

Bản án số: 195/2024/DS-PT

Ngày: 18 - 7 - 2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu.

Bà Trần Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2024/TLPT-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2024 về: “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST, ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2024/QĐ-PT, ngày 01 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đỗ Thám N, sinh năm 1945.

Địa chỉ: I V, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

2. Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1950.

Địa chỉ: I V, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị L: Ông Đỗ Thám N, sinh

năm 1945.

Địa chỉ: I V, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản uỷ quyền ngày 10/12/2021 – Có mặt).

- *Bị đơn*: Công ty TNHH L1.

Địa chỉ: Lô C, KCN T, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Baek C; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Đinh Long C1, sinh năm 1989.

2. Ông Dương Thanh H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tầng A- Tòa nhà S, A M, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản uỷ quyền ngày 17/7/2024)

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty TNHH L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Thám N trình bày:

Ông và bà L là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà tọa lạc tại số I, đường V, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 296708 do UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/3/2009.

Từ tháng 6/2011 đến tháng 6/2021, vợ chồng ông cho Công ty TNHH L1 (sau đây ghi là Công ty L2) thuê mặt bằng tại địa chỉ: Số I, đường V kể trên để làm Văn phòng làm việc và Trung tâm bảo hành, sửa chữa các sản phẩm của Công ty L2. Thời gian thuê mặt bằng là liên tục, thông qua nhiều lần ký hợp đồng mới và phụ lục gia hạn hợp đồng.

Khi vợ chồng ông bàn giao mặt bằng cho Công ty L2 vào ngày 11/7/2011, hai bên đã lập Biên bản bàn giao và chụp hình hiện trạng, mặt bằng bao gồm công trình phụ và trang thiết bị kèm theo mặt bằng: đồng hồ điện, đồng hồ nước, hệ thống điện, nước, hệ thống cửa kính, vách ngăn, phòng ốc, cây kiểng. Từ tháng 6/2011 đến 14/6/2015, diện tích thuê là toàn bộ thửa đất số 60 tờ bản đồ số 8. Từ ngày 15/6/2015, sửa đổi diện tích thuê bằng một nửa (1/2) diện tích mặt bằng hiện có.

Ngày 03/6/2016, vợ chồng ông ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 18/2016/LGEVH/HCM với Công ty L2. Theo đó, vợ chồng ông cho Công ty L2 thuê mặt bằng diện tích 215m² tương ứng với một nửa (1/2) diện tích thửa đất tại địa chỉ I, đường V. Thời hạn thuê 12 tháng, tính từ ngày 15/6/2016 đến hết ngày 14/6/2017, giá thuê: 19.000.000 đồng/tháng (mười chín triệu đồng một tháng), tiền cọc: 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng).

Từ năm 2017 đến năm 2020, hai bên tiếp tục ký bốn (04) Phụ lục hợp đồng để gia hạn thời gian thuê. Trong đó, Phụ lục số 04 ký ngày 14/6/2020 gia hạn thời gian thuê 12 tháng, từ ngày 15/6/2020 đến ngày 14/6/2021, giá thuê 22.500.000 đồng/tháng (hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng một tháng).

Ngày 27/5/2021, hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng, thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 18/2016/LGEVH/HCM kể từ ngày 15/6/2021. Theo Biên bản, Công ty L2 sẽ hoàn trả mặt bằng cho vợ chồng ông chậm nhất là ngày 15/6/2021 theo đúng hiện trạng bàn giao ban đầu, trừ các hao mòn tự nhiên do thời gian và quá trình sử dụng. Việc hoàn trả mặt bằng sẽ được hai bên xác nhận thông qua Biên bản bàn giao mặt bằng tại thời điểm hoàn trả.

Nhưng đến nay, Công ty L2 vẫn không sửa chữa, khôi phục mặt bằng theo đúng hiện trạng ban đầu để bàn giao cho vợ chồng ông. Công ty L2 còn gửi công văn số 1810/2021/CV-LGEVH/HCM ngày 18/10/2021, tuyên bố Công ty L2 đã hoàn trả mặt bằng cho vợ chồng ông theo đúng thỏa thuận nên yêu cầu vợ chồng ông hoàn trả tiền đặt cọc số tiền 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) cho Công ty L2.

