

Bản án số: 647/2020/DS-PT

Ngày: 09/7/2020

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 Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Phạm Thị Kim.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 07 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 571/2019/TLPT - DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án sơ thẩm số 354/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 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 2285/2020/QĐPT – DS ngày 06/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4946/2020/QĐPT – DS ngày 27/5/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phan Anh T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 51 đường HN, phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 311A24 Đường T, phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Ngọc Bảo T1, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số 8/9 đường TT 1, xã TH, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 6 năm 2017) (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn C.

Địa chỉ trụ sở: Số 2 đường NĐK, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí

Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Quốc T2, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 4E NTT, Phường N, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 6 năm 2020) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H - Luật sư Văn phòng luật sư N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn có người đại diện trình bày:

Nguyên đơn là ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Y là chủ sở hữu căn nhà số 51 đường HN, phường NTB, Quận M (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 861905, sổ vào sổ H00590 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 04 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi ngày 07 tháng 9 năm 2015).

Ngày 25 tháng 5 năm 2014 (Hợp đồng đánh máy nhầm là năm 2015), nguyên đơn và bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn C có ký Hợp đồng thuê nhà với nội dung: Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thuê một phần căn nhà số 51 đường HN, phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích thuê là 280 m² làm văn phòng giao dịch; Thời hạn thuê là 03 năm bắt đầu từ ngày 25 tháng 5 năm 2014 đến ngày 25 tháng 5 năm 2017; Giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng tương đương 2.300 USD, tùy thời điểm thanh toán cụ thể bên thuê nhà sẽ thanh toán đúng với giá tương đương; Phương thức thanh toán: Trả bằng tiền mặt; Bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn 150.000.000 đồng tương đương 6.900 USD, số tiền này nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn sau khi hợp đồng này được thanh lý chấm dứt; Trả thường kỳ 03 tháng một lần vào ngày 25 dương lịch.

Nguyên đơn đã bàn giao căn nhà nêu trên cho bị đơn thuê và bị đơn đã trả cho nguyên đơn 02 tháng tiền đặt cọc thuê nhà là 98.670.000 đồng ngày 01 tháng 12 năm 2014; trả tiếp 01 tháng tiền đặt cọc, 01 tháng tiền nhà là 98.670.000 đồng ngày 10 tháng 12 năm 2014; trả 02 tháng tiền thuê nhà (ngày 25 tháng 6 năm 2014 đến ngày 24 tháng 8 năm 2014) là 98.670.000 đồng.

Do bị đơn chậm thanh toán tiền thuê nhà nên nguyên đơn có Thông báo (lần 2) và Kháng thư (lần 2) ngày 04 tháng 5 năm 2015 để thông báo về việc nguyên đơn sẽ chấm dứt hợp đồng và lấy lại nhà vào ngày 25 tháng 5 năm 2015.

Ngày 22 tháng 5 năm 2015, nguyên đơn và ông Lê Huy T3 (Thời điểm này là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty bị đơn) đã ký Biên bản bàn giao toàn bộ hiện trạng, trang thiết bị và tiện nghi căn nhà nêu trên. Do bị đơn vi phạm thỏa thuận hợp đồng nên nguyên đơn không trả lại bị đơn tiền cọc thuê nhà mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn.

Từ thời điểm cho thuê đến thời điểm chấm dứt hợp đồng là 12 tháng nhưng bị đơn chỉ mới thanh toán cho nguyên đơn 03 tháng tiền thuê nhà, còn nợ lại 09 tháng tiền thuê nhà không trả $49.450.000 \text{ đồng/tháng} \times 09 \text{ tháng} = 445.050.000$

đồng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 09 tháng tiền thuê nhà còn nợ là 445.050.000 đồng.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm bị đơn có người đại diện trình bày:

Bị đơn có ký Hợp đồng thuê nhà ngày 25 tháng 05 năm 2015, chứ không phải năm 2014 như phía nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, thực tế nguyên đơn không bàn giao mặt bằng cho bị đơn và bị đơn không dọn vào nhà, cũng không thuê nhà theo như nội dung hợp đồng đã ký.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng Hợp đồng thuê nhà ký ngày 25 tháng 5 năm 2015 là vô hiệu bởi vì Hợp đồng này không được công chứng, chứng thực hợp pháp theo quy định của pháp luật; Thời điểm ký hợp đồng nhiều công ty đang thuê căn nhà này, nguyên đơn không bàn giao diện tích nhà cho thuê cho bị đơn; Biên bản bàn giao ngày 22 tháng 5 năm 2015 được ký giữa ông Phan Anh T và ông Lê Huy T3 không có giá trị pháp lý vì bị đơn không có ủy quyền cho ông Lê Huy T3 ký biên bản này và biên bản không có đóng dấu tròn của công ty; hai bên ký tay có thể ký bất kỳ lúc nào. Việc ông Trần Song H1 có chuyển tiền thuê nhà cho nguyên đơn là do vào thời điểm cuối năm 2014, đầu năm 2015, Công ty Dòng Sông Xanh do ông Lê Huy T3 là người đại diện theo pháp luật đang gặp khó khăn về kinh tế nên ông Trần Song H1 đứng ra thanh toán cho ông Lê Huy T3 để sau đó ông Trần Song H1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty C được tiếp tục thuê căn nhà này.

Tòa án cấp sơ thẩm đã hoà giải nhưng không thành: người đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện của bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số 354/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn C có nghĩa vụ thanh toán 445.050.000 (Bốn trăm bốn mươi lăm triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng tiền thuê nhà cho ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Y.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Y cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn C 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn C phải chịu 21.802.000 (Hai mươi một triệu tám trăm lẻ hai nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Y 10.901.000 (Mười triệu chín trăm lẻ một nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0019958 ngày 17 tháng 8 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/9/2019, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C có ông Chế Hữu C1 là đại diện theo ủy quyền nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm 354/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng luật sư bảo vệ vẫn giữ nguyên quan điểm không đồng ý với bản án sơ thẩm của của Tòa án nhân dân Quận M và đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, luật sư Nguyễn Thị Thúy H, trình bày:

Không đồng ý với quyết định xét xử theo Bản án số 354/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận M. Hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2014 giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Y với Công ty TNHH C phải bị tuyên vô hiệu vì người ký kết hợp đồng không đúng thẩm quyền, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH C là ông Lê Huy T3 không phải là ông Trần Song H1, ông Trần Song H1 không được ủy quyền để giao kết hợp đồng. Do vậy, hợp đồng trên đã bị vô hiệu theo quy định tại Điều 145 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; Hợp đồng thuê nhà vi phạm điều cấm về giao dịch ngoại hối, theo hợp đồng, giá thuê là tiền đồng Việt Nam, tuy nhiên trên thực tế việc thanh toán lại áp dụng theo tiền Dolla Mỹ và quy đổi ngược lại tiền đồng Việt Nam. Điều này được thể hiện rõ qua Bảng đối chiếu công nợ tiền thuê nhà từ 25/5/2014 đến nay 25/5/2015. Như vậy, giao dịch thanh toán này là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005, được sửa đổi bởi khoản 13 Điều 1 Pháp lệnh ngoại hối năm 2013, Điều 3 Thông tư 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Biên bản bàn giao lại nhà ngày 22/5/2015 giữa ông Phan Anh T và Công ty TNHH C không có giá trị pháp lý, bởi biên bản xác định đại diện bên thuê có ba người khác nhau, Công ty TNHH C không biết đến sự tồn tại của biên bản này, biên bản này cũng không có đóng dấu của công ty. Biên bản bàn giao này cũng không phải là ý chí của Công ty TNHH C.

Bản án sơ thẩm đã không xem xét đến số tiền đặt cọc thuê nhà của bị đơn Công ty TNHH C. Trong bản án sơ thẩm đã nhận định các bên không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền đặt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng, thì đáng lẽ ông T và bà Y phải đền bù cho Công ty TNHH C gấp đôi số tiền đặt cọc vì người thanh lý hợp đồng trước hạn là ông T, bà Y.

Bản án sơ thẩm không xem xét việc bên cho thuê nhà vi phạm thời hạn báo trước và thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Ông Phan Thanh T gửi thông báo ngày 04/5/2015 và lấy nhà vào ngày 25/5/2015, không nằm trong thời gian tối thiểu là 03 tháng theo Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà để Công ty TNHH C biết trước về việc chấm dứt hợp đồng. Do đó, ông T, bà Y phải bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH C.

