

Bản án số: 515/2024/DS-PT  
Ngày: 10/6/2024  
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Kim

Ông Trương Việt Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đình Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 10/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 296/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 03 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 684/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1885/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên Tòa số: 5195/2024/QĐPT - DS ngày 06 tháng 5 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5205/2024/QĐ - PT ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty TNHH Một thành viên T6; Địa chỉ: 4 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Diệu H, sinh năm 1968; Địa chỉ: 4 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (không kháng cáo, vắng mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1. Bà Phạm Thị Ánh T, sinh năm 1961.

2.2. Ông Trần Duy Đ, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: B B, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (không kháng cáo, có mặt).

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Không kháng cáo.

3.1. Bà Trần Anh T1, sinh năm 1986. Địa chỉ: 1 B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Diệu H, sinh năm 1968, theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2016 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, Địa chỉ: 4 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, Địa chỉ liên hệ: E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.2. Ông Trần Trung H1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: 6 C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Đinh Thị Phương T2, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: 3 Đ, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Vũ Ngọc H2, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: C K, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Trần Anh T3, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.7. Ông Vương Huỳnh Quốc V, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Trẻ Vương Anh T4, sinh năm 2012.

3.9. Trẻ Vương Thành T5, sinh năm 2017.

Địa chỉ: E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà T3 và ông V là người đại diện theo pháp luật của trẻ T4 và trẻ T5.

3.10. Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 25/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Bình N, theo Giấy ủy quyền số 294/CC4 ngày 28/8/2017; Địa chỉ: 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 13/4/2016, bản tự khai và biên bản hòa giải, bà Trần Diệu H là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên T6 trình bày:***

Ngày 16/01/2015, Công ty TNHH Một thành viên T6 (gọi tắt là Công ty T6) do bà Trần Anh T1 (gọi tắt là bà T1) làm đại diện có ký hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Phạm Thị Ánh T (gọi tắt là bà T) và ông Trần Duy Đ (gọi tắt là ông Đ), thời hạn thuê là 15 năm, giá thuê thực tế là 7.000USD/tháng, đặt cọc tiền thuê 06 tháng, bên thuê đưa trước 03 tháng tiền cọc, 03 tháng tiền đặt cọc còn lại sẽ giao vào ngày

01/3/2016. Để hợp thức hóa việc cho thuê nhà theo đúng quy định của pháp luật, bà T và ông Đ đã ký thêm 01 hợp đồng thuê nhà ngày 17/01/2015 với bà T1 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê 50.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, thanh toán tiền nhà theo quý, đặt cọc tiền thuê là 06 tháng. Thực tế, sau khi ký hợp đồng thuê nhà vào ngày 16/01/2015, Công ty T6 đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ gồm: đặt cọc tiền thuê nhà trước 03 tháng tương đương 21.000USD (Số tiền được tính bằng USD nhưng được quy đổi và trả bằng VND theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán). Tiền thuê nhà được trả đến tháng 01/2016. Trong hợp đồng có quy định rõ bên cho thuê phải đảm bảo quyền sở hữu, sử dụng trọn vẹn, hợp pháp và không tranh chấp của bất kỳ bên thứ ba nhưng thực tế hơn 01 năm qua bà T và ông Đ vẫn thu tiền cho thuê 04 kios trong khuôn viên nhà E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh mà không giao cho Công ty T6 được toàn quyền sử dụng theo hợp đồng thuê đã ký (tổng giá thuê 04 kios mỗi tháng là 27.500.000đ).

