

Bản án số: 133/2021/DS-PT

Ngày 08 -7- 2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 100/2021/QĐXX-PT ngày 14 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Phan Văn T, sinh năm 1978 và chị Nguyễn Hồng N, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 25, đường N, khóm 3, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Hồng N: Anh Phan Văn T, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 25, đường N, khóm 3, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu Tư và Phát triển Thanh M; Địa chỉ: Số 1B, đường Q, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ trụ sở mới trước khi giải thể: Số 39, đường B, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Trần Thị Thúy A, sinh năm 1981 – Chức danh: Giám đốc; Địa chỉ: Số 19B, đường Q, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng là bị đơn trong vụ án, do Công ty đã giải thể.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Thúy A: Chị Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khóm 2B, phường 6C, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Phan Văn T và chị Nguyễn Hồng N, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/8/2018, anh Phan Văn T cùng vợ là chị Nguyễn Hồng N ký hợp đồng cho Công ty TNHH Đầu Tư và phát triển Thanh M (gọi tắt là Công ty) do chị Trần Thị Thúy A là Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty thuê căn nhà tọa lạc tại số Số 25, đường N, khóm 3, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau để làm Trung tâm giảng dạy tiếng anh và toán tính nhanh, còn trụ sở giao dịch và triển khai các hoạt động kinh doanh của Công ty đặt tại số Số 19B, đường Q, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau, thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 01/10/2018 đến 30/9/2021, giá thuê nhà năm thứ nhất 15.000.000đ/tháng, năm thứ hai 18.000.000đ/tháng, năm thứ ba 19.800.000đ/tháng. Việc ký kết hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực. Sau khi ký hợp đồng, Công ty đã đặt cọc số tiền là 45.000.000đ. Đồng thời, hai bên thỏa thuận khi nào chấm dứt hợp đồng vợ chồng anh T sẽ hoàn lại tiền cọc cho Công ty, nếu Công ty vi phạm thì mất tiền cọc.

Ngày 26/9/2018, giao nhận nhà, tiền thuê tính từ ngày 01/10/2018. Đến tháng 02/2020, do dịch bệnh Covid nên chị Acó gửi cho vợ chồng anh T thông báo sự kiện bất khả kháng và phía vợ chồng anh T không lấy tiền thuê nhà 03 tháng (tháng 02, 03 và tháng 04/2020).

Tiếp tục đến ngày 26/02/2020, chị A lại thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà với lý do công ty không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh, vợ chồng anh T nhận được thông báo này vào ngày 28/02/2020.

Ngày 05/3/2020, nguyên đơn có ý kiến phản hồi về tình hình dịch Covid-19, nhưng vào ngày 26/02/2020, bị đơn đã gửi thông báo chấm dứt với lý do bất khả kháng nên nguyên đơn không đồng ý. Sau đó, nguyên đơn có gửi yêu cầu bị đơn chứng minh sự kiện bất khả kháng nhưng chị Akhông chứng minh được.

Khoảng tháng 5/2020, Công ty chuyển trụ sở đến tại địa chỉ số 39, B, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau và tiếp tục kinh doanh. Theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng, trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày thông báo chấm dứt hợp đồng thì bên yêu cầu chấm dứt hợp đồng phải có mặt bàn giao nhà nhưng ngày 28/5/2020, chị Akhông có mặt để bàn giao nhà theo đúng thỏa thuận.

Ngày 10/6/2020, chị Atiếp tục thông báo bàn giao nhà (trễ hạn so với hợp đồng), do vợ chồng anh T bận công việc không có mặt. Sau đó, vợ chồng anh T có liên lạc với chị Abàn giao nhà vào ngày 11/6/2020, nhưng không thực hiện được.

Ngày 12/6/2020, nguyên đơn có chụp lại hiện trạng nhà được trả lại không đúng như hiện trạng cam kết trong hợp đồng cụ thể: Không sơn sửa lại Tờng nhà, không quét dọn vệ sinh nền nhà và trần nhà, Tờng nhà có nhiều ốc vít, biển hiệu chưa được tháo gỡ...Phía vợ chồng anh T có yêu cầu chị Akhắc phục thì chị Acó thực hiện việc sơn sửa nhà, quét dọn vệ sinh, Tờng đục đã trám lại, nhưng chị Akhông khắc phục những vấn đề còn lại như kiểm đếm bóng đèn, đường điện,

đường nước. Ngoài ra, không còn vi phạm khác.