Ông Phan Thanh T, bà Nguyễn Thị Y không bàn giao mặt bằng cho Công ty TNHH C, điều này được thể hiện qua việc ông T, bà Y đã không ký và không lập Biên bản bàn giao nhà khi công ty thuê. Do ông T, bà Y không thể bàn giao nhà với diện tích thuê là 280m² theo như hợp đồng đã giao kết và cũng không thể lập biên bản bàn giao nên chủ nhà không hồi thúc việc đặt cọc cho nên mãi đến ngày 01/12/2014 Công ty TNHH C mới tiến hành thanh toán cho ông T, bà Y 02 tháng tiền đặt cọc.

Việc ông T, bà Y lấy lại nhà trước thời hạn làm cho Công ty TNHH C bị thiệt hại rất nhiều. Và vì bản án sơ thẩm đã thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ, nhận định sai lệch về vụ việc dẫn đến việc ban hành một phán quyết làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH C, do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Nhận xét kháng cáo:

+ Về hình thức kháng cáo:

Ngày 17/9/2019, Tòa án nhân dân Quận M tuyên án và ban hành bản án.

Ngày 23/9/2019 ông Chế Hữu C1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS năm 2015, kháng cáo còn trong thời hạn luật định.

+ Về nội dung kháng cáo:

- Hợp đồng thuê nhà trên không được công chứng, chứng thực theo quy định nên bị vô hiệu;

- Giấy xác nhận công nợ và bản đối chiếu công nợ tiền thuê nhà không có giá trị pháp lý vì không có xác nhận từ phía bị đơn

- Tại Điều 2 Bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2014 quy định “Thời hạn thanh lý hợp đồng thuê nhà là kể từ ngày 25/5/2014” nên hợp đồng thuê nhà không được lập vào ngày 25/5/2014;

- Nguyên đơn không bàn giao mặt bằng cho bị đơn, cụ thể toàn bộ nội dung hợp đồng không hề quy định thời điểm giao nhà là khi ký kết hợp đồng; nguyên

đơn không bàn giao mặt bằng nên bị đơn không chuyển địa chỉ trụ sở chính đến số 51 HN, phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh như nội dung đăng ký thay đổi lần thứ 7; Biên bản bàn giao nhà ngày 22/5/2015 là không có giá trị pháp lý vì ông Lê Huy T3 không được ủy quyền của bị đơn và không đóng dấu tròn của công ty.

Bị đơn kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 03 tháng tiền đặt cọc là 296.010.000 đồng.

Nhận thấy:

* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự trong hồ sơ vụ án, căn cứ “Hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2015” thể hiện nội dung quy định tại Điều 2 là thời hạn thuê nhà là 03 năm bắt đầu từ ngày 25/5/2014, đồng thời theo các Biên nhận tiền ngày 01, 10/12/2014 và Phiếu chi ngày 13/02/2015 thì có cơ sở xác định các bên đã giao kết hợp đồng thuê nhà vào ngày 25/5/2014, lời trình bày của nguyên đơn là thống nhất với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà nên nguyên đơn đã thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Căn cứ biên bản bàn giao nhà ngày 22/5/2015 thì các bên đã ký kết biên bản bàn giao nhà. Do đó thời gian thuê nhà là từ ngày 25/5/2014 đến ngày 22/5/2015 (tương đương 12 tháng). Phía bị đơn đã thanh toán được 03 tháng tiền thuê nhà thể hiện tại các Biên nhận tiền ngày 01, 10/12/2014 và Phiếu chi ngày 13/02/2015 nên còn nợ lại 09 tháng tiền thuê nhà.

Vì vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn thanh toán số tiền 445.050.000 đồng tiền thuê nhà là có cơ sở chấp nhận theo các quy định tại Điều 489, Điều 495 và Điều 500 BLDS năm 2005.

* Xét lý do kháng cáo của bị đơn:

+ Bị đơn kháng cáo cho rằng Hợp đồng thuê nhà trên không được công chứng, chứng thực theo quy định nên bị vô hiệu:

Nhận thấy, căn cứ quy định tại điểm a khoản 28 Mục III Nghị quyết số 52/NQ-CP ngày 10/12/2010 thì việc công chứng hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện theo nhu cầu của các bên tham gia nên hợp đồng thuê nhà trên được giao kết hợp pháp giữa các bên có giá trị pháp lý. Lý do kháng cáo của bị đơn cho rằng Hợp đồng thuê nhà trên không được công chứng, chứng thực theo quy định nên bị vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

+ Bị đơn kháng cáo cho rằng Giấy xác nhận công nợ và bản đối chiếu công nợ tiền thuê nhà không có giá trị pháp lý vì không có xác nhận từ phía bị đơn.