Ngoài ra, theo Điều 16 Luật phòng cháy chữa cháy thì tòa nhà phải được lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy trước khi đưa vào sử dụng, nhưng bà T và ông Đ cố ý không thực hiện quy định này nên Công ty T6 không thể đưa vào hoạt động một số ngành nghề theo quy định. Công ty T6 đã nhiều lần yêu cầu bà T và ông Đ thực hiện các quy định về phòng cháy chữa cháy nhưng bà T và ông Đ cứ hên hết lần này đến lần khác, không chịu thực hiện. Ngày 26/11/2015, bà T có viết giấy cam kết sẽ thực hiện lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy nhưng sau đó vẫn không thực hiện. Ngày 26/02/2016, bà T lại đi khai không đúng sự thật với điện lực là bên thuê nhà thiếu tiền điện 03 tháng và yêu cầu điện lực cắt điện tại số nhà E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để không cho Công ty T6 thực hiện hoạt động kinh doanh. Như vậy, bà T và ông Đ đã vi phạm điều số IV trong hợp đồng cho thuê nhà, không đảm bảo quyền sở hữu, quyền sử dụng trọn vẹn căn nhà số E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty T6, cũng như vi phạm Điều 16 Luật phòng cháy chữa cháy khiến căn nhà thiếu an toàn và Công ty T6 không thể thực hiện hoạt động kinh doanh. Do đó, ngày 13/4/2016, Công ty T6 đã khởi kiện bà T và ông Đ tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ.

- Hủy hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T ký ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà T và ông Đ trả 21.000USD tiền cọc bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, tổng cộng là 42.000USD tương đương với 937.860.000đ.

- Buộc bà T và ông Đ bồi thường cho Công ty T6 tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà E V, Phường G, quận T phù hợp với nhu cầu sử dụng là 2.187.350.000đ.

- Buộc bà T và ông Đ trả tiền cho thuê 04 kios trong khuôn viên nhà số E V vì Công ty T6 đã đóng tiền thuê nhà đầy đủ cho bà T và ông Đ theo hợp đồng thuê nhà, tổng cộng là 385.000.000đ. Yêu cầu bị đơn phải trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Về chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000đ theo phiếu thu ngày 22/3/2019 và chi phí giám định 3.000.000đ theo phiếu thu ngày 10/5/2023, Công ty T6 tự nguyện chịu.

***Bà Cao Thị L là người đại diện ủy quyền của bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trình bày:***

Ngày 16/01/2015, bà T và ông Đ có ký hợp đồng cho Công ty T6 (đại diện công ty là bà Trần Anh T1) thuê căn nhà số E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 15 năm, giá thuê là 7.000USD/tháng, đặt cọc tiền thuê 06 tháng, bên thuê đưa trước đầy đủ 03 tháng tiền cọc, 03 tháng tiền đặt cọc còn lại sẽ giao vào ngày 01/3/2016, nhưng sau đó bà T1 vẫn chưa nốt số tiền còn lại theo như thỏa thuận trong hợp đồng thuê là 21.000USD vào ngày 01/3/2016. Ngày 17/01/2015, để giảm bớt tiền thuê nhà theo yêu cầu của bà T1 và bà H (mẹ bà T1), bà T và ông Đ có ký thêm hợp đồng với bà T1 để thuê nhà E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng C2 với giá giả tạo trên hợp đồng là 50.000.000đ. Thực tế hai bên đã thỏa thuận giá thuê nhà là 7.000USD/tháng theo đúng như hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ. Khoảng một tháng sau, bà T1 yêu cầu bà T và ông Đ ký với bà T1 một hợp đồng khác với giá thuê là 7.000USD/tháng, nhưng bà T1 yêu cầu ghi trên hợp đồng là ngày 16/01/2015 để giúp bà T1 làm thủ tục đăng ký sử dụng điện với công ty Đ1. Sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà, bà T và ông Đ đã bàn giao căn nhà số E V, Phường G, quận T cho bà T1 và bà H. Để tạo thuận lợi cho bà T1 thì bà T và ông Đ đã không thu tiền nhà tháng 01 và tháng 02/2015 để cho bà T1 và bà T sửa chữa nhà. Sau khi sửa chữa xong thì bà T và ông Đ đã thu tiền nhà từ tháng 03/2015 đến tháng 01/2016. Sau đó, bà T1 không trả tiền nhà nữa. Bà H cho rằng bà T và ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao trọn căn nhà số E V, Phường G, quận T và không lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy để đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 và yêu cầu bà T và ông Đ phải trả tổng số tiền là 3.510.210.000đ là không có căn cứ, bởi các lý do sau:

Thứ nhất: bà T1 và bà T đã xem xét hiện trạng thực tế của căn nhà E V, Phường G, quận T khi thuê nhà; đã nhận nhà để sửa chữa theo mục đích sử dụng; đã sử dụng và trả tiền thuê nhà một năm mà không có ý kiến gì về hiện trạng căn nhà.

Thứ hai: tại mục IV của hợp đồng quy định rõ “ Bên B có nghĩa vụ thực hiện quy định về phòng cháy, chữa cháy, phòng chống chất nổ nếu có sự cố xảy ra hỏa hoạn do bên B gây ra phải bồi thường thiệt hại theo thực tế ”. Do vậy,

việc thực hiện các quy định về phòng cháy, chữa cháy thuộc trách nhiệm của Công ty T6.

Thứ ba: Công ty T6 yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà là hành vi pháp lý đơn phương chấm dứt trước thời hạn là đã vi phạm thỏa thuận của hai bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T6 đã không giữ chữ tín, vi phạm hợp đồng, nên bà T và ông Đại đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ và hợp đồng thuê nhà ký ngày 17/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh; Không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền cọc và tiền sửa chữa nhà và tiền thuê kios; Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ có người làm chứng là ông Triệu Hoàng V1 là người làm chứng. Ngày 28/6/2016, bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ có đơn yêu cầu phản tố gửi Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án tuyên buộc:

- Công ty T6 phải trả tiền thuê nhà còn thiếu cho bị đơn, cụ thể gồm:
- Tiền thuê nhà tháng 5/2015: 3.500USD.
- Tiền thuê nhà tháng 01/2016: 3.000USD.
- Tiền thuê nhà từ tháng 02/2016 đến tháng 6/2016 (5 tháng): 35.000USD.

Tổng số tiền thuê nhà nguyên đơn phải trả cho Bị đơn tạm tính đến tháng 6/2016 là 41.500USD; ngoài ra, nguyên đơn phải trả lãi suất chậm thanh toán tiền thuê nhà tạm tính từ tháng 01/2016 đến tháng 6/2016, tổng cộng là 31.122.450đ.

- Nguyên đơn phải giao thêm cho bị đơn 21.000USD số tiền cọc theo hợp đồng thuê nhà đã ký kết do nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn nên nguyên đơn phải mất số tiền cọc theo như đã thỏa thuận tại theo hợp đồng thuê nhà đã ký kết.

Tổng số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn là: 41.500USD + 21.000USD = 62.500USD (tạm tính là 1.394.375.000 đồng + tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà 31.122.450đ, tổng cộng là 1.425.497.450đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L đại diện bị đơn đồng ý với các yêu cầu sau của nguyên đơn:

- Đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ
- Đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T ký ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đồng ý yêu cầu buộc bà T và ông Đ phải trả lại cho Công ty T6 tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà phù hợp với nhu cầu sử dụng là 2.187.350.000đ.

Bà không đồng ý với các yêu cầu sau của nguyên đơn:

- Không đồng ý trả tiền cho thuê 04 kios tổng cộng là 385.000.000đ.  
- Không đồng ý với yêu cầu trả 21.000USD tiền cọc và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, tổng cộng là 42.000USD tương đương với 937.860.000đ; Bà yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T ký ngày 16/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà T và ông Đ có ông Triệu Hoàng V1 là người làm chứng. Do hợp đồng này bà T1 với bà T và ông Đ thỏa thuận trước với nhau sau đó sẽ ra phòng công chứng để ký chính thức. Thực tế hai bên không sử dụng và thực hiện hợp đồng này.

