

Bản án số: 634/2020/DS-PT  
Ngày: 06/7/2020  
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà,  
hợp đồng vay tài sản.

**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:* Ông Lưu Trường Sanh

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Lại Huỳnh Tú
2. Bà Võ Thị Kim Thương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Liễu là 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:** Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên

Ngày 06/7/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 261/2020/TLPT-DS ngày 03/03/2020 về việc “Tranh chấp thuê nhà xưởng, hợp đồng thi công xây dựng và bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1950/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6679/QĐ-PT ngày 27/4/2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Công ty TNHH H**

Địa chỉ: 6/10 đường N, phường H, quận H, Thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Lâm V, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Tầng 01, số 50/6 đường T, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Minh T – Luật sư Chi nhánh Văn phòng Luật sư M tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Phạm Công Đ**

Địa chỉ: 38 đường A, khu ADC, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh( có mặt).

*Người quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Phạm Văn M, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 38 đường A, khu ADC, phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2/ Công ty TNHH MTV K

Người đại diện hợp pháp của công ty: Ông Bùi Quang K, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 590 X, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3/ Bà Phạm Thị Minh N, sinh năm 1977

Địa chỉ: Tổ 25, phường T, quận TH, Thành phố Đà Nẵng

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Lâm V, sinh năm 1997

Địa chỉ: Tầng 1, số 50/6 số 50/6 đường T, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người kháng cáo: Công ty TNHH H

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn có ông Nguyễn Lâm V trình bày:**

Vào ngày 20/01/2016, phía nguyên đơn Công ty TNHH H có ký hợp đồng kinh tế “V/v cho thuê nhà” số 03/HĐKT-2016 đối với ông Phạm Công Đ theo đó bị đơn sẽ cho phía nguyên đơn thuê căn nhà xưởng tại địa chỉ số 6A95/1 đường A, xã P, huyện B diện tích 1.009m<sup>2</sup>, văn phòng 24m<sup>2</sup>, sân phơi 150m<sup>2</sup>, thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 01/4/2016 đến ngày 31/3/2026, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng, trả tiền hàng tháng.

Vì xưởng có diện tích 200m<sup>2</sup>, không đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh của nguyên đơn nên theo thỏa thuận phía nguyên đơn có xây dựng thêm phần nhà xưởng tole phát sinh với diện tích 263,86m<sup>2</sup> và mái che cột thép ống với diện tích là 217,34m<sup>2</sup>. Việc xây dựng thêm phần công trình trên không có xin phép xây dựng.

Phía nguyên đơn và nhân viên của nguyên đơn đã chuyển tiền cho ông Phạm Văn M (là cha của ông Phạm Công Đ) với các lần như sau:

- Ngày 06/01/2016, chuyển khoản số tiền là 25.000.000 đồng;
  - Ngày 23/5/2016 chuyển khoản số tiền 25.000.000 đồng
  - Ngày 12/9/2016 chuyển khoản số tiền 25.000.000 đồng
  - Ngày 09/01/2017 chuyển khoản số tiền 24.000.000 đồng
  - Ngày 24/4/2017 chuyển khoản số tiền 50.000.000 đồng
- Tổng cộng số tiền là 149.000.000 đồng.

Đến tháng 6/2017 phía bị đơn yêu cầu tăng giá thuê nhà xưởng từ 10.000.000 đồng/tháng lên 25.000.000 đồng/tháng, nếu không đồng ý phía bị đơn

sẽ thu hồi lại nhà và cho người khác thuê. Phía nguyên đơn nhận thấy không thể tiếp tục sản xuất kinh doanh trong điều kiện bị sức ép từ phía bị đơn nên nguyên đơn tự tháo dỡ máy móc, thiết bị, còn nhà xưởng thì vẫn giữ nguyên và bàn giao lại cho bên bị đơn. Đến tháng 7/2017 phía bị đơn đã cho đơn vị khác thuê lại mặt bằng.

Như vậy phía bị đơn đã vi phạm khoản 2.1, 2.3 Điều 2 của hợp đồng được ký giữa các bên. Đến ngày 05/9/2017, phía nguyên đơn đã gửi thông báo cho phía bị đơn về việc vi phạm hợp đồng và yêu cầu đền bù hợp đồng nhưng các bên không có sự thỏa thuận thống nhất.

