

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 148/2024/DS-PT
Ngày: 29-02-2024
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 H

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hải Vân

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Thu Hải

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 01, ngày 01 tháng 02 và 29 tháng 02 năm 2024
tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số 630/DSPT ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6060/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng
12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 781/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 01
năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 966/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng
01 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1023/2024/QĐ-PT ngày 01
tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1969 và bà Lê Thị Lệ P,
sinh năm 1975, Cùng địa chỉ: phường L, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Trịnh Đình T1, sinh năm
1992; Phường H, Thành phố T, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền.
Hợp đồng ủy quyền ngày 17/11/2021 tại Văn phòng công chứng Ông T1 Phố.

2. *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn A. Địa chỉ: phường H, Thành phố D, tỉnh B .

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn: Bà L, sinh năm 1995, địa chỉ phường T, quận P, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền. Giấy ủy quyền số: 01/2022/UQ ngày 19/01/2022.

3. *Người kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân Quận M.

4. *Người kháng cáo*: Bị đơn: Công ty TNHH A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 28/02/2019, ông Phạm Minh T, bà Lê Thị Lệ P và Công ty TNHH A tiến hành ký kết hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 02636 do Văn phòng công chứng Quận M, Thành phố H chứng nhận.

Theo nội dung hợp đồng, ông Phạm Minh T, bà Lê Thị Lệ P cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn A (Viết tắt: Alkana) thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ:

1. Căn nhà và quyền sử dụng đất tại: Thửa đất 517, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại phường T1, Quận M, Thành phố H. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04526 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 26/7/2018 và thông báo tạm cấp số nhà số: 2404/TB-UBND do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố H cấp ngày 25/10/2010.

2. Căn nhà và quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 409, tờ bản đồ 20 (theo tài liệu 2004), tọa lạc tại phường T1, Quận M, Thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00894/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 28/8/2008.

3. Quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ 20 (theo tài liệu 2004), tọa lạc tại phường T1, Quận M, Thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00893/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 28/8/2008.

Thời hạn thuê là 3 năm kể từ ngày 01/3/2019 đến ngày 01/3/2022. Giá thuê là 40.000.000 đồng/ tháng.

Phương thức thanh toán như sau: Thanh toán định kỳ 03 (ba) tháng một lần trong vòng 3 ngày đầu tiên mỗi định kỳ.

Nguyên đơn ông Phạm Minh T và bà Lê Thị Lệ P có ông Trịnh Đình T1 đại diện trình bày:

Theo nội dung hợp đồng thuê nhà giữa các bên, Bên thuê nhà có nghĩa vụ trả đủ tiền thuê nhà cho Bên cho thuê theo như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty Trách nhiệm hữu hạn A đã không thanh toán tiền thuê nhà suốt năm thứ 3 còn lại của hợp đồng, cụ thể là từ tháng 3/2021 đến hết tháng 2/2022 (ngày kết thúc hợp đồng).

Ông T1 không hề biết việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A tự chấm dứt hợp đồng. Tất cả các thông báo, email và vi bằng mà bên Công ty Trách nhiệm hữu hạn A cung cấp bên nguyên đơn không hề nhận được bất kỳ văn bản nào. Vi bằng chỉ có giá trị tại thời điểm lập vi bằng không có giá trị tại các thời điểm khác.

Vì vậy, Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H giải quyết cho Nguyên đơn những yêu cầu sau:

1/ Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Minh T, bà Lê Thị Lệ P với Công ty TNHH A được công chứng số 02636 ngày 28/02/2019 tại Văn Phòng Công Chứng Quận M, Thành phố H.

2/ Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A bàn giao lại nhà thuê và quyền sử dụng đất ở cho Ông T1 và bà Phi.

