

Bản án số: 102/2024/DS-ST  
Ngày: 28-02-2024  
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 HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thảo

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Thành Châu  
2. Ông Hồ Văn Cẩm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Thương – Thư ký Tòa án của 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 Nguyễn Thị Kim Tiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 28 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 660/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1183/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Quách Văn Minh M, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Địa chỉ: E Northcote V, Australia.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Nguyễn Xuân T, sinh năm 1975;  
Địa chỉ: Số A đường số B, Phường D, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số chứng nhận 418, quyền số 01/2020-SCT/CK,CD lập ngày 18/5/2022 tại Đ tại Australia) (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Nguyễn Hoàng T1, Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

Địa chỉ: Số C đường Y, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Giang Xuân H, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, tổ C, ngõ G N, phường N, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ cư trú: Số B V1 S, B N, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung H1, sinh năm 1986; Địa chỉ liên hệ: Số I N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1397, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/02/2021 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh) (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Phan Thu T2, Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

Địa chỉ: Số I N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Theo Đơn khởi kiện năm 2020 và các Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 07 tháng 01 năm 2021, ngày 17 tháng 3 năm 2021, ngày 08 tháng 4 năm 2022, ngày 29 tháng 12 năm 2022, ngày 06 tháng 12 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Quách Văn Minh M có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Nguyễn Xuân T trình bày:

Ông Quách Văn Minh M là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số G đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Căn nhà 70 N) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 311840, số vào sổ cấp GCN: CH 0435 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/02/2011, cập nhật đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/6/2018.

Ngày 04/12/2018, tại Văn phòng Công chứng Bến Thành - Thành phố H, ông Quách Văn Minh M (bên cho thuê) và ông Giang Xuân H (bên thuê) ký kết Hợp đồng thuê nhà số C, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD đối với Căn nhà 70 N (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê nhà), với một số điểm chính sau:

- Thời hạn thuê nhà là 5 năm kể từ ngày 18/12/2018 đến hết ngày 17/12/2023;

- Tiền thuê nhà trả thường kỳ mỗi tháng một lần vào ngày 18 dương lịch;

- Mục đích thuê là kinh doanh khách sạn;

- Trách nhiệm bên thuê: Giữ gìn nhà, không được thay đổi cấu trúc hiện hữu. Trong trường hợp sửa chữa hoặc cải tạo để phục vụ cho mục đích kinh doanh thì phải có sự đồng ý của bên cho thuê bằng văn bản hoặc email.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Giang Xuân H vi phạm nghiêm trọng các điều khoản quy định trong Hợp đồng thuê nhà, cụ thể như sau:

- Thanh toán tiền nhà tổng cộng chín tháng (từ ngày 18/01/2019 đến ngày 18/9/2019) thì không thanh toán tiếp nữa;

- Chuyển đổi mục đích thuê thành kinh doanh dịch vụ Karaoke mà không có sự chấp thuận của bên cho thuê;

- Phá vỡ cấu trúc căn nhà là các phòng ngủ của khách sạn biến thành các phòng Karaoke, tự động thanh lý các tài sản của khách sạn thuộc quyền sở hữu



của bên cho thuê khi bàn giao căn nhà mà không hề trao đổi, bàn bạc và không có sự đồng ý của bên cho thuê.

Ngày 18/11/2019, ông **M** đã gửi thông báo cho ông **H** về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và đòi lại nhà nhưng ông **H** không phản hồi và không thực hiện việc trả nhà cũng như trả tiền thuê nhà.

Do đó, nguyên đơn ông **M** khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà có số công chứng 013932 ngày 04/12/2018 do bên thuê nhà vi phạm điểm 4.1.6 khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà;

- Buộc ông **Giang Xuân H** trả lại Căn nhà **G N** cho ông **M** theo đúng hiện trạng ban đầu được trả bằng giá trị khôi phục lại hiện trạng 30 phòng ngủ của khách sạn mà ông **Giang Xuân H** đã đập phá, biến thành phòng Karaoke không có sự đồng ý của ông **M**, theo Chứng thư thẩm định giá số 0978/2023/CT-VATC ngày 09/10/2023 của **Công ty Cổ phần T3** là 2.803.973.000 đồng.