Ngày 26/6/2020, chị Agửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, phía chị A khóa cửa cuốn, vợ chồng anh T không nhận được chìa khóa nhà nên không thể tiến hành kiểm tra hiện trạng nhà. Phía vợ chồng anh T có gửi đề nghị phía chị Abàn giao chìa khóa nhà để kiểm tra nhà, cho người khác thuê nhà (thông báo vào các ngày 05, 23 tháng 10 và ngày 06 tháng 11 năm 2020). Việc Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là vi phạm Điều khoản 7.1, Điều khoản 9.5, Điều khoản 9.6 của hợp đồng ngày 01/8/2018, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh T nên vợ chồng anh T yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/8/2018, buộc Công ty giao trả lại toàn bộ chìa khóa nhà cùng remote cửa cuốn của cửa chính. Đồng thời, yêu cầu Công ty bồi Tồng số tiền Tong ứng với 01 năm tiền thuê nhà (tính theo giá năm thứ hai) là $18.000.000đ \times 12 \text{ tháng} = 216.000.000đ$ do vi phạm hợp đồng; yêu cầu trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2020 đến tháng 11/2020 (trừ tháng 02, 03, 04, 05/2020) là $07 \text{ tháng} \times 18.000.000đ = 126.000.000đ$. Tổng số tiền, vợ chồng anh T yêu cầu là 342.000.000đ (ba trăm bốn mươi hai triệu đồng). Đối với số tiền đặt cọc, vợ chồng anh T không đồng ý hoàn lại do Công ty vi phạm hợp đồng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bị đơn trả lại toàn bộ chìa khóa nhà cùng remote cửa cuốn của cửa chính, trả tiền thuê nhà 126.000.000đ và bồi Tồng 01 năm tiền nhà 216.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu (đối với chìa khóa nhà cùng remote cửa cuốn của cửa chính bị đơn đã giao trả ngày 13/01/2021 nên không yêu cầu).

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Thúy A trình bày:

Người đại diện theo ủy quyền của chị A thừa nhận việc ký kết hợp đồng thuê nhà với thời gian, thời hạn thuê, giá cho thuê, thời điểm bàn giao nhà cho thuê, địa điểm và số tiền đặt cọc mà nguyên đơn trình bày là đúng. Do tình hình dịch bệnh covid ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty – đây là trường hợp bất khả kháng nên ngày 07/02/2020, Công ty có gửi cho nguyên đơn thông báo về sự kiện bất khả kháng nêu trên. Đến ngày 26/02/2020, Công ty thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà với lý do Công ty không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh và ngày 10/3/2020, phía nguyên đơn nhận được thông báo trên.

Ngày 05/3/2020, nguyên đơn gửi thông báo cho Công ty yêu cầu rút lại thông báo về sự kiện bất khả kháng ngày 07/02/2020; Ngày 07/3/2020, Công ty tiếp tục gửi thông báo cho nguyên đơn khẳng định sự kiện bất khả kháng; Ngày 21/5/2020, nguyên đơn gửi văn bản yêu cầu Công ty chứng minh sự kiện bất khả kháng; Ngày 22/5/2020, Công ty có văn bản phúc đáp lại yêu cầu của nguyên đơn và vẫn khẳng định là sự kiện bất khả kháng; Ngày 27/5/2020, nguyên đơn yêu cầu cung cấp loại hình kinh doanh; Ngày 30/5/2020, nguyên đơn có thông báo cho rằng Công ty vi phạm và tháng 5/2020, Công ty vẫn thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn vì hợp đồng vẫn chưa chấm dứt.