Đối với các Biên nhận tiền ngày 01, 10/12/2014 và Phiếu chi ngày 13/02/2015 thể hiện việc bị đơn đã thanh toán được 03 tháng tiền thuê nhà và tiền đặt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Để giải quyết vụ án thì việc xem xét tài liệu, chứng cứ là các Biên nhận tiền ngày 01, 10/12/2014 và Phiếu chi ngày 13/02/2015 được xem xét, đánh giá đồng

thời với toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy tài liệu, chứng cứ trên là phù hợp và thống nhất với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Vì vậy, lý do kháng cáo trên của bị đơn là không có cơ sở xem xét.

+ Bị đơn kháng cáo cho rằng tại Điều 2 Bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2014 quy định “*Thời hạn thanh lý hợp đồng thuê nhà là kể từ ngày 25/5/2014*” nên hợp đồng thuê nhà không được lập vào ngày 25/5/2014.

Nhận thấy, căn cứ các biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì không có chứng cứ là Bản thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2014 nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án là phù hợp. Vì vậy, kháng cáo trên của bị đơn không có cơ sở xem xét.

+ Bị đơn kháng cáo cho rằng nguyên đơn không bàn giao mặt bằng cho bị đơn, cụ thể toàn bộ nội dung hợp đồng không hề quy định thời điểm giao nhà là khi ký kết hợp đồng; nguyên đơn không bàn giao mặt bằng nên bị đơn không chuyển địa chỉ trụ sở chính đến số 51 HN, phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh như nội dung đăng ký thay đổi lần thứ 7; Biên bản bàn giao nhà ngày 22/5/2015 là không có giá trị pháp lý vì ông Lê Huy T3 không được ủy quyền của bị đơn và không đóng dấu tròn của công ty.

Nhận thấy, bị đơn cho rằng nguyên đơn không bàn giao mặt bằng cho bị đơn là không có cơ sở, vì tại Biên bản bàn giao ngày 22/5/2015 thể hiện việc bị đơn đã sử dụng và bàn giao lại mặt bằng cho nguyên đơn vào ngày 22/5/2015. Nội dung này là thống nhất với nội dung đăng ký thay đổi về địa chỉ trụ sở doanh nghiệp theo Phiếu cung cấp thông tin đăng ký doanh nghiệp trong hồ sơ vụ án.

Đối với Biên bản bàn giao ngày 22/5/2015 có chữ ký của ông Lê Huy T3, nhận thấy theo Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 22/7/2015 người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thay đổi từ Lê Huy T3 sang Trần Song H1. Như vậy thời điểm trước đó là ngày 22/5/2015, ông T3 vẫn là đại diện theo pháp luật của bị đơn nên bị đơn cho rằng ông T3 không được ủy quyền của bị đơn khi ký biên bản bàn giao nhà là không có cơ sở.

Do đó, lý do kháng cáo cho rằng nguyên đơn không bàn giao mặt bằng cho bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

+ Bị đơn kháng cáo yêu cầu buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 03 tháng tiền đặt cọc là 296.010.000 đồng.

Xét thấy, căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án, các biên bản hòa giải thì bị đơn không có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 03 tháng tiền đặt cọc là 296.010.000 đồng nên yêu cầu trên là không có cơ sở xem xét theo quy định tại Điều 293 BLTTDS năm 2015.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Chế Hữu C1 là đại diện của bị đơn.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Chế Hữu C1 là đại diện của bị đơn;
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 354/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 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. Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C cùng người đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm số 354/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 03 (ba) tháng tiền đặt cọc là 296.010.000 (hai trăm chín mươi sáu triệu, không trăm mười ngàn) đồng. Ngày 01/7/2020, ông Vũ Quốc T2 người đại diện theo uỷ quyền của công ty TNHH C (theo giấy uỷ quyền ngày 15/6/2020) có gửi đến Tòa án "Văn bản bổ sung chứng cứ mới" và các giấy tờ chứng cứ được liệt kê trong văn bản kèm theo.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn HĐXX nhận thấy:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 09 tháng tiền thuê nhà còn nợ là 445.050.000 đồng, theo "Hợp đồng thuê nhà" mà nguyên đơn và bị đơn đã ký ngày 25/5/2014.