Điều 9 Hợp đồng thuê mặt bằng quy định:

“9.2 Bên B (Công ty L2), bằng chi phí của mình, có trách nhiệm tháo gỡ tất cả những vật liệu mà Bên B đã trang bị trong thời gian thuê, với mục đích khôi phục lại khu vực thuê giống như tình trạng bàn giao ban đầu, theo như biên bản bàn giao (trừ những trường hợp hao mòn thông thường theo thời gian).

9.3 Trong trường hợp Bên B không thu xếp để bàn giao lại khu vực thuê trở lại đúng nguyên trạng ban đầu vì bất cứ lý do gì thì Bên B phải tiếp tục trả tiền thuê cho thời hạn tính từ ngày chấm dứt Hợp đồng đến ngày khu vực thuê được khôi phục và giao lại cho Bên A. Thời gian này không quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.”

Như vậy, Công ty L2 đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả mặt bằng thuê theo nguyên trạng ban đầu đúng thời hạn cho vợ chồng ông. Việc Công ty L2 chậm trễ bàn giao mặt bằng theo đúng thỏa thuận làm vợ chồng ông bị thiệt hại khoản thu nhập từ việc cho thuê mặt bằng từ ngày 15/6/2021 đến nay. Dự toán chi phí khôi phục mặt bằng và giá trị vật dụng, dụng cụ, cây kiểng bị thất thoát, hư hỏng, bao gồm:

1. Chi phí sửa chữa nền, tường, trần nhà: 68.224.000 đồng;
2. Tắm bình phong chất liệu gỗ 2 mặt gắn logo phòng tiếp tân: 9.570.000 đồng;
3. Cửa kính: 14.650.000 đồng;
4. Vách ngăn phòng nhôm, kính: 55.160.00 đồng;
5. Hệ thống điện, dây cáp mạng: 9.000.000 đồng;
6. Cây bông giấy bonsai 5 màu: 8.000.000 đồng;
7. Giá trị vật dụng, dụng cụ bị thất thoát: 21.620.000 đồng.

Tổng cộng: 186.224.000 đồng (một trăm tám mươi sáu triệu hai trăm hai mươi tư nghìn đồng).

Sau khi có chứng thư thẩm định giá, hai bên đã thống nhất được về chi phí khôi phục lại mặt bằng, bồi thường vật dụng như sau:

- Về chi phí khôi phục mặt bằng thống nhất theo chứng thư thẩm định giá số 313 ngày 23/10/2023 là 134.360.000 đồng;
- Chi phí bồi thường vật dụng, dụng cụ bị thất thoát: 21.620.000 đồng;
- Tiền chi phí chiết khấu hao mòn cho 10 năm thuê mặt bằng là 17% của chi phí khôi phục mặt bằng, tương đương số tiền 22.840.000 đồng;

Như vậy, tổng số tiền Công ty L2 sẽ thanh toán cho các khoản chi phí khôi phục mặt bằng là: (134.360.000 đồng + 21.620.000 đồng) - 22.840.000 đồng) = 133.140.000 đồng. Vợ chồng ông không yêu cầu bồi thường cây bông giấy bonsai 5 màu: 8.000.000 đồng nữa.

Vì vậy, vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Buộc Công ty L2 thanh toán cho vợ chồng ông chi phí tự khôi phục mặt bằng và giá trị tài sản bị thất thoát với số tiền là 133.140.000 đồng (một trăm ba

mười ba triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng).

2. Buộc Công ty L2 tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho thời gian tạm tính từ ngày 15/6/2021 (thời điểm chấm dứt hợp đồng) đến ngày 26/02/2024 với thời gian là 32 tháng 11 ngày x 22.500.000 đồng/tháng). Tổng cộng 728.250.000 đồng (Bảy trăm hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Tổng hai khoản là 861.390.000 đồng (tám trăm sáu mươi một triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng).

2. Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn Công ty TNHH L1 do người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Long C1 trình bày:

Ngày 03/6/2016, L3 đã ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 18/2016/LGEVH/HCM với ông Đỗ Thám N (cùng vợ là bà Trịnh Thị L – sau đây gọi chung là “ông N”) nhằm thuê một phần mặt bằng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông N tại số I, V, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với thời hạn thuê là 05 (năm) năm tính từ ngày 15/6/2016 (sau khi được gia hạn 04 lần thông qua các phụ lục) (Sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”).