Trên cơ sở chứng thư thẩm định giá số 2805-1/2019/CT-M ngày 28/5/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá M và thiệt hại thực tế do phía bên bị đơn vi phạm hợp đồng, phía nguyên đơn yêu cầu cụ thể như sau:

- Tổng giá trị tài sản hiện tại là 822.000.000 đồng,
- Giá trị nhà xưởng do nguyên đơn xây dựng thêm là 1.101.760.317 đồng;
- Khấu hao nhà xưởng là  $1.101.760.317 \text{ đồng} - 822.000.000 \text{ đồng} = 279.760.317 \text{ đồng}$ ; Tính từ thời điểm hoàn thành công trình là tháng 10/2016 đến thời điểm hiện tại tháng 9/2019 là 34 tháng. Phía nguyên đơn đã sử dụng công trình trên đến tháng 7/2017. Phía nguyên đơn sử dụng được 09 tháng còn phía bị đơn sử dụng được 25 tháng. Vậy phía nguyên đơn phải chịu phần khấu hao là 279.760.317 đồng:  $34 \text{ tháng} \times 9 \text{ tháng} = 74.054.202 \text{ đồng}$ . Phía bị đơn phải chịu số tiền khấu hao là  $279.760.317 \text{ đồng} - 74.054.202 \text{ đồng} = 205.706.115 \text{ đồng}$ .

Phía bị đơn phải chịu lãi suất chậm trả cho nguyên đơn theo lãi suất trung bình của 3 ngân hàng tại địa phương là:

- + Ngân hàng A:  $7\%/\text{năm} \times 150\% = 10.5\%/\text{năm}$
- + Ngân hàng B:  $7\%/\text{năm} \times 150\% = 10.5\%/\text{năm}$
- + Ngân hàng T:  $8,6\%/\text{năm} \times 150\% = 12,9\%/\text{năm}$

Trung bình lãi là: 11,3%.

Số tiền lãi phía bị đơn phải trả cho nguyên đơn là  $1.101.760.317 \text{ đồng} \times 11,3\%/\text{năm} \times 25/12 \text{ tháng} = 259.372.741 \text{ đồng}$ .

Như vậy, tổng số tiền phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường là:  $822.000.000 \text{ đồng} + 205.706.115 \text{ đồng} + 259.372.741 \text{ đồng} = 1.287.078.856 \text{ đồng}$ .

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì phía nguyên đơn chỉ đồng ý trả số tiền 85.000.000 đồng mà bà Nhật đã nhận cho bị đơn những nội dung yêu cầu khác của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV K thì phía nguyên đơn không đồng ý.

**Phía bị đơn ông Phạm Công Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm:**

Ông Nguyễn Công Đ xác nhận là ông có cho nguyên đơn thuê phần nhà xưởng theo hợp đồng kinh tế “ V/v cho thuê nhà” số 03/HĐKT-2016 theo đó bị đơn sẽ cho nguyên đơn thuê căn nhà xưởng tại địa chỉ số 6A95/1 đường A, xã P,

huyện B diện tích 1.009m<sup>2</sup>, văn phòng 24m<sup>2</sup>, xưởng 200m<sup>2</sup> sản phẩm 150m<sup>2</sup>, thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 01/4/2016 đến ngày 31/3/2026, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng. Việc hai bên ký hợp đồng thuê 10.000.000 đồng/tháng chỉ nhằm mục đích giúp phía nguyên đơn né tránh tiền thuế.

Phía nguyên đơn có xây dựng thêm nhà xưởng tole phát sinh với diện tích 263,86m<sup>2</sup> và mái che cột thép ống với diện tích là 217,34m<sup>2</sup>. Việc xây dựng thêm phần công trình trên không có xin phép xây dựng. Phía bị đơn xác nhận phía nguyên đơn đã chuyển tiền cho bị đơn (thông qua ông Phạm Văn M) các lần:

