

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỐI CAO **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 226 /TB-VKSTC

Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2022

THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự

Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9) thông báo rút kinh nghiệm về những sai sót, vi phạm trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”, giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lê N với bị đơn là ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị S, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 05/6/2015, bà N ký hợp đồng thuê của vợ chồng ông C, bà S một phần nhà diện tích 90 m² tại địa chỉ 83 đường AC, tổ 51, phường KB, quận LC, thành phố ĐN, mục đích mở quán cafe, nước giải khát; thời hạn thuê 04 năm, 7 tháng, kể từ ngày 01/6/2015; giá thuê mỗi tháng là 13.000.000 đồng (sau 02 năm giá thuê sẽ tăng không quá 10%/năm); phương thức thanh toán 01 năm 01 lần vào tháng 12 hàng năm. Bà N đã thanh toán đầy đủ tiền thuê trong năm 2015 và 2016. Năm 2017, bà N tiếp tục kinh doanh, nhưng đến tháng 3 năm 2017, do bà N chưa thanh toán tiền thuê nhà năm 2017 nên ngày 20/3/2017, ông C nhờ con rể là ông T nhắn tin cho bà N về việc bà N chuyển tiền không theo nội dung hợp đồng, nên đề nghị bà vào ngay giải quyết, nếu ngày 22/3/2017, bà N không có mặt để thanh toán tiền thuê nhà thì gia đình ông sẽ đóng cửa quán. Bà N đã chuyển vào tài khoản của ông T 140.000.000 đồng để nhờ trả tiền nhà cho vợ chồng ông C, bà S (chuyển 60.000.000 đồng vào ngày 20/3/2017; 30.000.000 đồng vào ngày 23/3/2017; 50.000.000 đồng vào ngày 28/4/2017).

Ngày 23/3/2017, gia đình ông C, bà S mời Công an phường KB, ông MH tổ trưởng tổ dân phố và ông NT là hàng xóm chứng kiến việc ông, bà khóa cửa quán của bà N. Cùng ngày, ông C, bà S lập bản *Cam kết* thông báo cho bà N trong hạn 7 ngày phải có mặt để thanh lý hợp đồng, nếu không thực hiện, ông bà sẽ tự thanh lý hợp đồng, đồng thời lập biên bản kiểm kê tài sản của bà N tại quán.

Bà N cho rằng ông C, bà S đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà nên đã khởi kiện yêu cầu ông C, bà S bồi thường thiệt hại tổng số tiền 1.420.000.000 đồng gồm: Doanh thu bị mất do không bán được hàng là 1.320.000.000 đồng (mỗi ngày 4.000.000 đồng, tính từ tháng 2 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017); thiệt hại do mất, giảm sút về chất lượng, hàng hóa hết hạn sử dụng: 100.000.000 đồng. Phía ông C, bà S lại cho rằng bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận, trong quá trình thuê, quán của



bà N đã làm mất trật tự công cộng nhiều lần nên ông, bà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà trên. Ông C, bà S có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc bà N phải thanh toán số tiền thuê nhà từ 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 13/8/2019 là 408.633.000 đồng và tiếp tục đến ngày bàn giao mặt bằng với giá thuê 13.000.000 đồng/tháng.

II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

1. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DSST ngày 13/8/2019, Tòa án nhân dân quận LC, thành phố ĐN đã xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn – bà N với ông C và bà S.

Về quan hệ hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà N với ông C được ký kết ngày 05/6/2015 tại Văn phòng công chứng NY thành phố ĐN. Buộc bà N dịch chuyển tất cả tài sản của bà có tại tầng trệt và vỉa hè nhà số 83 AC, tổ 51 phường KB ra khỏi vị trí hiện tại và bàn giao mặt bằng cho ông C kể từ ngày tuyên án.

Về yêu cầu phản tố: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu phản tố bổ sung của ông C bà S, Buộc bà N bồi thường cho ông C, bà S số tiền 408.633.000 đồng. Trường hợp sau ngày 13 tháng 8 năm 2019 nếu bà N vẫn chưa bàn giao mặt bằng thì ngoài số tiền lãi bà N phải trả do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bà N còn phải bồi thường số tiền thuê nhà tính từ ngày 14 tháng 8 năm 2019 đến ngày bàn giao mặt bằng với số tiền mỗi tháng 13.000.000 đồng: Cụ thể mỗi ngày 433.333 đồng....Ngoài ra, tòa án còn quyết định về phần lãi suất chậm thi hành án, án phí, lệ phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 27/8/2019, VKSND quận LC ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy toàn bộ bản án DSST nêu trên.

2. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DSPT ngày 30/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố ĐN quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của bà N; Không chấp nhận Kháng nghị phúc thẩm của VKSND quận LC; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DSST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân quận LC.

Ngày 31/3/2020, VKSND cấp cao tại ĐN ban hành Quyết định kháng nghị GĐT số 41/QĐ KNGĐT-VKS-DS đề nghị hủy bản án DSPT và bản án DSST nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án quận LC để xét xử sơ thẩm lại.

3. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 38/2020/DS-GĐT ngày 06/7/2020: Ủy ban thẩm phán TAND cấp cao tại ĐN quyết định: Không chấp nhận kháng nghị GĐT nêu trên của VKSND cấp cao tại ĐN, giữ nguyên bản án phúc thẩm.

- Ngày 24/8/2020, VKSND cấp cao tại ĐN có báo cáo đề nghị kháng nghị đối với Quyết định GĐT nêu trên.

- Ngày 14/3/2022, Viện trưởng VKSNDTC ban hành Quyết định kháng

ng nghị số 05/QĐ-VKS-DS đề nghị Hội đồng Thẩm phán TANDTC xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Quyết định giám đốc thẩm số 38/2020/DS-GĐT ngày 6/7/2020 của TAND cấp cao tại ĐN, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 30/11/2019 của TAND thành phố ĐN và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của TAND quận LC, thành phố ĐN; giao hồ sơ vụ án cho TAND quận LC, thành phố ĐN giải quyết lại để đảm bảo quyền lợi các bên đương sự theo đúng quy định của pháp luật. Tại Quyết định giám đốc thẩm 12/2022/DS-GĐT ngày 27/4/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 14/3/2022 của Viện trưởng VKSNDTC.

III. NHỮNG VI PHẠM VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM TRONG CÔNG TÁC KIỂM SÁT GIẢI QUYẾT VỤ ÁN NÀY

1. Về việc ông C, bà S đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và nghĩa vụ thông báo trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng:

Theo nội dung hợp đồng nêu trên, tại Điều 4 khoản 2, hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán: *Thanh toán 01 năm 01 lần vào tháng 12 hàng năm.* Theo đó, mặc dù hợp đồng không quy định rõ ràng về nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên trong hồ sơ thể hiện hai bên thỏa thuận cho thuê nhà phải thanh toán vào tháng 12 của năm trước để được sử dụng nhà thuê vào năm sau. Việc bà N đến ngày 20/3/2017 mới chuyển tiền thuê nhà qua ông T là con rể ông C, bà S (mới chuyển 60.000.000 đồng, chưa chuyển đủ số tiền hai bên thỏa thuận) là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đối với ông C, bà S. Hợp đồng thuê nhà có quy định nếu vợ chồng ông C, bà S chấm dứt hợp đồng thì phải “báo trước” cho bà N biết (không thỏa thuận phải báo trước bao nhiêu ngày). Trước đó, ông C, bà S đã thông qua bà H (người được bà N nhờ trông coi quán) và ông T đôn đốc bà N trả tiền cũng như thông báo, yêu cầu bà N có mặt để giải quyết, nếu không có mặt vào ngày 22/3/2017 thì sẽ đóng cửa quán. Như vậy, ông C, bà S đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng là đúng theo thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng thuê nhà.

2. Xác định thiệt hại do đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng:

Khoản 3 Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ...Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán...*

Theo đó, kể từ thời điểm chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà (ngày 23/3/2017), bà N không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Tuy nhiên, bà N không đến trả tiền thuê, thu dọn tài sản để bàn giao cho vợ chồng ông C, bà S. Tại Điều 8 Hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2015, hai bên thỏa thuận nếu phát sinh tranh chấp thì hai bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên

nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Thực tế, vợ chồng ông C không có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết mà tự ý khóa cửa nhà dẫn đến thiệt hại là khoản thu nhập bị mất từ việc cho thuê nhà. Lẽ ra, vợ chồng ông C có thể cho người khác thuê kinh doanh cả hoặc một phần mặt bằng này (nếu cần dùng một phần diện tích để bảo quản tài sản của bà N). Bản thân bà N cũng bị thiệt hại do phía ông C, bà S chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét đến những thiệt hại thực tế của bà N, xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bà N và buộc bà N phải bồi thường thiệt hại trên cơ sở phát sinh thiệt hại xảy ra cũng chính bằng khoản tiền thuê nhà hằng tháng từ thời điểm chấm dứt thực hiện hợp đồng đến thời điểm xét xử là không phù hợp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà N. Do đó, Quyết định giám đốc thẩm số 38/2020/DS-GĐT ngày 06/7/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại ĐN xét xử giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐN là không đúng.

Về việc VKSND quận LC, VKSND thành phố ĐN và VKSND cấp cao tại ĐN xác định bà N có vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng chưa đủ 03 tháng nên ông C, bà S không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê là chưa nghiên cứu toàn diện hồ sơ vụ án. Tuy nhiên, VKSND các cấp đã phát hiện vi phạm khác của Tòa án và kịp thời ban hành kháng nghị theo thẩm quyền.

Từ vụ án trên, Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân các cấp nghiên cứu cùng rút kinh nghiệm chung, nhằm nhận diện được các vi phạm tương tự để thực hiện tốt chức năng kiểm sát của Ngành theo quy định của pháp luật. *Vg*

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VKSNDTC (để b/c);
- Đ/c Nguyễn Duy Giảng, PVT VKSTC (để b/c);
- VKSND cấp cao 1, 2, 3;
- VKSND 63 tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: HSKS, VP, Vụ 9.

**TL. VIỆN TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG
VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT
CÁC VỤ, VIỆC DÂN SỰ,
HÔN NHÂN VÀ GIA ĐÌNH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Vương Hồng Quảng