Ngày 15/6/2021, hai bên tiến hành thanh lý Hợp đồng, bàn giao lại mặt bằng và hoàn tất các nghĩa vụ khác theo Biên bản thanh lý ngày 27/5/2021. Tuy nhiên, do hai bên chưa thống nhất được mức độ và chi phí cải tạo mặt bằng nên tính đến thời điểm này, dù mặt bằng đã thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông N nhưng ông vẫn không thừa nhận đã tiếp nhận mặt bằng, đồng thời không hoàn trả khoản tiền cọc mà L3 đã thanh toán khi ký kết Hợp đồng.

Từ đó đến nay, hai bên đã cố gắng trao đổi nhiều lần, với nhiều hình thức khác nhau nhằm tìm ra tiếng nói chung về việc cải tạo mặt bằng để có thể chấm dứt sự việc. Tuy nhiên, do góc nhìn của hai bên đã có những khác biệt nhất định, nhất là khi sự khác biệt này tạo ra độ vênh khá lớn về quyền và lợi ích của mỗi bên nên để đảm bảo công bằng, tránh gia tăng xung đột, tranh chấp này cần có sự giải quyết/xử lý kịp thời bởi cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án, Công ty TNHH L1 có ý kiến như sau:

1. Về yêu cầu khôi phục mặt bằng theo đúng hiện trạng ban đầu hoặc phải bồi thường chi phí khôi phục tương đương 186.224.000 đồng:

L3 hoàn toàn nhận thức được trách nhiệm khôi phục mặt bằng đã sử dụng

để bàn giao cho Bên cho thuê khi thanh lý Hợp đồng. Bởi lẽ đây không chỉ là nghĩa vụ cơ bản của Bên thuê trong mọi giao dịch thuê tài sản mà nghĩa vụ này cũng đã được hai bên thừa nhận và thống nhất trong Hợp đồng cũng như Biên bản thanh lý.

Tuy nhiên, L3 sẽ không khôi phục mặt bằng theo yêu cầu chủ quan của Bên cho thuê mà việc khôi phục sẽ được thực hiện dựa trên 03 nguyên tắc sau:

- Thứ nhất: Mặt bằng sẽ được khôi phục dựa trên hiện trạng bàn giao ban đầu căn cứ theo biên bản bàn giao tại thời điểm ký Hợp đồng nhưng phải chấp nhận các hao mòn thông thường do thời gian và tác động của quá trình sử dụng. Điều này cũng đã được hai bên thống nhất tại Điều 9.2 Hợp đồng.

- Thứ hai: L3 chỉ sửa chữa, thay thế những phần/chỗ/khu vực bị hư hại vượt quá mức hao mòn nói trên và tuyệt đối không sửa chữa, thay thế toàn bộ hạng mục, trang thiết bị nếu việc sửa chữa, thay thế riêng từng phần/chỗ/khu vực bị hư hại vẫn đảm bảo được công năng hoạt động của hạng mục, trang thiết bị đó.

- Thứ ba: Những hạng mục, trang thiết bị không thể sửa chữa được thì sẽ được thay thế bằng những hạng mục, trang thiết bị tương đương đang phổ biến trên thị trường tại thời điểm thực hiện.

Trong trường hợp hai bên thống nhất để ông N trực tiếp khôi phục hiện trạng thay L3 thì L3 sẽ thanh toán lại cho ông N các chi phí phát sinh từ việc khôi phục này nhưng khoản chi phí cũng sẽ được xác định dựa trên 03 nguyên tắc trên.

2. Về yêu cầu tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho thời gian từ ngày 15/6/2021 đến ngày mặt bằng được khôi phục:

Theo quy định tại Điều 9.3 Hợp đồng, trong trường hợp hai bên không thống nhất được việc khôi phục hiện trạng ban đầu để tiến hành bàn giao mặt bằng thì Bên thuê phải tiếp tục trả tiền thuê cho thời hạn tính từ ngày chấm dứt cho đến ngày bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, thời gian này sẽ không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng.