- Ngày 06/01/2016, chuyển khoản số tiền là 25.000.000 đồng;
- Ngày 23/5/2016 chuyển khoản số tiền 25.000.000 đồng
- Ngày 12/9/2016 chuyển khoản số tiền 25.000.000 đồng
- Ngày 09/01/2017 chuyển khoản số tiền 24.000.000 đồng
- Ngày 24/4/2017 chuyển khoản số tiền 50.000.000 đồng

Tổng cộng số tiền là 149.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng, phía nguyên đơn đã nhiều lần nợ tiền thuê nhà, phía bị đơn có yêu cầu phía nguyên đơn trả tiền nhưng nguyên đơn không trả tiền. Vì vậy vào tháng 7/2017, phía bị đơn đã tiến hành thanh lý hợp đồng với bà Phạm Thị Minh N là thành viên Công ty của nguyên đơn. Phía bị đơn đã đưa cho bà Nhật số tiền là 100.000.000 đồng và không đồng ý với giá trị nhà xưởng do nguyên đơn xây dựng thêm theo chứng thư thẩm định giá số 2805-1/2019/CT-MHD ngày 28/5/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá M ngày 28/5/2019.

Ông Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

+ Yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ 09 tháng (cụ thể là: tháng 4/2016, tháng 6,7,8/2016, tháng 10,11,12/2016, tháng 02/2017, tháng 5/2017) là 225.000.000 đồng, sau khi đã trừ số tiền cọc 25.000.000 đồng mà phía nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn vào tháng 01/2016.

+ Yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là nhà xưởng không phép trên đất của bị đơn và trả lại mặt bằng như ban đầu:

+ Yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng mà bà Nhật đã nhận của bị đơn.

**Người quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M trình bày:**

Ông là cha ruột của ông Phạm Công Đ. Ông thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông Đ. Ông không có yêu cầu độc lập gì khác. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Người quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV K có ông Bùi Quang K đại diện trình bày:**

Vào ngày 20/01/2016 phía công ty của ông K có ký hợp đồng với phía nguyên đơn để nhận gia công lắp dựng nhà xưởng tại địa chỉ: 6A95/1 đường A, xã P, huyện B. Phía Công ty đã hoàn thành đúng nội dung theo hợp đồng hai bên đã ký và có biên bản nghiệm thu công trình. Giá trị hợp đồng các bên đã ký và phát

sinh thêm là 190.000.000 đồng nhưng phía nguyên đơn chỉ mới thanh toán cho công ty số tiền 80.000.000 đồng. Phía nguyên đơn còn nợ công ty số tiền 110.000.000 đồng.

Nay ông đại diện Công ty TNHH MTV K có yêu cầu độc lập là buộc phía nguyên đơn phải trả lại cho phía công ty ông số tiền là 110.000.000 đồng.

Phía Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại dịch vụ K đã có yêu cầu độc lập, tuy nhiên trước khi vụ án đưa ra xét xử Công ty TNHH MTV Xây dựng thương mại dịch vụ K đã rút yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn.

**Người quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Minh N có ông Nguyễn Lâm V đại diện trình bày:**

Bà Phạm Thị Minh N là thành viên Công ty TNHH H. Bà thừa nhận vào ngày 06/7/2017, bà Nhật đại diện Công ty TNHH H đã nhận của ông Đ số tiền 85.000.000 đồng, chứ không phải là 100.000.000 đồng như ông Đ trình bày. Phía bà Nhật cũng có cùng ý kiến với Công ty TNHH H sẽ trả lại số tiền 85.000.000 đồng cho ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DSST ngày 17/01/2020 Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

*Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.*

*Căn cứ Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 472; Điều 473; Điều 481 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2005.*

*Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/ UBTWQH 14 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, lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử:*

*1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH H đối với bị đơn ông Phạm Công Đ về việc buộc ông Phạm Công Đ phải bồi hoàn giá trị đầu tư xây dựng nhà xưởng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng với số tiền là 1.287.078.856 đồng.*

*2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Công Đ đối với nguyên đơn Công ty TNHH H.*

*2.1/ Công ty TNHH H có trách nhiệm trả cho ông Phạm Công Đ số tiền 310.000.000 đồng tại cơ thi hành án dân sự có thẩm quyền theo phương thức thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.*

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có thẩm quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án*

*còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

*2.2/ Buộc Công ty TNHH H phải thực hiện việc tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng là nhà xưởng tole phát sinh (diện tích 263,86m<sup>2</sup>) và mái che cột thép ống (diện tích 217,34m<sup>2</sup>) đang tồn tại trên đất, trả lại hiện trạng khu đất có diện tích 1.032,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 318,319 tờ bản đồ số 47 (theo tài liệu năm 2005) tương ứng với thửa 42, tờ bản đồ 47 (theo tài liệu năm 2005), tọa lạc tại xã Phạm Văn Hai, huyện B theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Cổ phần đo đạc xây dựng và thiết bị Phúc Gia cung cấp (số hợp đồng: 2018/ĐĐBĐ/PG) cho ông Phạm Công Đ ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.*

*3/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV K về việc yêu cầu Công ty TNHH H phải thanh toán số tiền theo hợp đồng thi công nhà xưởng tại địa chỉ 6A/95/1 đường A, xã P, huyện B, TPHCM với số tiền 110.000.000 đồng.*

*4/Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 2.000.000 đồng. Công ty TNHH H đã nộp đủ.*

*5/ Về án phí:*

*5.1/ Công ty TNHH H chịu 66.412.366 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cân trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.713.587 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0031163 ngày 03/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Công ty TNHH H còn phải nộp số tiền là 40.698.779 đồng.*

*5.2/ Ông Phạm Công Đ phải chịu 750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cân trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0031828 ngày 18/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Hoàn lại cho ông Phạm Công Đ số tiền 1.750.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0031828 ngày 18/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.*

*5.3/ Hoàn lại cho ông Phạm Công Đ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0031829 ngày 18/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.*

*5.4/ Hoàn lại cho ông Phạm Công Đ số tiền tạm ứng án phí 5.625.000 đồng mà ông Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0031830 ngày 18/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.*

*5.5/ Hoàn lại cho Công ty TNHH MTV Xây dựng thương mại K số tiền tạm ứng án phí 2.750.000 đồng mà Công ty TNHH MTV Xây dựng thương mại K đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0031439 ngày 05/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.*

*Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/01/2020 Công ty TNHH H có đơn kháng cáo, nêu lý do: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Buộc ông Đ phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 1.287.078.856( một tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu không trăm bảy mươi tám ngàn tám trăm năm mươi sáu) đồng bao gồm giá trị đầu tư xây dựng nhà xưởng và bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Phía nguyên đơn có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Lâm V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Công Đ phải bồi thường số tiền là 1.287.078.856đồng. Trong đó, giá trị tài sản là 822.000.000đồng; Khấu hao nhà xưởng là 205.706.115đồng và tiền lãi phát sinh là 259.372.741đồng.

Phía bị đơn ông Phạm Công Đ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho phía nguyên đơn trình bày:

Các đương sự đều thừa nhận đã ký hai hợp đồng thuê nhà xưởng giống nhau nhưng chỉ khác nhau về giá cả và phương thức thanh toán. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào duy nhất ủy nhiệm chi ngày 12/09/2016 để xác định giá thuê là 25.000.000đồng/tháng là chưa có căn cứ.

Ai là người có lỗi dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác định rõ vì chẳng lẽ trong một thời gian dài mà ông Đ vẫn để cho phía nguyên đơn nợ tiền thuê nhiều như vậy mà ông Đ không có ý kiến gì.

Phía nguyên đơn không có ủy quyền cho bà Nhật để đàm phán kết thúc hợp đồng với ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập điều lệ hoạt động của Công ty TNHH H để xác định bà Nhật có được quyền ký thanh lý hợp đồng với ông Đ hay không?

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước phiên tòa hôm nay. Đối với các đương sự đã được đảm bảo đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn:

[1.1] Ngày 20/01/2016 giữa Công ty TNHH H và ông Phạm Công Đ có ký kết hợp đồng kinh tế “ V/v cho thuê nhà” số 03/HĐKT -2016. và hợp đồng này được thực hiện đến tháng 07 năm 2017. Về nội dung và hình thức của hợp đồng nêu trên đã tuân thủ theo quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119; Điều 472; Điều 473; Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Phía nguyên đơn và bị đơn đều xác định đã ký kết 02 hợp đồng kinh tế nói trên đều cùng số, ngày và nội dung nhưng điểm khác nhau của 02 bản hợp đồng này được quy định ở Điều 3. Cụ thể:

Điều 3 của hợp đồng thứ nhất quy định: Giá thuê nhà là 25.000.000đồng/ tháng.