3/ Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A trả số tiền thuê nhà còn nợ tính đến thời điểm khởi kiện là 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu) đồng và số tiền thuê nhà còn nợ đến khi Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện ủy quyền Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A thanh toán số tiền thuê nhà chưa trả từ tháng 03/2021 đến tháng 02/2022 và không yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền thuê chậm trả. Tuy nhiên, do dịch Covid đã để lại nhiều thiệt hại cho toàn xã hội nên Nguyên đơn tự nguyện chia sẻ là giảm 50% tiền thuê nhà đối với bốn tháng là đỉnh của dịch Covid, đó là các tháng: 06,07,08 và tháng 09 năm 2021. Vậy, tổng cộng Bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà cho Nguyên đơn là: 400.000.000 đồng. Đối với số tiền Bị đơn đã đặt cọc là 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng, căn cứ Điều 3 của hợp đồng thì Bị đơn tự ngưng không tiếp tục thực hiện hợp đồng trước thời hạn nên Bị đơn mất số tiền đặt cọc.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải tại Tòa án, đại diện ủy quyền Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn A có bà L đại diện trình bày:

Sau một thời gian tính từ lúc ký hợp đồng thuê, đến khoảng gần giữa năm 2020, Chi nhánh Công ty Alkana hoạt động không hiệu quả do vấp phải sự bùng

phát ghê gớm của dịch bệnh Covid-19. Do vậy, Công ty Alkana buộc phải ban hành quyết định giải thể chi nhánh này vào ngày 25/01/2021 (mã số thuế được đóng từ ngày 15/4/2021).

Vì lý do mục đích thuê không còn do chi nhánh phải đóng cửa, không duy trì hoạt động được nữa nên Công ty Alkana không còn nhu cầu tiếp tục thuê nhà của Ông T1, bà Phi nữa. Công ty Alkana đã chủ động và nỗ lực rất nhiều trong việc liên hệ với chủ nhà là Ông T1, bà Phi để đề nghị chấm dứt hợp đồng, trên cơ sở các thông tin liên hệ được cung cấp hợp pháp trên hợp đồng và từ Ông T1 gồm có địa chỉ của Ông T1, bà Phi tại 14H/8A lầu 2, Đỗ Văn Sửu, Phường 10, Quận 5, Thành phố H; email của Ông T1 cung cấp là phamthanh250169@gmail.com; số điện thoại của Ông T1 là 0918.029.038, nhưng đều không nhận được bất kỳ phản hồi nào.

Căn cứ Điều 428 Bộ luật dân sự 2015, thì hợp đồng thuê nhà ký kết giữa Công ty Alkana với Ông T1, bà Phi đã chấm dứt kể từ thời điểm Công ty Alkana thông báo hợp pháp hợp lệ việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đến Ông T1, bà Phi thông qua các thông tin liên hệ địa chỉ, email, điện thoại hợp lệ mà bên cho thuê cung cấp trên cơ sở hợp đồng thuê đã ký.

Ngày 05/02/2021, Công ty Alkana gửi Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở (bản chính) thông qua đường bưu điện Vietnampost đến địa chỉ thường trú của Ông T1, bà Phi tại: 14H/8A Lầu 2 Đỗ Văn Sửu, Phường 10, Quận 5, Thành phố H; đồng thời cũng gửi file này đến email của Ông T1. Ngày 19/02/2021, tại địa chỉ 14H/8A Lầu 2 Đỗ Văn Sửu, Phường 10, Quận 5, Thành phố H, Công ty Alkana tiếp tục phát hành Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà kèm theo thư mời Ông T1, bà Phi vào lúc 9h30 ngày 26/02/2021 có mặt tại Văn Phòng Công Chứng Quận M để cùng ký chấm dứt hợp đồng. (Vi bằng số 65/2021/VB-TPLVN - TPL Nguyễn Thị Hồng Ngọc).

Do đó, căn cứ Điều 3 Hợp đồng thuê nhà, Điều 428 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng thuê đã chấm dứt hiệu lực từ đầu tháng 02/2021 kể từ thời điểm Công ty Alkana thông báo hợp pháp hợp lệ đến Ông T1 bà Phi, nghĩa vụ trả tiền thuê cũng đã hoàn tất và không phát sinh thêm kể từ thời điểm đó.

Vì các lẽ trên, đề nghị Tòa án tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của Nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận M đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - ông Nguyễn Minh Thành và bà Lê Thị Lệ P.

Buộc Bị đơn – Công ty Trách nhiệm hữu hạn A thanh toán cho Nguyên đơn - ông Nguyễn Minh Thành và bà Lê Thị Lệ P số tiền thuê nhà chưa trả từ tháng 03/2021 đến tháng 02/2022 là : $[(40.000.000 \text{ đồng} \times 08 \text{ tháng}) + (20.000.000 \text{ đồng} \times 04 \text{ tháng})] = 400.000.000$ (Bốn trăm triệu) đồng, tổng cộng số tiền phải trả là: 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Việc thanh toán tiền thuê nhà chưa trả được thực hiện 01 lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán tại cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 18/9/2023, bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn do Tòa án không xem xét toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không áp dụng đúng quy định pháp luật khi xem xét đánh giá chứng cứ là dữ liệu điện tử, vi bằng, lời khai của những người chứng kiến vụ việc nên đã tuyên một bản án áp dụng không đúng quy định pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của Công ty Alkana.

Ngày 20/9/2023, Viện Kiểm sát nhân dân Quận M có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 06/9/2023. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng nhận định hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm nguyên đơn khởi kiện và giải quyết ai là người phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 02636 do Văn

phòng công chứng Quận M, Thành phố H chứng nhận do đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng. Giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác và đề nghị Tòa án y án sơ thẩm.

Phía bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- *Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H:*

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận M không xem xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn dù nguyên đơn có yêu cầu là trái quy định pháp luật về tố tụng; Bị đơn có địa chỉ tại số 6 đường Dân Chủ, phường H, thành phố D, tỉnh B, tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện, chi nhánh của bị đơn tại địa chỉ 2242/15 Quốc lộ 1A, khu phố 2, phường T1, Quận M, Thành phố H đã giải thể, do đó Tòa án nhân dân Quận M thụ lý giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận M vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm trên. Do yêu cầu hủy bản án, nên không đề cập đến nội dung bản án.

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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận M xét xử ngày 06 tháng 9 năm 2023. Ngày 18/9/2023, bị đơn có đơn kháng cáo; Ngày 20/9/2023, Viện Kiểm sát nhân dân Quận M có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS. Viện Kiểm sát nhân dân Quận M kháng

nghi, bị đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hợp đồng được thực hiện tại địa chỉ 2242/15 Quốc lộ 1A, khu phố 2, phường T1, Quận M, Thành phố H nên Tòa án nhân dân Quận M là Tòa án nơi thực hiện hợp đồng giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M:

Tại Vi bằng số 65/VB-TPLVN ngày 19/02/2021 của Văn phòng Công chứng Quận M ghi nhận về việc thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ 14H/8A Đỗ Văn Sửu (C/C), tổ 39, khu phố 7, Phường 10, Quận 5, Thành phố H do ông Lưu Công Dưỡng là người thuê nhà ký nhận thay.

Theo kết quả xác minh của Công an Phường 10, Quận 5, Thành phố H xác định: Ông Lâu Củng Dưỡng không thực tế cư trú tại 14H/8A Đỗ Văn Sửu, Phường 10, Quận 5, Thành phố H, ông Lâu Củng Dưỡng có hộ khẩu thường trú tại 14H/16A Đỗ Văn Sửu, Phường 10, Quận 5, Thành phố H.

Theo Bản tự khai ngày 18/7/2022 của ông Lâu Củng Dưỡng thì ông là người thuê nhà, có 02 người xuống nhà và đưa cho ông tờ giấy gì đó, do không liên lạc được với Ông T1 và tờ giấy bị thất lạc nên ông không có đưa cho Ông T1.

Từ những chứng cứ trên có căn cứ để xác định Công ty Trách nhiệm hữu hạn A đã đến địa chỉ 14H/16A Đỗ Văn Sửu, Phường 10, Quận 5, Thành phố H để giao Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, Công ty Trách nhiệm hữu hạn A không giao trực tiếp cho Ông T1, bà Phi hay người thân của Ông T1 mà lại giao cho người thuê nhà là ông Lâu Củng Dưỡng và ông Dưỡng cũng xác nhận không đưa lại Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho Ông T1. Do đó, có căn cứ để xác định việc tổng đạt cho ông Dưỡng không hợp lệ, và Ông T1 bà Phi không nhận được văn bản Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Bị đơn cho rằng đã thông báo việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà qua Email, tin nhắn điện thoại cho ông Nguyễn Minh Thành, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo hình ảnh chụp màn hình điện thoại mà bị đơn cung cấp thì không thể hiện được nội dung các tin nhắn trao đổi giữa hai bên là từ số điện thoại 0903944625 và số điện thoại 0918029038. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn khai không nhận được các tin nhắn trên.