Ngày 10/6/2020, đến thời hạn bàn giao nhà nhưng nguyên đơn không đến; Ngày 11/6/2020, Công ty có thông báo yêu cầu nguyên đơn nhận bàn giao nhà;

Ngày 12/6/2020, nguyên đơn yêu cầu Công ty sửa nhà và đổi hợp đồng điện, nước; Ngày 15/6/2020, Công ty đã thực hiện đầy đủ việc sửa nhà, đổi hợp đồng điện, nước theo yêu cầu của nguyên đơn; Ngày 16/6/2020, Công ty thông báo mời nguyên đơn nhận nhà; Ngày 18/6/2020, Công ty đến để giao nhà nhưng nguyên đơn không đồng ý nhận và tiếp tục yêu cầu sửa nhà nên chưa giao chìa khóa nhà cho nguyên đơn. Ngày 21/6/2020, phía nguyên đơn có thông báo không thể nhận nhà và yêu cầu trả tiền phạt do chậm trả tiền nhà; Ngày 26/6/2020, Công ty gửi thông báo đơn phương bàn giao nhà cho phía nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của chị Axác định Công ty đã chấm dứt hoạt động từ ngày 07/02/2020, hiện Công ty đã bị giải thể nhưng loại hình hoạt động của doanh Nghiệp là Công ty TNHH một thành viên do cá nhân chị A là Giám đốc cũng là chủ sở hữu Công ty, nên chị A là người chịu trách nhiệm trong các giao dịch dân sự mà Công ty đã giao kết với đối tác. Nay người đại diện theo ủy quyền của chị A không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì lý do Công ty TNHH Đầu Tư và phát triển Thanh M đã thực hiện đầy đủ thủ tục chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng, việc chậm trễ bàn giao nhà không phải lỗi của nguyên đơn. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của chị A không yêu cầu nhận lại số tiền 45.000.000đ đã đặt cọc. Đối với chìa khóa nhà cùng remote cửa cuốn của cửa chính, chị A đã giao trả vào ngày 13/01/2021 (ngày Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ), còn căn nhà thì phía chị A không còn quản lý kể từ ngày 26/6/2020 cho đến nay. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thì người đại diện theo ủy quyền của chị A xác định chị A là người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ cho nguyên đơn. Bên cạnh đó, người đại diện theo ủy quyền của chị A cho rằng khi đăng ký doanh Nghiệp có trụ sở tại số 19B, đường Q, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau nhưng sau đó, chị A dời về số 39, đường B, khóm 8, phường 5, thành phố C nên có sự thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty. Vì vậy, cơ quan đăng ký mới thông báo việc giải thể Công ty tại trụ sở mới.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 121 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 73 Luật Doanh Nghiệp năm 2014; các Điều 93, 94, 156, 351, 428 và 472 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu của anh Phan Văn T, chị Nguyễn Hồng N về việc hủy bỏ hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2018 (hợp đồng này đã chấm dứt từ ngày 26/6/2020) và buộc chị Trần Thị Thúy A là chủ sở hữu Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Thanh M (do Công ty đã giải thể) trả tiền thuê nhà, bồi thường các khoản với số tiền là 342.000.000đ (ba trăm bốn mươi hai triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 02/4/2021, bị đơn anh Phan Văn T và chị Nguyễn Hồng N có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể là buộc chị Trần Thị Thuý An bồi Tòng 01 năm tiền thuê nhà tính theo giá năm thứ hai là 18.0000.000đ x 12 tháng = 216.000.000đ. Buộc chị Trần Thị Thuý An trả 07 tháng tiền thuê nhà chưa thanh toán (tháng 1 và từ tháng 6 – tháng 11), cụ thể là 18.000.000đ x 07 tháng = 126.000.000đ.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày: giữ nguyên nội dung kháng cáo. Căn cứ kháng cáo: bị đơn vi phạm hợp đồng thuê nhà; tuy có dịch bệnh xảy ra nhưng bị đơn chưa áp dụng mọi biện pháp cần thiết để khắc phục, được thể hiện: bị đơn chấm dứt thuê nhà nhưng dời qua địa điểm mới vẫn tiếp tục kinh doanh được chứng minh tại giấy đăng ký chứng nhận kinh doanh, giấy nộp thuế, phiếu thu tiền học sinh được nguyên đơn bổ sung tại cấp phúc thẩm.