Bên B (Công ty TNHH H) đặt cọc trước cho bên A (ông Phạm Công Đ) số tiền là 50.000.000đồng.

Sau ngày 01/04/2016 bên B trả tiền thuê nhà cho bên A mỗi tháng / lần vào đầu mỗi tháng ( Từ ngày 01 đến ngày 10 của tháng đó).

Điều 3 của hợp đồng thứ hai quy định: Giá thuê nhà là 120.000.000đồng/năm

Bên B sẽ trả trước cho bên A 25.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng và trả tiền thuê mỗi tháng/lần vào đầu mỗi tháng.

Phía nguyên đơn cho rằng đầu tiên các bên ký hợp đồng thứ nhất với giá thuê là 25.000.000đồng/tháng với phương thức trả tiền hàng tháng, còn việc ký hợp đồng thứ hai với giá thuê là 120.000.000đồng/tháng với phương thức trả tiền hàng quý và các bên thống nhất thực hiện hợp đồng thứ hai. Phía bị đơn không thừa nhận lời trình bày của phía nguyên đơn và cho rằng việc các bên ký 02 hợp đồng là do nguyên đơn yêu cầu ghi nhận giá thuê 120.000.000đồng/năm nhằm giúp nguyên đơn tránh thuế với cơ quan thuế nhưng thực chất các bên thực hiện hợp đồng thứ nhất với giá thuê là 25.000.000đồng/ tháng.



[1.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình thực hiện hợp đồng, phía nguyên đơn đã chuyển tiền thanh toán thuê nhà xưởng cho phía bị đơn thể hiện số tiền 25.000.000đồng vào các ngày 23/05/2016; ngày 12/09/2016. Riêng ngày 05/01/2016 chuyển khoản số tiền là 25.007.500đồng, ngày 09/01/2017 là 24.000.000đồng và ngày 24/4/2017 là 50.000.000đồng. Mặt khác, tại Ủy nhiệm chi số 0008 ngày 12/09/2016 (Bút lục số 70) do phía nguyên đơn cung cấp thể hiện nội dung chuyển khoản là “Trả tiền thuê nhà xưởng tháng 9 năm 2016” cho người thụ hưởng là ông Phan Văn M với số tiền là 25.000.000đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định các bên đương sự đã thực hiện theo hợp đồng thứ nhất với giá thuê là 25.000.000đồng/tháng, phương thức trả tiền thuê nhà mỗi tháng/ lần vào đầu mỗi tháng (Từ ngày 01 đến ngày 10 của mỗi tháng).