- Xét, "Hợp đồng thuê nhà" có nội dung như sau: Nguyên đơn cho bị đơn thuê một phần căn nhà số 51 đường HN, phường NTB, Quận M, diện tích thuê là 280 m², mục đích thuê là để bị đơn làm "Văn phòng giao dịch". Thời hạn thuê nhà là 03 năm bắt đầu từ ngày 25 tháng 5 năm 2014 đến ngày 25/5/2017. Giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng (tương đương 2.300 USD theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán), trả thường kỳ 03(ba) tháng một lần.

Bên thuê đặt cọc cho bên cho thuê: 150.000.000 đồng (tương đương 6.900 USD).

Ngày 01/12/2014 bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn 02 tháng tiền thuê nhà là 98.670.000 đồng (bl số 58).

- Ngày 10 tháng 12 năm 2014 bị đơn tiếp tục chuyển cho nguyên đơn số tiền là 98.670.000 đồng, trong đó đặt cọc tiếp 01 tháng tiền nhà và thanh toán 01 tháng tiền thuê nhà (bl số 59).

- Ngày 13 tháng 02 năm 2015, bị đơn đã lập "Phiếu chi" để thanh toán cho nguyên đơn 02 tháng tiền thuê nhà từ ngày 25/6/2014 đến ngày 24/8/2014 là 98.670.000 đồng (bl số 60).

Ngoài các chứng từ nêu trên các bên đương sự không cung cấp thêm cho Tòa án bất cứ chứng từ nào khác. Tại đơn kháng cáo bị đơn đã xác định là có chuyển tiền đặt cọc cho nguyên đơn (bl số 142, 143).

- Như vậy có cơ sở xác định các bên đã giao kết hợp đồng thuê nhà vào ngày 25 tháng 5 năm 2014, không phải là ngày 25/5/2015 như bị đơn trình bày tại các Biên bản hoà giải và tại Đơn kháng cáo. Và từ ngày 01/12/2014 đến ngày 13/02/2015 bị đơn đã chuyển cho nguyên đơn 03 tháng tiền thuê nhà để đặt cọc và thanh toán cho nguyên đơn 03 tháng tiền thuê nhà từ ngày 25/5/2014 đến 24/8/2014.

Xét, "Hợp đồng thuê nhà" ngày 25/5/2014 này đã được lập thành văn bản, tại thời điểm ký hợp đồng, nguyên đơn và tài sản cho thuê đã được cấp giấy chứng nhận, nên phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 điều 91; điều 92; khoản 1, 2 điều 93 Luật nhà ở năm 2005 sửa đổi bổ sung năm 2009.

Nhận thấy các bên không thỏa thuận về việc công chứng, chứng thực và thực tế các bên cũng không công chứng hợp đồng này. Tại điều 492 BLDS năm 2005 quy định về hình thức hợp đồng thuê nhà ở: "Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

Tại khoản 3 điều 93 Luật Nhà ở 2005 quy định "Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp sau đây:

a) Cá nhân cho thuê nhà ở dưới sáu tháng;

.....

Tuy nhiên, tại tiểu mục 28 Mục III Nghị quyết số 52/NQ-CP ngày 10 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ quy định về việc đơn giản hóa thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Tư pháp bãi bỏ quy định bắt buộc công chứng hợp đồng thuê nhà ở, quy định việc công chứng hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện theo nhu cầu của các bên tham gia hợp đồng. Xét, đây là trường hợp mà pháp luật có quy định khác, tại thời điểm hai bên ký "Hợp đồng thuê nhà" thì Nghị quyết số 52/NQ-CP ngày 10 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ đang có hiệu lực và trên thực tế được phía bị đơn đã thừa nhận là Sở kế hoạch đầu tư TP. Hồ Chí Minh đã căn cứ vào hợp đồng thuê nhà mà hai bên ký kết ngày 25/5/2014 chưa được công chứng này, để cấp đăng ký hoạt động cho

trụ sở, chi nhánh của bị đơn tại địa chỉ thuê là số 51 HN, Phường NTB, Quận M, TP. Hồ Chí Minh.