- Buộc ông **H** thanh toán số tiền thuê nhà và lãi suất chậm trả kể từ ngày 18/10/2019 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án, lãi suất chậm trả là 20%/năm. Số tiền thuê nhà tạm tính đến ngày 08/11/2023 là 10.339.306.447 đồng và số tiền lãi trả chậm tạm tính đến ngày 22/02/2024 là 4.691.966.823 đồng; tổng cộng là 15.031.273.270 đồng.

*\* Theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 08/6/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông **Giang Xuân H** có người đại diện theo ủy quyền là ông **Nguyễn Trung H1** trình bày:*

Kể từ thời điểm nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án và chưa có phán quyết của Tòa án nhưng ông **Quách Văn Minh M** đã tiến hành cắt điện làm cho ông **Giang Xuân H** không thể hoạt động kinh doanh được, ảnh hưởng, gián đoạn đến hoạt động kinh doanh nhà thuê.

Dù đã nhiều lần thiện chí với bên cho thuê về việc đề nghị không tự ý thực hiện các công việc làm ảnh hưởng đến bên thuê nhà nhưng phía nguyên đơn vẫn không đồng ý để bị đơn được sử dụng điện, nước phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Bởi vụ việc đang trong quá trình được Tòa án giải quyết, nhưng ông **M** vẫn tự ý cắt điện, nước sinh hoạt, điều này đã gây ra thiệt hại và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông **H**.

Do đó, ông **H** có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông **M** thanh toán cho ông **H** số tiền bị thiệt hại do không thể kinh doanh được trong thời gian bị cắt điện nước là 100.000.000 đồng.

- Buộc ông **M** phải thanh toán cho ông **H** chi phí sửa chữa nhà thuê với số tiền 200.000.000 đồng trong trường hợp hợp đồng thuê nhà chấm dứt.



*\* Ngày 04 tháng 12 năm 2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Trung HI có Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố với lý do bị đơn nhận thấy việc yêu cầu này không cần thiết nữa.*

*\* Tại phiên tòa:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Nguyệt Xuân T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà có số công chứng 013932 ngày 04/12/2018 do bên thuê nhà vi phạm điểm 4.1.6 khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà kể từ thời điểm nguyên đơn thu hồi Căn nhà GN là ngày 08/11/2023.

- Buộc ông Giang Xuân H trả lại Căn nhà GN cho ông M theo đúng hiện trạng ban đầu được trả bằng giá trị khôi phục lại hiện trạng 30 phòng ngủ của khách sạn mà ông Giang Xuân H đã đập phá, biến thành phòng Karaoke không có sự đồng ý của ông M, theo Chứng thư thẩm định giá số 0978/2023/CT-VATC ngày 09/10/2023 của Công ty Cổ phần T3 là 2.803.973.000 (Hai tỷ tám trăm lẻ ba triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn) đồng.

- Buộc ông Giang Thanh H2 thanh toán số tiền thuê nhà và lãi suất chậm trả kể từ ngày 18/10/2019 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án, lãi suất chậm trả là 20%/năm. Số tiền thuê nhà tạm tính đến ngày 08/11/2023 là 10.339.306.447 (Mười tỷ ba trăm ba mươi chín triệu ba trăm lẻ sáu ngàn bốn trăm bốn mươi bảy) đồng và số tiền lãi trả chậm tạm tính đến ngày 22/02/2024 là 4.691.966.823 (Bốn tỷ sáu trăm chín mươi một triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn tám trăm hai mươi ba) đồng; tổng cộng là 15.031.273.270 (Mười lăm tỷ không trăm ba mươi một triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn hai trăm bảy mươi) đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định vẫn giữ nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu Tòa án cản trừ số tiền bị đơn đã đặt cọc thuê nhà vào chi phí sửa chữa nhà, còn đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà và lãi suất bị đơn không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật. Thẩm phán thực hiện đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm.