- Buộc Công ty T6 và bà Trần Anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T và ông Đ tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến thời điểm xét xử tổng cộng là 745.537,9USD tương đương 18.258.223.171đ;

- Buộc Công ty T6 và bà Trần Anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T và ông Đ tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà tạm tính đến tháng 12/2023 với mức lãi suất 9%/tháng là 6.931.306.635đ,

Tổng cộng tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà là 25.189.529.806đ (giá USD được quy đổi ra tiền Việt Nam Đồng tại thời điểm ngày 12/12/2023).

- Buộc Công ty T6 và bà Trần Anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T và ông Đ tiền cọc còn thiếu là 21.000USD, quy đổi ra Việt Nam Đồng là 514.290.000đ.

- Buộc Công ty T6 trả lại cho bà T và ông Đ căn nhà số E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Anh T1 trình bày:***

Ngày 16/01/2015, bà đại diện Công ty T6 có ký hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T với bà T và ông Đ, thời hạn thuê là 15 năm, giá thuê nhà thực tế là 7.000USD/tháng, tiền đặt cọc thuê nhà là 06 tháng, bên Công ty T6 đưa trước 03 tháng tiền cọc thuê nhà là 21.000USD. Số tiền này đã được quy đổi ra tiền Việt Nam Đ và Công ty T6 giao cho bà đi đặt cọc cho bà T và ông Đ bằng tiền Việt Nam Đồng. Để hợp thức hóa cho việc thuê nhà theo quy định thì cùng ngày bà có ký hợp đồng thuê căn nhà trên với bà T và ông Đ tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê là 50.000.000đ, thời hạn thuê 05 năm, thanh toán tiền nhà theo quý, tiền đặt cọc thuê nhà là 06 tháng. Hợp đồng này chỉ mang tính hình thức.

Theo hợp đồng quy định thì bên cho thuê phải đảm bảo quyền sở hữu, sử dụng trọn vẹn hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba, nhưng thực tế bà T và ông Đ đã cho thuê 4 kios trong khuôn viên nhà E V, Phường G, quận T. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận việc thực hiện các quy định về phòng cháy,

chữa cháy nhưng bà T và ông Đ đã không thực hiện nên Công ty T6 không đưa vào hoạt động một số ngành nghề theo quy định. Quá trình thuê nhà, Công ty T6 đã tham khảo thị trường về việc lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy với tiền lắp đặt khoảng 77.880.000đ và báo cho bà T và ông Đ biết nhưng bà T và ông Đ không thực hiện. Sau đó, bà T1 có yêu cầu độc lập gửi Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 17/01/2015 giữa bà với bà T và ông Đ tại Phòng C2, Thành phố H.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung H1 trình bày:***

Ngày 01/01/2014 ông có ký hợp đồng thuê 02 kios số 56A và E V, Phường G, quận T với bà T, thời hạn hợp đồng là 04 năm, giá thuê là 12.000.000.000đ/tháng, tiền đặt cọc là 15.000.000đ. Trong thời gian thuê ông đã thực hiện đầy đủ các quy định như thỏa thuận với bà T. Việc Công ty T6 với bà T có tranh chấp ông hoàn toàn không biết và không liên quan.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Phương T2 trình bày:***

Ngày 01/06/2016 bà có ký hợp đồng thuê kios tại số E V, Phường G, quận T với bà T, thời hạn hợp đồng là 01 năm, giá thuê là 5.500.000đ/tháng, tiền đặt cọc là 5.000.000đ. Trường hợp bà T muốn lấy lại mặt bằng thì báo trước cho bà một tháng. Nay Công ty T6 với bà T và ông Đ có tranh chấp bà không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M trình bày:***