Phía bị đơn kháng cáo cho rằng "Hợp đồng thuê nhà" được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu vì không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật là không có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên "Hợp đồng thuê nhà" ngày 25/5/2014 không bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức là đúng quy định tại Điều 492 BLDS năm 2005; phù hợp với quy định tại phần 1, mục III, tiểu mục 28 Nghị quyết số 52/NQ-CP ngày 10/12/2010 của Chính phủ. Tại điều 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014 cũng không quy định bắt buộc công chứng, chứng thực hợp đồng cho thuê nhà.

[6] Tại các biên bản hoà giải, đơn kháng cáo, bị đơn cho rằng nguyên đơn không giao nhà, tuy nhiên các chứng cứ tại hồ sơ là các chứng từ lại thể hiện bị đơn chuyển tiền đặt cọc và thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 25/5/2014 đến ngày 24/8/2014 cho nguyên đơn, nếu như bên thuê (bị đơn) không nhận và sử dụng nhà thuê thì sẽ không thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê (nguyên đơn). Đồng thời tại "Văn bản bổ sung chứng cứ mới" ngày 30/6/2020, bị đơn công ty TNHH C do ông Vũ Quốc T2 người đại diện theo uỷ quyền, xác định: " ... trên thực tế công ty TNHH C chỉ sử dụng được lầu 2 và một phần tầng trệt ... ". Do đó có căn cứ để xác định nguyên đơn (bên cho thuê) có giao một phần nhà cho bị đơn (bên thuê) sử dụng.

Ngày 04/5/2015 nguyên đơn đã gửi văn bản lần 2 cho bị đơn (bị số 61, 62), người nhận là bà Nguyễn Thị Bích H2, để thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê và lấy lại nhà ngày 25/5/2015. Lý do bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà. Bà Nguyễn Thị Bích H2 cũng chính là người được Đại diện theo pháp luật của bị đơn uỷ quyền để tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm. Do đó có căn cứ để xác định bị đơn đã biết việc nguyên đơn lấy lại nhà trước thời hạn nên cử người đại diện để bàn giao và ngày 22 tháng 5 năm 2015 và các bên đã ký biên bản bàn giao nhà.

Như vậy thời gian thuê nhà từ ngày 25 tháng 5 năm 2014 và chấm dứt vào ngày 22 tháng 5 năm 2015 là 12 tháng. Phía bị đơn đã thanh toán được 03 tháng tiền thuê nhà, còn nợ lại 09 tháng tiền thuê nhà. Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 445.050.000 đồng tiền thuê nhà là đúng theo thỏa thuận tại "Hợp đồng thuê nhà" ngày 25/5/2014 và phù hợp quy định tại các điều 489, 495 và 500 Bộ luật dân sự năm 2005.

[7] Đối với số tiền đặt cọc thuê nhà và các vấn đề khác phát sinh từ "Hợp đồng thuê nhà" ngày 25/5/2014, do các bên không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp, khi có yêu cầu các bên có quyền khởi kiện thành một vụ kiện khác để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

[8] Tại cấp phúc thẩm bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C cung cấp thêm một số văn bản, hợp đồng thuê văn phòng ngày 22/6/2013 và phụ lục hợp đồng, tuy nhiên các chứng cứ này thể hiện đây là quan hệ giao dịch khác không liên quan đến "Hợp đồng thuê nhà" ngày 25/5/2014 giữa nguyên đơn và bị đơn.

[9] Xét thấy kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 354/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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 Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ các điều 489, 492, 495 và 500 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 điều 91, điều 92, khoản 1, 2 điều 93 Luật nhà ở năm 2005 sửa đổi bổ sung năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 52/NQ-CP ngày 10/12/2010 của Chính phủ;

Căn cứ 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 Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 354/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn C có nghĩa vụ thanh toán số tiền là 445.050.000 (Bốn trăm bốn mươi lăm triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng tiền thuê nhà cho ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Y.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Y cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn C 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn C phải chịu 21.802.000 (Hai mươi một triệu tám trăm lẻ hai nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Y 10.901.000 (Mười triệu chín trăm lẻ một nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0019958 ngày 17 tháng 8 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn C phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai số AA/2019/0005136 ngày 03/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, TP. Hồ Chí Minh. Công ty Trách nhiệm hữu hạn C đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 TP.HCM;
- TAND Quận M, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận M, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương

