanh toán tiền thuê nhà cho ông K và bà X. Vì vậy, đến ngày 23 tháng 10 năm 2017, tức sau hơn 8 tháng 22 ngày kể từ ngày xảy hành vi vi phạm Hợp đồng thuê nhà của Công ty SF, thì ông K và bà X mới có Văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng và được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định tại Điều 7.7, Điều 8.3 và Điều 8.4 của Hợp đồng thuê nhà và Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện”. Như vậy, kể từ ngày 23 tháng 10 năm 2017 thì Hợp đồng thuê nhà đã bị chấm dứt, ông K và bà X không có nghĩa vụ cho Công ty SF thuê nhà nữa, nhưng trước ngày 23 tháng 10 năm 2017 thì Hợp đồng thuê nhà vẫn đang có hiệu lực, cho nên Công ty SF vẫn phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 02 năm 2017 đến ngày 22 tháng 10 năm 2017. Vì vậy ông K và bà X có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh trả cho ông K và bà X tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 02 năm 2017 đến ngày 22 tháng 10 năm 2017 là 6.243.285.333 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ ngày 23 tháng 10 năm 2017 đến ngày 28 tháng 11 năm 2019 theo mức lãi suất 10%/năm là 1.604.060.148 đồng.

Ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Công ty SF vì ông K và bà X không đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty; Ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X không biết Công ty đã đầu tư,

xây dựng những gì tại căn nhà vì căn nhà hoàn toàn không thay đổi so với trước khi ông bà bàn giao cho Công ty; Sau khi Công ty thanh toán tiền thuê nhà tháng 11, tháng 12 năm 2016 và tháng 01 năm 2017 thì ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X đã đóng thuế tại Kho bạc Quận M và đã giao hóa đơn giá trị gia tăng cho Công ty, không giữ các hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 254/2019/DS-ST ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

**1.** Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh về việc yêu cầu ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X trả 782.962.000 (Bảy trăm tám mươi hai triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn) đồng tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X trả cho Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh 7.148.800.000 (Bảy tỷ một trăm bốn mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng tiền đặt cọc và buộc ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X cung cấp hóa đơn cho Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh đối với khoản thanh toán 2.126.044.800 (Hai tỷ một trăm hai mươi sáu triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm) đồng tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật.

**3.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh về việc yêu cầu ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X trả một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 7.148.800.000 (Bảy tỷ một trăm bốn mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng, bồi thường do vi phạm hợp đồng thuê nhà là 7.148.800.000 (Bảy tỷ một trăm bốn mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng và chi phí đầu tư, xây dựng là 2.042.460.181 (Hai tỷ không trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi nghìn một trăm tám mươi một) đồng.

**4.** Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X. Buộc Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh thanh toán cho ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X 1.739.541.333 (Một tỷ bảy trăm ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi một nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 02 năm 2017 đến ngày 13 tháng 4 năm 2017.

**5.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X về việc yêu cầu Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh thanh toán 4.503.744.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm lẻ ba triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng tiền thuê nhà từ ngày 14 tháng 4 năm 2017 đến ngày 22 tháng 10 năm 2017 và 1.604.060.148 (Một tỷ sáu trăm lẻ bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn một trăm bốn mươi tám) đồng tiền lãi.

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

Ngày 24/12/2019, Nguyên đơn Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh nộp đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm số 524/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 theo hướng tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Buộc ông Vũ Chí K và bà Nguyễn Thị Ái X trả cho Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 7.148.800.000 đồng x 2 = 14.297.600.000 đồng. Buộc ông K, bà X phải bồi thường cho nguyên đơn do vi phạm hợp đồng là 7.148.800.000 đồng.

Buộc ông K, bà X hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng tại mặt bằng thuê trên cơ sở hóa đơn chứng từ hợp lệ với tổng số tiền là 2.042.460.181 đồng, đồng thời ông K, bà X phải cung cấp hóa đơn giá trị gia tăng cho nguyên đơn đối với khoản thanh toán 1.126.044.800 đồng tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 12/12/2019, bị đơn ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X nộp đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm số 524/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 theo hướng tuyên:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, phía người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên phía nguyên đơn cũng đưa ra phương án hòa giải nếu bị đơn đồng ý thanh toán lại cho nguyên đơn 5.091.178.657 đồng thì nguyên đơn sẽ rút lại các yêu cầu khởi kiện. Phía bị đơn chỉ chấp nhận thanh toán cho nguyên đơn 1.500.000.000 đồng. Do không thống nhất được phương án hòa giải nên cả hai bên đương sự đều yêu cầu Tòa xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nêu ra là không có căn cứ. Tòa cấp sơ thẩm không đưa các khách hàng thuê nhà đã đặt cọc và trả tiền thuê nhà trước cho cả thời gian thuê vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không giải quyết triệt để vụ án.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, hủy Bản án sơ thẩm số 254/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định.