Do đó, với tinh thần thiện chí và nghiêm túc tuân thủ Hợp đồng, L3 đồng ý thanh toán thêm 01 khoản tiền thuê sau ngày chấm dứt Hợp đồng do hai bên chưa thể hoàn tất giao trả mặt bằng, nhưng tuyệt đối không phải là số tiền như

ông N yêu cầu, mà là tiền thuê của 30 ngày dựa trên giá thuê của tháng liền kề trước đó, tương đương 22.500.000 đồng.

Ngoài những ý kiến trên, L3 đề nghị ông N hoàn trả khoản tiền cọc ông đang chiếm giữ của L3 tương đương 57.000.000 đồng.

Sau khi có chứng thư thẩm định giá, hai bên đã thống nhất được về chi phí khôi phục lại mặt bằng, bồi thường vật dụng như sau:

- Về chi phí khôi phục mặt bằng thống nhất theo chứng thư thẩm định giá số 313 ngày 23/10/2023 là 134.360.000 đồng;

- Chi phí bồi thường vật dụng, dụng cụ bị thất thoát: 21.620.000 đồng;

- Tiền chi phí chiết khấu hao mòn cho 10 năm thuê mặt bằng là 17% của chi phí khôi phục mặt bằng, tương đương số tiền 22.840.000 đồng;

Như vậy, tổng số tiền Công ty L2 sẽ thanh toán cho các khoản chi phí khôi phục mặt bằng là: (134.360.000 đồng + 21.620.000 đồng) - 22.840.000 đồng) = 133.140.000 đồng. Vợ chồng ông N không yêu cầu bồi thường cây bonsai giấy 5 màu: 8.000.000 đồng nữa nên Công ty L2 không có ý kiến.

Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng cho thời gian tạm tính từ ngày 15/6/2021 (thời điểm chấm dứt hợp đồng) đến ngày 26/02/2024 với thời gian là 32 tháng 11 ngày x 22.500.000 đồng/tháng). Tổng cộng 728.250.000 đồng (Bảy trăm hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) thì Công ty L2 không đồng ý mà chỉ đồng ý thanh toán 01 (một) tháng tiền thuê tương đương 22.500.000 đồng.

3. Bản án sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST, ngày 26 tháng 02 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 472, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Ghi nhận sự thống nhất thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Đỗ Thám N, bà Trịnh Thị L và Công ty TNHH L1, cụ thể: Công ty TNHH L1 có nghĩa vụ thanh

toán cho ông N, bà L chi phí tự khôi phục mặt bằng và giá trị tài sản bị thất thoát với số tiền là 133.140.000 đồng (một trăm ba mươi ba triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thám N và bà Trịnh Thị L đối với Công ty TNHH L1 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê mặt bằng”.

Buộc Công ty L2 tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho thời gian tạm tính từ ngày 15/6/2021 (thời điểm chấm dứt hợp đồng) đến ngày 26/02/2024 với thời gian là 32 tháng 11 ngày x 22.500.000 đồng/tháng). Tổng cộng 728.250.000 đồng (Bảy trăm hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Tổng hai khoản là 861.390.000 đồng (tám trăm sáu mươi một triệu ba trăm chín mươi ngàn đồng).

Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hết các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- *Về chi phí tố tụng*: Buộc Công ty TNHH L1 có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá cho ông Đỗ Thám N và bà Trịnh Thị L.

- *Về án phí*: Công ty TNHH L1 phải chịu 18.920.850 đồng (Mười tám triệu chín trăm hai mươi ngàn tám trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Thám N và bà Trịnh Thị L thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định.

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

4. Kháng cáo:

Ngày 05/3/2024, bị đơn Công ty TNHH L1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công ty thanh toán thêm một khoản tiền thuê sau ngày hai bên chấm dứt hợp đồng tương đương tiền thuê của 30 ngày là 22.500.000 đồng.

5. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Vào ngày 03/6/2016, giữa ông Đỗ Thám N và bà Trịnh Thị L với Công ty TNHH L1 (viết tắt là Công ty L2) có ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng số 18/2016/LGEVH/HCM. Theo Phụ lục hợp đồng số 04 ký ngày 14/6/2020, hai bên gia hạn thời gian thuê 12 tháng từ ngày 15/6/2020 đến ngày 14/6/2021, giá thuê 22.500.000 đồng/tháng.