Đại diện bị đơn trình bày: không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn; bị đơn vẫn thực hiện đúng theo thỏa thuận của hợp đồng về việc chấm dứt thuê nhà; dịch bệnh là sự kiện bất khả kháng, bị đơn không kinh doanh được nên mới chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Trường hợp nguyên đơn chứng minh được bị đơn kinh doanh ở địa điểm mới thì bị đơn sẽ chịu trách nhiệm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bản án sơ thẩm tuyên xử, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, do đó nguyên đơn Phan Văn T, Nguyễn Hồng N kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là Công ty TNHH Đầu Tư và phát triển Thanh M, người đại diện theo pháp luật bà Trần Thị Thuý A bồi Tòng 01 năm tiền thuê nhà theo giá năm thứ hai bằng 216.000.000đ (18 triệu đồng x 12 tháng) và trả 07 tháng tiền thuê nhà (tháng 01 đến tháng 11, trừ đi 03 tháng nguyên đơn không lấy tiền thuê và 01 tháng bị đơn đã đóng) bằng 126.000.000 đồng.

[2] Xét nội dung kháng cáo

[2.1] Xét kháng cáo về yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, thể hiện: Nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng ngày 01/8/2018 thuê nhà tại số 252, N, Phường 9, thành phố C và được Công chứng đúng quy định. Thời hạn thuê 03 năm, bắt Đầu Tư từ ngày 01/10/2018 đến hết ngày 30/9/2021;

Quá trình thực hiện hợp đồng, thì vào ngày 07/02/2020 bị đơn gửi văn bản cho nguyên đơn thông báo tình hình dịch bệnh Covid-19; ngày 26/02/2020 bị đơn gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn không đồng ý và yêu cầu bị đơn phải chứng minh sự kiện bất khả kháng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự: “Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép”. Đối chiếu quy định này, thì dịch covid-19 là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà các bên đương sự không thể lường trước. Nhưng xem xét cụ thể đối với tranh chấp này, nguyên đơn khởi kiện với hai nội dung: yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà và yêu cầu bồi Tồng thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê nhà.

Xét yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà: Nguyên đơn đưa ra những chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, đó là:

Thứ nhất, ngày 07/02/2020, bị đơn gửi cho nguyên đơn thông báo về tình hình dịch bệnh, tiếp theo đó bị đơn tiếp tục gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà; ngày 21/5/2020 nguyên đơn có văn bản yêu cầu bị đơn chứng minh sự kiện bất khả kháng và bị đơn phúc đáp về sự kiện bất khả kháng không được nguyên đơn chấp nhận, bởi vì theo nguyên đơn có dịch Covid -19 nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn vì nguyên đơn tự nguyện không nhận tiền nhà 03 tháng (từ tháng 02 đến tháng 4/2020) và Công ty của bị đơn vẫn hoạt động bình Tồng được thể hiện là bị đơn chấm dứt thuê nhà nhưng cũng trong tháng 02/2020 bị đơn thành lập Công ty ở địa điểm mới tại số 39, B, khóm 8, P9, TP C vẫn do Trần Thị Thúy A là chủ công ty, bà A vẫn đóng thuế Quý 2/2020, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thể hiện đăng ký lần hai và lớp học vẫn hoạt động (có hóa đơn thu tiền và hình ảnh giáo viên đón học sinh).

Thứ hai, theo như hợp đồng thuê nhà thì khi trả nhà phải trả đúng như hiện trạng ban đầu. Theo như nguyên đơn thì bị đơn không thực hiện sơn nhà, đi lại đường điện, nước, gắn bóng đèn... đúng như thỏa thuận ban đầu nên nguyên đơn không nhận nhà và bị đơn cũng không giao chìa khóa cho nguyên đơn; nguyên đơn có gửi văn bản cho bị đơn ba lần về việc không đồng ý nhận nhà với lý do không đúng hiện trạng ban đầu và việc Công ty không bàn giao chìa khóa (ba văn bản này gửi vào các ngày ngày 21/6/2020, ngày 23/10/2020 và ngày 06/11/2020) bị đơn nhận được văn bản nhưng không có phản hồi về ý kiến của nguyên đơn.