[ 1.3] Quá trình thực hiện hợp đồng: Căn cứ lời khai và các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự trình bày và xuất trình thể hiện ông Đ đã bàn giao nhà xưởng cho Công ty TNHH H từ ngày 01/04/2016 và từ ngày 06/01/2016 đến ngày 24/4/2017, phía Công ty TNHH H chỉ thanh toán cho ông Đ số tiền là 149.000.000đồng. Đến ngày 06/07/2017, ông Đ đã nhận lại toàn bộ nhà xưởng cho thuê từ bà Phạm Thị Minh N. Như vậy, phía Công ty TNHH H đã vi phạm trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho ông Đ của các tháng 04/2016; 06/2016; 07/2016; 08/2016; 10/2016; 11/2016; 12/2016; 02/2017; 05/2017; 06/2017 là vi phạm mục 4.2.2 Điều 2 của hợp đồng số 03 mà các bên đã ký kết là thanh toán đúng hạn. Do lỗi vi phạm hợp đồng nêu trên xuất phát từ phía nguyên đơn nên ông Đ đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng là phù hợp với khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, tại đơn khởi kiện ngày 26/10/2017 của Công ty TNHH H đã xác định đến tháng 6/2017 phía nguyên đơn đã tự tháo dỡ máy móc thiết bị, còn nhà xưởng giữ nguyên và bàn giao lại cho ông Đ. Do vậy, ông Đ không vi phạm mục 2.3 và 2.4 Điều 2 của hợp đồng kinh tế số 03 như phía nguyên đơn trình bày nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn. Bởi lẽ tại mục 2.4 của hợp đồng mà hai bên ký kết thể hiện” Trong trường hợp Hợp đồng kết thúc trước thời hạn do lỗi của bên A( ông Phạm Công Đ) thì bên A có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền mà bên B ( Công ty TNHH H) đã trả trước (nếu có) sau khi đã trừ các khoản tiền thuê nhà xưởng và bồi thường phần xây dựng do bên B đã xây thêm ( phần xây dựng này được sự chấp thuận của bên A). Bên B được nhận lại toàn bộ trang thiết bị do mình mua sắm và lắp đặt...”.. Do ông Đ không có lỗi làm cho hợp đồng kết thúc trước thời hạn nên ông Đ không có trách nhiệm phải bồi thường phần xây dựng do bên B đã xây dựng theo như mục 2.4 của hợp đồng số 03 ngày 02/01/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V cho rằng sau khi chấm dứt hợp đồng với phía nguyên đơn, ông Đ đã cho người khác thuê lại nên ông Đ là người có lỗi dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt nhưng ông V không có tài liệu chứng minh việc ông Đ đã cho người khác thuê lại sau khi chấm dứt hợp đồng với phía nguyên đơn và ông Đ cũng không thừa nhận đã cho người khác thuê nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông V.

[2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

[ 2.1] Xét về nghĩa vụ trả tiền thuê mặt bằng: Phía bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán số tiền còn thiếu của 09 tháng là 225.000.000đồng sau khi trừ đi 25.000.000đồng mà phía nguyên đơn đã chuyển khoản vào tháng 01/2016. Xét từ ngày phía nguyên đơn bắt đầu thuê nhà xưởng 01/04/2016 đến ngày ông Đ nhận lại nhà xưởng (08/07/2017) là 16 tháng 07 ngày. Số tiền phía nguyên đơn phải trả cho ông Đ là  $25.000.000\text{đồng/tháng} \times 16\text{ tháng} + 25.000.000\text{đồng/tháng} \times (07/30)\text{ tháng} = 405.833.333\text{đồng}$ . Phía nguyên đơn đã trả 149.0007.500đồng nên còn phải trả tiếp 256.825.833đồng. Tuy nhiên, ông Đ chỉ yêu cầu phía nguyên đơn trả số tiền là 225.000.000đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông Đ là có căn cứ.

[ 2.2] Về yêu cầu phía nguyên đơn có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình nhà xưởng đã xây dựng trên phần diện tích đất đã thuê: Do hợp đồng bị chấm dứt do lỗi của phía nguyên đơn, việc xây dựng trên đất nông nghiệp, không có giấy phép xây dựng nên ông Đ yêu cầu phía nguyên đơn có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình, nhà xưởng đã xây dựng trên phần đất đã thuê. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2018; Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty cổ phần đo đạc xây dựng và thiết bị Phúc Gia cung cấp và sự thừa nhận của các đương sự thì hiện trạng phần đất gồm : Sân trước ( diện tích  $254,85\text{m}^2$ ), Văn phòng ( diện tích  $35,95\text{m}^2$ ); nhà xe( diện tích  $24,97\text{m}^2$ ); nhà xưởng ( diện tích  $198,48\text{m}^2$ ); nhà nhựa ( diện tích  $39,42\text{m}^2$ ); nhà xưởng tole phát sinh ( diện tích  $263,86\text{m}^2$ ) và mái che cột thép ống ( diện tích  $217,34\text{m}^2$ ). Trong đó, nhà xưởng tole phát sinh và mái che cột thép ống do phía nguyên đơn xây dựng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Đ, buộc phía nguyên đơn phải tháo dỡ, di dời công trình, nhà xưởng phần đã xây dựng thêm để trả lại hiện trạng khu đất cho ông Đ là có căn cứ.