Ngày 27/5/2021, hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng, thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 18/2016/LGEVH/HCM kể từ ngày 15/6/2021. Theo Biên bản, Công ty L2 sẽ hoàn trả mặt bằng cho vợ chồng ông N, bà L chậm nhất là ngày 15/6/2021 theo đúng hiện trạng bàn giao ban đầu, trừ các hao mòn tự nhiên do thời gian và quá trình sử dụng. Việc hoàn trả mặt bằng sẽ được hai bên xác nhận thông qua Biên bản bàn giao mặt bằng tại thời điểm hoàn trả.

Nhưng đến nay, Công ty L2 vẫn không sửa chữa, khôi phục mặt bằng theo đúng hiện trạng ban đầu để bàn giao cho nguyên đơn là đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả mặt bằng thuê theo nguyên trạng ban đầu đúng thời hạn cho nguyên đơn. Việc Công ty L2 chậm trễ bàn giao mặt bằng theo đúng thỏa thuận gây thiệt hại khoản thu nhập từ việc cho thuê mặt bằng cho nguyên đơn từ ngày 15/6/2021.

Tại điều 9 Hợp đồng thuê mặt bằng quy định:

“9.2 Bên B (Công ty L2), bằng chi phí của mình, có trách nhiệm tháo gỡ tất cả những vật liệu mà Bên B đã trang bị trong thời gian thuê, với mục đích khôi phục lại khu vực thuê giống như tình trạng bàn giao ban đầu, theo như biên bản bàn giao (trừ những trường hợp hao mòn thông thường theo thời gian).

9.3 Trong trường hợp Bên B không thu xếp để bàn giao lại khu vực thuê trở lại đúng nguyên trạng ban đầu vì bất cứ lý do gì thì Bên B phải tiếp tục trả tiền thuê cho thời hạn tính từ ngày chấm dứt Hợp đồng đến ngày khu vực thuê được khôi phục và giao lại cho Bên A. Thời gian này không quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.”

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thám N và bà Trịnh Thị L, buộc Công ty L2 tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho thời gian từ ngày 15/6/2021 (thời điểm chấm dứt hợp đồng) đến ngày 26/02/2024 số tiền 728.250.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Vào ngày 03/6/2016, giữa ông Đỗ Thâm N và bà Trịnh Thị L với Công ty TNHH L1 (viết tắt là Công ty L2) có ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng số 18/2016/LGEVH/HCM. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty L2 trình bày không nhớ bên nào soạn thảo hợp đồng, tuy nhiên phía ông N khẳng định Công ty L2 là bên soạn thảo hợp đồng. Như vậy, có đủ cơ sở xác định hợp đồng do phía Công ty L2 soạn thảo.

Theo hợp đồng, ông N và bà L cho Công ty L2 thuê mặt bằng diện tích 215m² tương ứng với một nửa (1/2) diện tích thửa đất tại địa chỉ I, đường V, thành phố B thời hạn thuê 12 tháng tính từ ngày 15/6/2016 đến hết ngày 14/6/2017, giá thuê: 19.000.000 đồng/tháng, tiền cọc: 57.000.000 đồng. Từ năm 2017 đến năm 2020, hai bên tiếp tục ký bốn (04) Phụ lục hợp đồng để gia hạn thời gian thuê. Trong đó, Phụ lục số 04 ký ngày 14/6/2020 gia hạn thời gian thuê 12 tháng từ ngày 15/6/2020 đến ngày 14/6/2021, giá thuê 22.500.000 đồng/tháng.

Ngày 27/5/2021, hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng, thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 18/2016/LGEVH/HCM kể từ ngày 15/6/2021. Theo Biên bản, Công ty L2 sẽ hoàn trả mặt bằng cho vợ chồng ông N, bà L chậm nhất là ngày 15/6/2021 theo đúng hiện trạng bàn giao ban đầu, trừ các hao mòn tự nhiên do thời gian và quá trình sử dụng. Việc hoàn trả mặt bằng sẽ được hai bên xác nhận thông qua Biên bản bàn giao mặt bằng tại thời điểm hoàn trả.