- Về nội dung:

- Đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 013932 ngày 04/12/2018 do Bên thuê nhà vi phạm điểm 4.1.6, khoản 4.1, Điều



4 của Hợp đồng thuê nhà, buộc ông **Giang Xuân H** trả lại nhà **số G N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** nhận thấy: Hợp đồng thuê nhà ngày 04/12/2018 được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ông **M** là chủ sở hữu đối với nhà đất trên theo GCN số CH0435 ngày 24/02/2011, cập nhật sang tên ngày 06/6/2018. Việc thỏa thuận là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng có hiệu lực thi hành giữa hai bên.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà thì bên thuê (bên B) phải kinh doanh đúng mục đích, trả tiền thuê đúng hạn... Bên A được đơn phương đình chỉ hợp đồng không hoàn trả tiền cọc cho bên B nếu bên B có một trong những hành vi sau: không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn theo hợp đồng, sử dụng nhà không đúng mục đích thuê, bên B vi phạm nghiêm trọng pháp luật, làm nhà hư hỏng nghiêm trọng, làm thay đổi kết cấu nhà...

Căn cứ theo các Giấy đăng ký kinh doanh của ông **Giang Xuân H** và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3282/QĐ-XPVPHC ngày 04/8/2019 xử phạt vi phạm hành chính đối với **Công ty TNHH N** về hành vi kinh doanh hoạt động karaoke không đúng ... Như vậy, thể hiện ông **Giang Xuân H** đã sử dụng không đúng mục đích thuê theo thỏa thuận tại hợp đồng là vi phạm theo khoản 1.2 Điều 1 Hợp đồng thuê nhà.

Theo Đơn xác định những hạng mục sửa chữa ngày 30/01/2023, Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2022 và Biên bản ngày 01/6/2023 đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã xác định các hạng mục bị đơn đã cải tạo, sửa chữa nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thông báo bằng email hay bằng văn bản đề thỏa thuận việc cải tạo lại nhà thuê **số G N, phường B, Quận A** phục vụ cho hoạt động kinh doanh là vi phạm điểm 4.2.3 Điều 4 của Hợp đồng thuê ngày 04/12/2018.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng thuê nhà bị đơn chỉ mới thanh toán cho nguyên đơn được 09 tháng tiền thuê nhà từ 18/12/2018 đến 17/10/2019, từ 18/10/2019 bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn là vi phạm theo khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà.

Như vậy, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận tại khoản 4.1.6 Điều 4 hợp đồng thuê nhà ngày 04/12/2018. Ngoài ra, hợp đồng thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm (từ ngày 18/12/2018 đến 17/12/2023) đến nay thời hạn thuê đã hết. Nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà là có căn cứ.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc ông **Giang Xuân H** trả tiền thuê nhà từ 18/10/2019 đến ngày 08/11/2023 và lãi suất trả chậm 20%/năm kể từ ngày 18/10/2019 cho đến ngày xét xử:

+ Về số tiền thuê nhà: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định ông **Giang Xuân H** chỉ mới thanh toán 09 tháng tiền thuê nhà là từ ngày 18/01/2019 đến ngày 17/10/2019, từ 18/11/2019 bị đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Đến ngày 17/12/2023 hợp đồng thuê hết hạn nhưng không có chứng cứ chứng



minh ông **H** đã bàn giao trả nhà lại cho ông **M**. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định đã lấy lại nhà vào ngày 08/11/2023. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 18/11/2019 đến ngày 08/11/2023 theo giá thuê thỏa thuận trong hợp đồng.