Chứng cứ nguyên đơn trình bày trên là sự thật có xảy ra, được thể hiện tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cung cấp chứng cứ có sự việc bà Thúy A đăng ký kinh doanh lần hai ở địa điểm mới, có đóng thuế, có biên lai thu tiền học sinh...; có sự việc nguyên đơn gửi văn bản cho bị đơn 03 lần về việc không đồng ý nhận nhà vì lý do không thực hiện sơn sửa như ban đầu nhưng phía bị đơn không có phản hồi và thực tế bị đơn cũng không giao trả chìa khóa nhà và đến ngày 13/01/2021 Tòa án tiến hành thẩm định thì nguyên đơn mới nhận được chìa khóa nhà từ bị đơn.

Với những căn cứ nguyên đơn đưa ra, có nội dung phù hợp với ý kiến của bị đơn được thể hiện tại Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020, bà Thúy A nêu: “...*Tuy nhiên, vì kết quả kinh doanh không thuận lợi*

Tòng xuyên thua lỗ kéo dài, cộng thêm tình hình dịch bệnh...”. Như vậy, nguyên nhân để chấm dứt thuê nhà không chỉ vì dịch bệnh. Tại phiên hòa giải cấp sơ thẩm, bà Thúy A tham dự và đồng ý không nhận lại tiền đặt cọc và trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn 06 tháng.

Với những vi phạm của bị đơn như nêu trên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, thời gian dài nguyên đơn không cho thuê được nhà. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà trong thời gian chưa nhận lại nhà và chưa giao trả chìa khóa là phù hợp với quy định tại Điều 481, 482 của Bộ luật dân sự. Nguyên đơn giảm cho bị đơn 03 tháng tiền nhà, chỉ yêu cầu 07 tháng tiền nhà x 18.000.000đ/tháng = 126.000.000 đồng được chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo yêu cầu bồi thường 01 năm tiền thuê nhà theo giá năm thứ hai bằng 216.000.000đ (18.000.000 đồng x 12 tháng)

Hợp đồng thuê nhà thể hiện: Thời hạn thuê 03 năm, bắt Đầu Từ ngày 01/10/2018 đến hết ngày 30/9/2021; Giá thuê: từ tháng 13 đến tháng 24 giá 18.000.000đ/tháng; Trong mọi trường hợp bên A hoặc bên B nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải bồi Tòng số tiền Tòng ứng với 01 năm tiền thuê nhà cho bên kia cộng với điều 9.5 (tức là tiền cọc 45.000.000đ) và chịu trách nhiệm khác (nếu có). Một trong hai bên muốn chấm dứt hợp đồng thì phải báo trước cho bên kia thời gian tối thiểu 03 tháng.

Căn cứ nội dung hợp đồng, trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng thì các bên phải đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 8 của Hợp đồng về “Trường hợp bất khả kháng”. Phía nguyên đơn cho rằng có dịch bệnh Covid-19 nhưng bị đơn chưa tận dụng hết khả năng để khắc phục mà mục đích chuyển đến địa điểm mới tiếp tục kinh doanh cho nên không xem là bất khả kháng. Theo như bị đơn (bên B), thì do dịch bệnh nên không có học sinh đi học, Công ty giải thể cho nên ngày 26/02/2020 gửi Thông báo chấm dứt thuê nhà trước 03 tháng, bị đơn xác nhận mình thực hiện đúng khoản 9.7 Điều 9 Hợp đồng. Tuy nhiên, lý do chấm dứt nguyên đơn không chấp nhận.