Nhưng đến nay, Công ty L2 vẫn không sửa chữa, khôi phục mặt bằng theo đúng hiện trạng ban đầu để bàn giao cho nguyên đơn là đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả mặt bằng thuê theo nguyên trạng ban đầu đúng thời hạn cho nguyên đơn. Công ty LG không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc có gặp gỡ nguyên đơn để thống nhất việc hoàn trả mặt bằng, không có biên bản bàn

giao mặt bằng. Việc Công ty L2 chậm trễ bàn giao mặt bằng theo đúng thỏa thuận gây thiệt hại khoản thu nhập từ việc cho thuê mặt bằng cho nguyên đơn từ ngày 15/6/2021.

Tại điều 9 Hợp đồng thuê mặt bằng quy định:

“9.2 Bên B (Công ty L2), bằng chi phí của mình, có trách nhiệm tháo gỡ tất cả những vật liệu mà Bên B đã trang bị trong thời gian thuê, với mục đích khôi phục lại khu vực thuê giống như tình trạng bàn giao ban đầu, theo như biên bản bàn giao (trừ những trường hợp hao mòn thông thường theo thời gian).

9.3 Trong trường hợp Bên B không thu xếp để bàn giao lại khu vực thuê trở lại đúng nguyên trạng ban đầu vì bất cứ lý do gì thì Bên B phải tiếp tục trả tiền thuê cho thời hạn tính từ ngày chấm dứt Hợp đồng đến ngày khu vực thuê được khôi phục và giao lại cho Bên A. Thời gian này không quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.”

Theo quy định trên thì Công ty L2 phải tiếp tục trả tiền thuê cho thời hạn tính từ ngày chấm dứt Hợp đồng đến ngày khu vực thuê được khôi phục và giao lại cho ông N, bà L. Việc Công ty L2 là bên soạn thảo hợp đồng đưa nội dung *“Thời gian này không quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng”* là bất lợi cho ông N, bà L nên căn cứ khoản 6 Điều 404 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 nội dung này phải được giải thích theo hướng có lợi cho ông N, bà L là *thời gian bàn giao lại khu vực thuê không quá 30 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng*.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thám N và bà Trịnh Thị L, buộc Công ty L2 tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho ông N, bà L trong thời gian từ ngày 15/6/2021 (thời điểm chấm dứt hợp đồng) đến ngày 26/02/2024 số tiền 728.250.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH L1 phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí tố tụng 21.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn Công ty TNHH L1 phải chịu 18.920.850

đồng án phí dân sự sơ thẩm là đúng pháp luật.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty TNHH L1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác, phía nguyên đơn lại không thay đổi ý kiến. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty L2, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không xem xét lại.

[5] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 472, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Ghi nhận sự thống nhất thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Đỗ Thám N và bà Trịnh Thị L và Công ty TNHH L1: Công ty TNHH L1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông N, bà L chi phí tự khôi phục mặt bằng và giá trị tài sản bị thất thoát với số tiền là 133.140.000 đồng (Một trăm ba mươi ba triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thám N và bà Trịnh Thị L:

Buộc Công ty TNHH L1 tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho ông Đỗ Thám N và bà Trịnh Thị L trong thời gian từ ngày 15/6/2021 (thời điểm chấm dứt hợp đồng) đến ngày 26/02/2024 số tiền là 728.250.000 đồng (B trăm hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Tổng cộng cả hai khoản trên, Công ty TNHH L1 phải thanh toán cho ông Đỗ Thâm N và bà Trịnh Thị L số tiền là 861.390.000 đồng (T trăm sáu mươi một triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH L1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đỗ Thâm N và bà Trịnh Thị L số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

5. Về án phí: Công ty TNHH L1 phải chịu 18.920.850 đồng (Mười tám triệu chín trăm hai mươi nghìn tám trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty TNHH L1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí Công ty TNHH L1 đã nộp theo biên lai thu số 0002714 ngày 08/3/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Biên Hòa được trừ vào tiền án phí công ty phải nộp.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung) 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, 7a, 7b và điều 9 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung).

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;
- Chi cục THADS thành phố Biên Hòa;

- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Nhu