+ Đối với yêu cầu trả lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 18/11/2019 đến ngày xét xử: Do từ ngày 18/11/2019 đến nay bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn, nên vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, căn cứ quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, thì bị đơn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Do đó, có cơ sở buộc bị đơn trả lãi suất chậm trả cho nguyên đơn từ ngày 18/11/2019 đến ngày xét xử.

+ Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả lãi suất chậm trả là 20%/năm: Tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà ngày 04/12/2018 hai bên thỏa thuận nếu trả chậm thì bên B phải trả lãi 0,3%/ngày. Như vậy hai bên có thỏa thuận về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả, tuy lãi suất thỏa thuận 0,3%/ngày là vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu trả tiền lãi chậm thanh toán 20%/năm là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, nên có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông **Giang Xuân H** trả lại căn nhà **số G N, Phường B, Quận A, Thành phố P** cho ông **Quách Văn Minh M** theo đúng hiện trạng ban đầu bằng giá trị thẩm định giá là 2.803.973.000 (Hai tỷ tám trăm lẻ ba triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn) đồng.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đồng ý bồi thường thiệt hại để khôi phục tình trạng ban đầu như yêu cầu của nguyên đơn, Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn đề nghị trừ số tiền đặt cọc vào số tiền ông **H** phải bồi thường, nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Căn cứ theo thỏa thuận tại điểm 3.3.3 khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà ngày 04/12/2018 *nếu bên B chậm trả tiền thuê nhà quá 10 ngày so với kỳ hạn thanh toán thì bên A sẽ đơn phương đình chỉ hợp đồng và bên B mất số tiền đã đặt cọc*. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại điểm 3.2.1 khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng, nên bị đơn phải chịu mất tiền cọc. Vì vậy, đề nghị cản trừ số tiền đặt cọc vào tiền sửa chữa nhà là không có cơ sở xem xét.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Ngày 08/6/2022, bị đơn ông **Giang Xuân H** có yêu cầu phản tố, tuy nhiên đến ngày 11/12/2023 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố của ông **Nguyễn Trung H1** – là người đại diện ủy quyền của bị đơn. Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố ngày 11/12/2023. Xét thấy việc rút toàn bộ yêu cầu phản tố là tự nguyện, nên có cơ sở đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.



Với nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo Đơn khởi kiện không ngày tháng năm 2020 và các Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 07/01/2021, 17/3/2021, 08/4/2022, 29/12/2022 nguyên đơn ông **Quách Văn Minh M** khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn ông **H** trả lại Căn nhà 70 **N** theo đúng hiện trạng ban đầu và thanh toán số tiền thuê nhà và lãi suất chậm trả kể từ ngày 18/10/2019 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án, nên đây là tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Nguyên đơn đang cư trú tại Australia. Nơi cư trú của bị đơn và nơi có bất động sản đang tranh chấp đều tại Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về xem xét việc rút yêu cầu:

Tại Đơn đề ngày 04/12/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Nguyễn Trung H1** xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác nhận bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, là tự nguyện. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Xét, Hợp đồng thuê nhà thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, phù hợp với các quy định về giao dịch về nhà ở tại các Điều từ 117 đến 122 Luật Nhà ở năm 2014, nên hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[3.2] Về yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà vì cho rằng: Bị đơn thanh toán tiền thuê nhà tổng cộng chín tháng (từ ngày 18/01/2019 đến ngày 18/9/2019) thì không thanh toán tiếp nữa; chuyển đổi mục đích thuê thành kinh doanh dịch vụ Karaoke mà không có sự chấp thuận của nguyên đơn; phá vỡ cấu trúc căn nhà là các phòng ngủ của khách sạn biến thành các phòng Karaoke, tự động thanh lý các tài sản của khách sạn thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn khi



bàn giao căn nhà mà không trao đổi, bàn bạc và không có sự đồng ý của nguyên đơn:

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn hoàn toàn không phản đối việc thanh toán tiền thuê nhà tổng cộng chín tháng (từ ngày 18/01/2019 đến ngày 18/9/2019) thì không thanh toán tiếp nữa. Theo đó, có cơ sở xác định, bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 19/9/2019, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng thuê nhà.