Theo công văn số 1837/Mobifone 2 – P.CSKH ngày 16/9/2022 của Tổng Công ty Viễn thông Mobifone - Công ty dịch vụ Mobifone – KV2 phúc đáp Công văn số 1089/CV-TAQ.12 ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận M về cung cấp thông tin đối với thuê bao di động số 0903944625 thì: Do khả năng kỹ thuật Công ty dịch vụ Mobifone – KV2 không cung cấp được nội dung tin nhắn thuê bao di động.

Theo thông tin chi tiết dữ liệu online của số điện thoại 0903944625 từ ngày 01/12/2020 đến ngày 28/2/2021 do Công ty dịch vụ Mobifone – KV2 cung cấp thì không có thông tin liên hệ giữa số điện thoại 0903944625 với số điện thoại 0918029038.

Theo Công văn số 4827/VNPT- KTPCTT- TL ngày 16/8/2022 của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam thì Số liệu chi tiết cuộc gọi, tin nhắn từ ngày 01/12/2020 đến ngày 28/2/2021 của số điện thoại 0918029038 không còn lưu trữ trên hệ thống tra cứu của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam, do đó, Tập đoàn không có số liệu để cung cấp.

Tại Hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 02636 do Văn phòng công chứng Quận M, Thành phố H chứng nhận các bên không thỏa thuận về việc gửi các thông báo lên quan đến việc thực hiện hợp đồng thông qua số điện thoại hoặc email.

Từ những chứng cứ trên, không có căn cứ để xác định nguyên đơn đã nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà của Bị đơn qua tin nhắn và Email.

Theo khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 02636 do Văn phòng công chứng Quận M, Thành phố H thì Công ty TNHH A có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng thuê nhà nhưng phải báo trước cho bên nguyên đơn biết trước 1 tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên nguyên đơn có một trong các hành vi sau: Không sửa chữa nhà khi chất lượng nhà giảm sút nghiêm trọng. Tăng giá thuê nhà bất hợp lý. Quyền sử dụng nhà bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

Theo khoản 3 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 thì: “Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

- a) Không sửa chữa nhà khi có hư hỏng nặng.
- b) Tăng giá thuê nhà bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận.
- c) Khi quyền sử dụng nhà bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

Theo khoản 1, khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng."

Tại Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 05/2/2021, Công ty Trách nhiệm hữu hạn A thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì Công ty đã ra quyết định giải thể chi nhánh tại Thành phố H, vì vậy, Công ty không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà tại để làm nơi trưng bày và kinh doanh các sản phẩm sơn do Công ty sản xuất nữa.

Xét thấy, việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn A đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà không thuộc các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng thuê nhà và quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật nhà ở, Công ty TNHH A cũng không thực hiện việc thông báo cho nguyên đơn biết về việc chấm dứt hợp đồng đúng quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 nhận định Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn phải trả số tiền thuê nhà trong thời gian không thu được từ tháng 03/2021 đến tháng 02/2022, tổng cộng là 400.000.000 đồng, đây là khoản thu nhập bị mất do không thu được từ tiền cho thuê nhà và là thiệt hại thực tế mà Nguyên đơn phải chịu do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của Bị đơn là đúng quy định pháp luật.