[ 2.3] Về yêu cầu buộc phía nguyên đơn trả lại số tiền 100.000.000đồng mà bà Nhật đã nhận: Xét ngày 06/07/2017 giữa ông Đ và bà Phạm Thị Minh N (đại diện Công ty TNHH H) có viết Giấy cam kết với nội dung ông Đ trả số tiền 100.000.000đồng cho Công ty TNHH H để nhận chuyển nhượng và bàn giao  $300\text{m}^2$  kho xưởng Tại mặt sau của Giấy cam kết nêu trên thể hiện bà Nhật nhận số tiền 85.000.000đồng. Bà Nhật thừa nhận đã nhận của ông Đ số tiền

85.000.000đồng. Tại Biên bản Phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 29/8/2019 (Bút lục số 427) thể hiện ông Nguyễn Lâm V là người đại diện cho nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 85.000.000đồng mà bà Nhật đã nhận của ông Đ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu này của ông Đ là có căn cứ.

[ 2.4] Đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV K: Ngày 16/12/2019, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV K có đơn rút yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu này là có căn cứ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn - Công ty TNHH H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như phân tích trên, đề nghị này là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên phía nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bồi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; khoản 1 Điều 228, Điều 273 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 472; Điều 473; Điều 481 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/ DSST ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH H đối với ông Phạm Công Đ về việc buộc ông Phạm Công Đ phải bồi hoàn giá trị đầu tư xây dựng nhà xưởng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng với số tiền 1.287.078.856 (*Một tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu không trăm bảy mươi tám ngàn tám trăm năm mươi sáu*) đồng.

2.Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Công Đ đối với Công ty TNHH H

2.1. Buộc Công ty TNHH H có trách nhiệm trả cho ông Phạm Công Đ số tiền là 310.000.000 (*ba trăm mười triệu*) đồng.

2.2. Buộc Công ty TNHH H phải thực hiện việc tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng, tole phát sinh (diện tích 263, 86 m<sup>2</sup>) và mái che cột ống thép (diện tích 217,34m<sup>2</sup>) đang tồn tại trên đất, trả lại hiện trạng khu đất có diện tích 1032.7m<sup>2</sup> thuộc thửa 318, 319 tờ bản đồ số 47 (theo tài liệu năm 2005) tương ứng với thửa số 42 tờ bản đồ số 47( theo tài liệu 2005) tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty cổ phần đo đạc xây dựng và thiết bị Phúc Gia cung cấp cho ông Phạm Công Đ.

2.3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Xây dựng thương mại dịch vụ K về việc yêu cầu Công ty TNHH H phải thanh toán số tiền còn thiếu là 110.000.000(*một trăm mười triệu*) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH H phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (*hai triệu*) đồng. Công ty TNHH H đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Công ty TNHH H phải chịu 66.412.366 (*sáu mươi sáu triệu bốn trăm mười hai ngàn ba trăm sáu mươi sáu*) đồng nhưng được căn trừ số tiền tạm ứng đã nộp 25.713.587 (*hai mươi lăm triệu bảy trăm mười ba ngàn năm trăm tám mươi bảy*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0031163 ngày 03/01/ 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, còn phải nộp tiếp 40.698.779 ( *bốn mươi triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm bảy mươi chín*) đồng.

4.2. Ông Phạm Công Đ phải chịu 750.000 (*bảy trăm năm mươi ngàn*) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 2.500.000 (*hai triệu năm trăm ngàn*) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0031828 ngày 18/04/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho ông Đ số tiền 1.750.000đồng (*Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn*) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/ 2017/0031828 ngày 18/04/2018 của Chi cục thi hành án huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Hoàn lại cho ông Phạm Công Đ số tiền 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0031829 ngày 18/04/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Hoàn lại cho ông Phạm Công Đ số tiền 5.625.000 (*năm triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn*) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0031830 ngày 18/04/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5..Hoàn lại cho Công ty TNHH MTV Xây dựng thương mại dịch vụ K số tiền tạm ứng án phí là 2.750.000 (*hai triệu bảy trăm năm mươi ngàn*) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0031439 ngày 05/03/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH H phải chịu 300.000 ( *ba trăm ngàn*) đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0078556 ngày 10/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án ( đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án , tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b , 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Tối cao
- VKSND TP.HCM ;
- Tòa án ND huyện B.
- Chi cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

**Lưu Trường Sanh**