Xét, tại Đơn xác nhận những hạng mục sửa chữa đề ngày 30/01/2023, phía bị đơn xác định đã cải tạo, sửa chữa đối với Căn nhà 70 N với những hạng mục như sau: Thi công lại phần thô của tất cả các tầng; làm vách ngăn chia thành phòng nhỏ; lát lại gạch sàn và ốp gạch tường; trang trí tường nhà và trần nhà với những trang bị nội thất mới; lắp đặt lại hệ thống điện, nước mới; lắp wifi, hệ thống điều hòa; lắp thang máy mới do thang máy cũ không an toàn; cải tạo, trang trí nội thất của 13 phòng mới và những khu vực hành lang, lối đi, trần nhà. Tuy nhiên, bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hợp lệ chứng minh việc cải tạo, sửa chữa này đã được nguyên đơn đồng ý bằng văn bản hoặc email, trong khi nguyên đơn không thừa nhận điều này. Theo đó, có cơ sở xác định, bị đơn đã sửa chữa, cải tạo Căn nhà 70 N mà không có sự đồng ý của nguyên đơn, vi phạm trách nhiệm theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thuê nhà.

Xét, căn cứ Vi bằng số 636/2023/VB-TPL ngày 08/11/2023 của Văn phòng Thừa phát lại quận B - Thành phố Hồ Chí Minh, thì vào ngày 08/11/2023 nguyên đơn là bên cho thuê nhà thu hồi lại Căn nhà 70 N. Ngoài ra, theo Điều 2 Hợp đồng thuê nhà, thì thời hạn cho thuê nhà là 05 năm kể từ ngày 18/12/2018 đến hết ngày 17/12/2023. Theo đó, hiện nay đã hết thời hạn cho thuê theo thỏa thuận.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, là có cơ sở, phù hợp với Điều 4.1.6 Hợp đồng thuê nhà, khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015, nên được chấp nhận, Hội đồng xét xử tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà kể từ thời điểm nguyên đơn thu hồi Căn nhà GN là ngày 08/11/2023.

[3.3] Về yêu cầu buộc bị đơn trả lại Căn nhà GN cho ông M theo đúng hiện trạng ban đầu, được trả bằng giá trị khôi phục lại hiện trạng 30 phòng ngủ của khách sạn mà bị đơn đã đập phá biến thành phòng Karaoke không có sự đồng ý của nguyên đơn, theo Chứng thư thẩm định giá số 0978/2023/CT-VATC ngày 09/10/2023 của Công ty Cổ phần T3 là 2.803.973.000 (Hai tỷ tám trăm lẻ ba triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn) đồng:

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn hoàn toàn không phản đối ý kiến của phía nguyên đơn về hiện trạng Căn nhà 70 N mà nguyên đơn giao nhà cho bị đơn theo Hợp đồng thuê nhà. Căn cứ Vi bằng số 636/2023/VB-TPL ngày 08/11/2023 của Văn phòng Thừa phát lại quận B - Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với Biên bản tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày



29/12/2022, có cơ sở xác định, hiện trạng Căn nhà 70 N khi nguyên đơn thu hồi không còn phù hợp với hiện trạng khi nguyên đơn giao nhà cho bị đơn theo Hợp đồng thuê nhà. Và căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 0978/2023/CT-VATC ngày 09/10/2023 của Công ty Cổ phần T3, thì chi phí khôi phục lại hiện trạng căn nhà 70 N mà nguyên đơn giao cho bị đơn theo Hợp đồng thuê nhà là 2.803.973.000 (Hai tỷ tám trăm lẻ ba triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn) đồng.

Xét, khi Hợp đồng thuê nhà chấm dứt, nguyên đơn được thu hồi Căn nhà 70 N theo đúng hiện trạng đã giao cho bị đơn. Tuy nhiên, hiện trạng Căn nhà GN khi nguyên đơn thu hồi đã bị hư hỏng, nên bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn chi phí khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Căn nhà 70 N mà nguyên đơn đã bàn giao cho bị đơn theo Hợp đồng thuê nhà.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại Căn nhà 70 N theo đúng hiện trạng ban đầu và thanh toán chi phí khôi phục lại hiện trạng 30 phòng ngủ của khách sạn mà bị đơn đã đập phá biến thành phòng Karaoke không có sự đồng ý của nguyên đơn theo Chứng thư thẩm định giá số 0978/2023/CT-VATC ngày 09/10/2023 của Công ty Cổ phần T3 là 2.803.973.000 (Hai tỷ tám trăm lẻ ba triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn) đồng, là có cơ sở, phù hợp với quy định tại các Điều 4.2.4, 4.2.10 Hợp đồng thuê nhà, khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 1 Điều 356 Bộ luật dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[3.4] Về yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả kể từ ngày 18/10/2019 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án với lãi suất chậm trả là 20%/năm, cụ thể: Số tiền thuê nhà tạm tính đến ngày 17/12/2023 là 10.339.306.447 (Mười tỷ ba trăm ba mươi chín triệu ba trăm lẻ sáu ngàn bốn trăm bốn mươi bảy) đồng; số tiền lãi trả chậm tạm tính đến ngày 22/02/2024 là 4.691.966.823 (Bốn tỷ sáu trăm chín mươi một triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn tám trăm hai mươi ba) đồng; tổng cộng là 15.031.273.270 (Mười lăm tỷ không trăm ba mươi một triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn hai trăm bảy mươi) đồng.

Tại Điều 3.2 Hợp đồng thuê nhà, các bên thỏa thuận như sau: “3.2.1. Thanh toán tiền thuê nhà bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản; trả thường kỳ mỗi tháng một lần vào ngày 18 dương lịch, nếu rơi vào thứ bảy hoặc chủ nhật, bên B trả cho bên A vào thứ hai liền kề sau đó; 3.2.2. Nếu trả tiền thuê chậm hơn ngày 18 dương lịch bên B phải trả tiền lãi 0,3%/ngày cho bên A; số tiền lãi này đưa vào tiền thuê của năm đang thuê”. Theo đó, theo thỏa thuận, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà từ ngày 18/10/2019 đến ngày chấm dứt hợp đồng là ngày 08/11/2023 và tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 18/10/2019 với lãi suất chậm trả là 0,3%/ngày (tương đương 109,5%/năm). Tuy nhiên, về lãi suất chậm trả tiền, căn cứ các Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015 thì trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền, thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này là 20%/năm.



Số tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn được xác định như sau:

- Tiền thuê nhà:

+ Từ ngày 18/10/2019 đến ngày 17/12/2019: 188.906.025 đồng/tháng x 2 tháng = 377.812.050 đồng.

+ Từ ngày 18/12/2019 đến ngày 17/12/2020: 198.345.485 đồng/tháng x 12 tháng = 2.380.145.820 đồng.

+ Từ ngày 18/12/2020 đến ngày 17/12/2021: 208.252.245 đồng/tháng x 12 tháng = 2.499.026.940 đồng.

+ Từ ngày 18/12/2021 đến ngày 17/12/2022: 218.649.670 đồng/tháng x 12 tháng = 2.623.796.040 đồng.

+ Từ ngày 18/12/2022 đến ngày 08/11/2023: 229.561.125 đồng/tháng x 10 tháng, 22 ngày = 2.458.525.597 đồng.

- Tiền lãi chậm trả: 10.339.306.447 đồng x 20%/năm = 4.691.966.823 đồng.

Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả kể từ ngày 18/10/2019 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án với lãi suất chậm trả là 20%/năm, là có cơ sở, phù hợp với Điều 3.2 Hợp đồng thuê nhà, các Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

Đối với trình bày của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn yêu cầu được cản trừ số tiền đặt cọc vào tiền sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng căn nhà, Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại Điều 4.1.6 Hợp đồng thuê nhà các bên ký kết thể hiện nếu bên B (thuê nhà) vi phạm một trong các điều khoản sau đây thì không được hoàn trả tiền cọc:

- Không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn trong hợp đồng;
- Không sử dụng nhà thuê đúng mục đích;
- Làm nhà hư hỏng nghiêm trọng, thay đổi kết cấu nhà.

Do bị đơn đã vi phạm điều khoản này nên yêu cầu cản trừ vào tiền sửa chữa nhà không được chấp nhận.

[3.5] Từ những phân tích nêu trên, phù hợp với phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ các Điều 157 và 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, do Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí



xem xét, thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, chi phí này nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Căn cứ các Điều 165 và 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, do Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá tài sản. Tuy nhiên, chi phí này nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, do Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, khoản 1 Điều 428, khoản 1 Điều 356, Điều 357 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 120, 121, 122, khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Quách Văn Minh M.**

1.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà **số C**, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04/12/2018 tại **Văn phòng C** - Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông **Quách Văn Minh M** và ông **Giang Xuân H.**

1.2. Buộc ông **Giang Xuân H** phải trả lại cho ông **Quách Văn Minh M** Căn nhà **số G đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.** Ghi nhận việc ông **Quách Văn Minh M** đã nhận lại căn nhà **số G đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** theo **Vi bằng số 636/2023/VB-TPL** ngày 08/11/2023 của **Văn phòng Thừa phát lại quận B** - Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Buộc ông **Giang Xuân H** phải thanh toán cho ông **Quách Văn Minh M** chi phí khôi phục lại hiện trạng 30 phòng ngủ của căn nhà **số G đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** là 2.803.973.000 (Hai tỷ tám trăm lẻ ba triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn) đồng.



1.4. Buộc ông **Giang Xuân H** phải thanh toán cho ông **Quách Văn Minh M** số tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả kể từ ngày 18/10/2019 cho đến ngày 08/11/2023 là 15.031.273.270 (Mười lăm tỷ không trăm ba mươi một triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn hai trăm bảy mươi) đồng, bao gồm: Tiền thuê nhà là 10.339.306.447 (Mười tỷ ba trăm ba mươi chín triệu ba trăm lẻ sáu ngàn bốn trăm bốn mươi bảy) đồng và tiền lãi chậm trả là 4.691.966.823 (Bốn tỷ sáu trăm chín mươi một triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn tám trăm hai mươi ba) đồng.

1.5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 tối đa quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Giang Xuân H** về việc buộc ông **Quách Văn Minh M** thanh toán cho ông **Giang Xuân H** số tiền bị thiệt hại do không thể kinh doanh được trong thời gian bị cắt điện nước là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng và buộc ông **Quách Văn Minh M** phải thanh toán cho ông **H** chi phí sửa chữa nhà thuê với số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng trong trường hợp hợp đồng thuê nhà chấm dứt.

3. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Giang Xuân H** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 125.835.246 (Một trăm hai mươi lăm triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn hai trăm bốn mươi sáu) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông **H** đã nộp là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002499 ngày 22/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Giang Xuân H** còn phải nộp thêm 118.335.246 (Một trăm mười tám triệu ba trăm ba mươi lăm ngàn hai trăm bốn mươi sáu) đồng.

Hoàn trả cho ông **Quách Văn Minh M** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng và 33.953.095 (Ba mươi ba triệu chín trăm năm mươi ba ngàn không trăm chín mươi lăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0029362 và AA/2019/0029363 cùng ngày của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận 1 TP.HCM;
- VKSNDTC;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi Cục THADS Quận 1 TP.HCM
- Các đương sự;
- Lưu (T.20).

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

**Phạm Thị Thảo**



**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**                      **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN**  
**TÒA**



**Nguyễn Thành Châu**

**Hồ Văn Cẩm**

**Phạm Thị Thảo**