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận thấy, dịch Covid-19 xảy ra thì các đương sự không lường trước được, trên thực tế dịch bệnh đã gây ra hậu quả hết sức nặng nề, làm ảnh hưởng đến cuộc sống bình Tòng, ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh từ đó dẫn đến ảnh hưởng đến thu nhập của mọi người là sự thật xảy ra mà cụ thể trong vụ án này đã ảnh hưởng đến nguyên đơn, bị đơn. Hiện tại nhà của nguyên đơn vẫn chưa có người thuê mà nguyên đơn còn phải đóng tiền vay Ngân hàng; về phía bị đơn, sau khi cả nước thực hiện Chỉ thị 16 vào năm 2020 thì số học sinh đến lớp bị hạn chế dẫn đến doanh thu thấp nhưng phải chi trả lương nhân viên và các chi phí khác...; Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp chứng cứ bị đơn vẫn tiếp tục kinh doanh sau khi chấm dứt thuê nhà, đó là bị đơn vẫn nộp thuế hàng tháng, có phiếu thu tiền học phí, tuy vậy hồ sơ không thể hiện thu nhập của bị đơn từ hoạt động kinh doanh. Trong trường hợp này, quá trình thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì các bên có thể Tòng lượng với nhau, tại khoản 2 Điều 420 Bộ luật dân sự quy định: “*Trong trường hợp hoàn cảnh thay đổi cơ bản, bên có lợi ích bị ảnh hưởng có quyền yêu cầu bên kia đàm phán lại hợp*

đồng trong một thời gian hợp lý”; phía bị đơn cũng có các văn bản gửi nguyên đơn về việc xin chấm dứt hợp đồng và trên thực tế về ý thức nguyên đơn cũng có thiện chí cho bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bởi vì nếu không đồng ý nhận lại nhà thì nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải sơn sửa lại nhà đúng như hiện trạng ban đầu và hẹn ngày giao nhận nhà và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày nếu tại thời điểm tháng 6/2020 bị đơn đáp ứng đúng yêu cầu về sửa nhà như thỏa thuận của hợp đồng thì nguyên đơn sẽ không yêu cầu bồi thường 01 năm tiền nhà (vì bên B thuê nhà để dạy học toán tính nhanh và anh vẫn nên bị đơn có sơn sửa lại nhà, đi lại đường điện...).

Như vậy, trước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà bị đơn có thực hiện theo điều khoản của hợp đồng là báo trước 03 tháng và với căn cứ phân tích trên được xem là lý do chính đáng để bị đơn không thuê nhà tiếp tục. Vì vậy, không buộc bị đơn phải bồi Tồng 01 năm tiền thuê nhà theo như kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Từ nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; tuy nhiên, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm với những căn cứ nhận định trên.

[5] Về án phí

Do sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn, nên án phí dân sự sơ thẩm có thay đổi. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% đối với yêu cầu không được chấp nhận là 10.800.000 đồng, được khấu trừ phần đã dự nộp. Bị đơn phải chịu 6.300.000 đồng.

Án phí phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại toàn bộ.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 121 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 73 Luật Doanh Nghiệp năm 2014; các Điều 93, 94, 156, 351, 420, 428 và 472 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/8/2018 giữa anh Phan Văn T, chị Nguyễn Hồng

N với chị Trần Thị Thúy A là chủ sở hữu Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Thanh M (Công ty đã giải thể) và buộc chị Trần Thị Thúy A thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn Phan Văn T, chị Nguyễn Hồng N số tiền 126.000.000 đồng.

2. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi Thường 01 năm tiền thuê nhà theo giá năm thứ hai là 216.000.000 đồng.

Trường hợp Trần Thị Thúy A chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu lãi suất theo chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí

3.1- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch

Nguyên đơn anh Phan Văn T và chị Nguyễn Hồng N phải chịu số tiền 10.800.000đ. Ngày 11/11/2020, anh T và chị N đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 8.550.000đ theo biên lai thu số 0000185 được đối trừ chuyển thu. Anh T và chị N phải nộp tiếp là 2.250.000 đồng.

Bị đơn chị Trần Thị Thúy A phải chịu 6.300.000 đồng (chưa nộp).

3.2- Án phí phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu, Phan Văn T, Nguyễn Hồng N đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai số 0000518 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được nhận lại toàn bộ.

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

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 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thị Hiền