Đối với số tiền Bị đơn đã đặt cọc là 40.000.000 đồng: căn cứ Điều 3 của hợp đồng thì Bị đơn tự ngưng không tiếp tục thực hiện hợp đồng trước thời hạn nên Bị đơn mất số tiền đặt cọc.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M cho rằng nguyên đơn khởi kiện ngày 15/11/2021, tức là ý chí của nguyên đơn muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Đồng thời ý chí của bị đơn là muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn kể từ tháng 02/2021. Nên cần nhận định hợp đồng này chấm dứt kể từ thời điểm nguyên đơn khởi kiện là phù hợp với ý chí của các bên. Xét thấy, tuy hai bên cùng có ý chí chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng chưa có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, và trên thực tế, bị đơn vẫn là người đang quản lý nhà cho thuê, nguyên đơn chưa nhận được nhà. Hai bên cùng xác nhận ngày 04/4/2022, Bị đơn mới bàn giao chìa khóa và ổ khóa nhà cho Nguyên đơn. Do hai bên chưa có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và nguyên đơn nhận lại nhà cho thuê sau thời điểm hợp đồng hết hạn (01/2/2022) nên nhận định tại kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M không phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014. Tòa án cấp sơ tuyên bị đơn phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 03/2021 đến tháng 3/2022 (ngày hết hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng) là phù hợp với quy định pháp luật.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M cho rằng Hội đồng xét xử sơ thẩm không nhận định đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc chấm dứt hợp đồng thuê nhà là chưa phù hợp, tuy nhiên, tại thời điểm xét xử sơ thẩm, hợp đồng thuê nhà ở đã hết hạn nên đã chấm dứt theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 02636 do Văn phòng công chứng Quận M, Thành phố H chứng nhận do đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng. Do việc Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc chấm dứt hợp đồng thuê nhà là có thiếu sót, nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khi giải quyết hậu quả của hợp đồng nên không cần thiết phải sửa bản án vì thiếu sót trên.

Trong quá trình xác minh, thu thập chứng cứ, Tòa án đã thực hiện 01 lần xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2022 nhưng tại phần nhận định và phần quyết định của bản án, Hội đồng xét xử không giải quyết ai là người phải chịu các chi phí này. Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm quy định tại các điều 156, 157, 165, 166, 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là

đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 25/8/2023 của ông Trịnh Đình T1 và tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn xác định nguyên đơn là người đã đóng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và nguyên đơn tự nguyện chịu khoản chi phí này. Do không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên không cần thiết phải sửa án đối với nội dung này nhưng có bổ sung thêm trong phần quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận M do cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn dù nguyên đơn có yêu cầu là trái quy định pháp luật về tố tụng; Bị đơn có địa chỉ tại số 6 đường Dân Chủ, phường H, thành phố D, tỉnh B, tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện, chi nhánh của bị đơn tại địa chỉ 2242/15 Quốc lộ 1A, khu phố 2, phường T1, Quận M, Thành phố H đã giải thể, do đó Tòa án nhân dân Quận M thụ lý giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền.

Xét thấy:

Về thẩm quyền: Tòa án nhân dân Quận M giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Đối với ý kiến về việc giải quyết thiếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Như đã nhận định ở trên, việc cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khi giải quyết hậu quả của hợp đồng nên không cần thiết phải hủy bản án.

Do đó không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bị đơn phải trả số tiền thuê nhà trong thời gian không thu được từ tháng 03/2021 đến tháng 02/2022, tổng cộng là 400.000.000 đồng, đây là khoản thu nhập bị mất do không thu được từ tiền cho thuê nhà và là thiệt hại thực tế mà Nguyên đơn phải chịu do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của Bị đơn là đúng quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 132 Luật nhà ở năm

2014 và Bị đơn mất số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng do tự ngưng không tiếp tục thực hiện hợp đồng trước thời hạn là phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Điều 3 của hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 02636 do Văn phòng công chứng Quận M, Thành phố H chứng nhận nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 273, Điều 280, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 351, khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 428, Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 131, khoản 3 Điều 132 luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn.
2. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận M nhưng có bổ sung về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - ông Nguyễn Minh T và bà Lê Thị Lệ P.

Buộc Bị đơn – Công ty Trách nhiệm hữu hạn A thanh toán cho Nguyên đơn - ông Nguyễn Minh T và bà Lê Thị Lệ P số tiền thuê nhà chưa trả từ tháng 03/2021 đến tháng 02/2022 là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Việc thanh toán tiền thuê nhà chưa trả được thực hiện 01 lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán tại cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 luật Dân sự năm 2015.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải chịu nộp là: 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

Hoàn trả cho Nguyên đơn - ông Nguyễn Minh T và bà Lê Thị Lệ P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.600.000 (Chín triệu sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2021/0022263 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp theo biên lai số AA/2023/0030514 ngày 25/9/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận M.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố H;
- Chi cục THADS Quận M;
- Tòa án nhân dân Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Hải Vân