[2]. Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Tại phiên tòa phía đại diện nguyên đơn, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn XH vắng mặt không có lý do mặc dù Tòa đã tiến hành tổng đạt triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật. Căn cứ Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Phía bị đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét, Hợp đồng thuê nhà số công chứng 019230, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13 tháng 9 năm 2016 được Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh và vợ chồng ông Vũ Chí K, bà Nguyễn Thị Ái X về việc ông K, bà X cho Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh thuê một phần diện tích căn nhà số 12-14 TVL, phường BN là tự nguyện hợp pháp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do phía nguyên đơn không thanh toán tiền thuê nhà với thời hạn giống như kỳ thanh toán đầu tiên dẫn đến việc bị đơn phải ra thông báo yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà đồng thời thông báo về việc lấy lại tài sản cho thuê nếu không thanh toán như thời hạn mà bị đơn đã thông báo. Từ đó dẫn đến tranh chấp, giữa các bên đều cho rằng mình không có lỗi, lỗi dẫn đến việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng là do lỗi của bên kia. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên cũng đều dẫn chứng những nội dung điều khoản trong hợp đồng nêu trên có sự không rõ ràng về thời hạn thanh toán tiền thuê nhà tại Khoản 5.1 Điều 5, về việc chấm dứt hợp đồng được quy định trong Điều 8 có nhiều nội dung mâu thuẫn.

Xét, Bản án dân sự sơ thẩm đã nhận định: Do các bên thỏa thuận trong hợp đồng các điều khoản mâu thuẫn, trái ngược nhau và trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên cùng có lỗi, không xác định được hợp đồng chấm dứt vào ngày 14/4/2017 là do lỗi của bên nào vì vậy các bên đều phải gánh chịu hậu



quả do lỗi của mình gây ra. Và chỉ chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc là 7.148.800.000 đồng và cung cấp hóa đơn cho nguyên đơn đối với khoản tiền thuê nhà đã thanh toán. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc nguyên đơn thanh toán cho ông K bà X 1.739.541.333 đồng tiền thuê nhà từ ngày 01/02/2017 đến ngày 13/4/2017.

Thấy, Tòa cấp sơ thẩm nhận định và quyết định như trên là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là không đúng vì ông K, bà X là người cao tuổi căn cứ theo quy định tại Điều 2, Điểm e Khoản 1 Điều 3 Luật Người cao tuổi thì ông K, bà X được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[4]. Xét, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận về việc có giao và nhận số tiền thuê nhà và tiền đặt cọc của các khách hàng đã thuê và đang thuê từ khi bị đơn chuyển giao phần nhà cho thuê cho nguyên đơn nhưng cũng không thống nhất được chính xác số tiền này là bao nhiêu?

Xét, tại mục 4.4 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà nêu trên các bên thỏa thuận: *“Kể từ ngày 12/10/2016, bên A có trách nhiệm bàn giao tiền cọc và tiền thuê nhà của các hộ khách đang thuê tại mặt bằng thuê và đính kèm các hợp đồng, chứng từ liên quan đến việc cho thuê lại cho bên B (đính kèm biên bản bàn giao giữa bên A và bên B)”*.

Tại Biên bản bàn giao tiền đặt cọc của khách hàng ký ngày 08/11/2016 các bên có thỏa thuận: *“khi khách hàng trả lại căn hộ thuê và lấy lại tiền đặt cọc thì bên A (bên Công ty TNHH SF) sẽ thanh toán cho khách hàng đúng số tiền cọc mà bên B (ông K, bà X) đã bàn giao lại đúng theo danh sách đính kèm. Nếu khách hàng có thắc mắc về số tiền đặt cọc thì bên B có trách nhiệm giải quyết”*.

Tại phiên tòa phía người đại diện của nguyên đơn cũng xác nhận phía nguyên đơn cũng đã thực hiện trách nhiệm bàn giao tiền cọc cho một số hộ khách thuê phòng nhưng không xác định đã thanh toán hết các khoản tiền cọc cho các khách hàng có tên trong danh sách kèm theo khi phía bị đơn bàn giao cho nguyên đơn hay không. Phía bị đơn cũng cho rằng: Sau khi chấm dứt thực hiện hợp đồng một số khách hàng hết hạn thuê, phía bị đơn buộc phải đứng ra trả lại tiền cọc cho khách hàng trong khi số tiền đặt cọc này thuộc về trách nhiệm của nguyên đơn việc này đã không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn nên đề nghị hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Thấy, Tòa cấp sơ thẩm đã xác định việc chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà nêu trên do lỗi của cả hai bên nguyên đơn và bị đơn nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa những người thuê nhà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét giải quyết số tiền thuê nhà và tiền đặt cọc của khách thuê nhà mà bà X, ông K giao cho bên thuê lại là Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh một phần căn nhà nêu trên của ông Xuân, bà K là

chưa xem xét giải quyết triệt để vụ án và chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người liên quan. Về vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét cần phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 524/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5 ]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hủy án sơ thẩm nên các bên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 38, Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Chí K và bà Nguyễn Thị Ái X.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 524/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại Công ty TNHH SF Thành phố Hồ Chí Minh 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số AA/2019/0005640 ngày 31/12/2019 do Chi cục thi hành án dân sự Quận M lập.

Bị đơn ông Vũ Chí K và bà Nguyễn Thị Ái X không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại ông K, bà X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số AA/2019/0005559 ngày 19/12/2019 do Chi cục thi hành án dân sự Quận M lập.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận M;
- Chi cục THADS Quận 1 ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Trần Thị Thủy**