Ngày 01/01/2013, bà có ký hợp đồng thuê kios số E V, Phường G, quận T với bà T, thời hạn hợp đồng là 05 năm, giá thuê là 10.000.000đ/tháng, tiền đặt cọc là 10.000.000đ, trả tiền thuê cho bà T vào đầu mỗi quý là 30.000.000đ. Nay Công ty T6 với bà T và ông Đ có tranh chấp bà không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Ngọc H2 trình bày:***

Ngày 01/01/2017, bà có ký hợp đồng thuê kios số E V, Phường G, quận T với bà T, thời hạn hợp đồng là 01 năm, giá thuê là 5.500.000đ/tháng, tiền đặt cọc là 5.000.000đ, trả tiền thuê cho bà T theo quý. Nay Công ty T6 với bà T và ông Đ có tranh chấp bà không liên quan gì trong vụ án này.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vương Huỳnh Quốc V và bà Trần Anh T3 trình bày:***

Ông V và bà T3 (vợ ông V) cùng 02 trẻ là Vương Anh T4, sinh năm 2012 và trẻ Vương Thành T5, sinh năm 2017 có sinh sống tại nhà số E V, Phường G, quận T từ ngày 01/6/2017 đến nay. Gia đình ông không có sửa chữa gì trong căn

nhà này. Ông V và bà T3 không có ý kiến gì trong vụ kiện giữa Công ty T6 với bà T4.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C là đại diện theo pháp luật của Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:***

Tại thời điểm bà T4 và ông Đ ký hợp đồng thuê nhà với Công ty T6 vào ngày 16/01/2015 thì hợp đồng thuê nhà giữa bà T4 và ông Đ với Công ty TNHH H3 vẫn còn hiệu lực đến hết ngày 17/01/2015 (theo giấy đơn phương đình chỉ hợp đồng thuê nhà số B do bà T4 và ông Đ lập ngày 17/01/2015 được Công chứng viên Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/01/2015). Văn bản này lập trước thời điểm công chứng hợp đồng cho thuê nhà số B ngày 17/01/2015. Do đó, việc bà T4 và ông Đ ký hợp đồng thuê nhà với Công ty T6 vào ngày 16/01/2015 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, tại khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở số 56/2005/QH11 thì hợp đồng cho thuê nhà giữa bà T4 và ông Đ với Công ty T6 phải được công chứng theo quy định của pháp luật, nhưng các bên đã không thực hiện theo thủ tục này; trong hợp đồng thuê nhà còn thể hiện nội dung đặt cọc bằng ngoại tệ. Như vậy, thỏa thuận này đã vi phạm quy định tại Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2013. Vì vậy, Phòng C2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa bà T4 và ông Đ với Công ty T6. Đối với các yêu cầu khác liên quan đến hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015, Phòng C2 không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng cho thuê nhà số B ngày 17/01/2015 do công chứng viên Phòng C2 chứng nhận, Phòng C2 không đồng ý. Bởi lẽ, hợp đồng giao kết theo đúng quy định của pháp luật. Bà T4 và ông Đ có trách nhiệm thực hiện theo đúng thỏa thuận của các bên.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 684/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên T6 đối với yêu cầu các câu:

1.1. Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa Công ty TNHH Một thành viên T6 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ.

1.2. Buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trả cho Công ty TNHH Một thành viên T6 tiền cọc thuê nhà đã đưa tổng là 21.000USD (hai mươi một nghìn USD) quy đổi ra tiền Việt Nam tại thời điểm thi hành án.

1.3. Buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trả cho Công ty TNHH Một thành viên T6 số tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà phù hợp với nhu cầu sử dụng là 2.187.350.000đ (hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).



1.4. Buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trả cho Công ty TNHH Một thành viên T6 tiền cho thuê 04 kios trong khuôn viên nhà số E V, Phường G, quận T tổng cộng là 385.000.000đ (ba trăm tám mươi lăm triệu đồng)

Thời hạn trả tiền: Trả ngay một lần toàn bộ số tiền trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên T6 đối với yêu cầu: buộc bị đơn bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ bồi thường cho Công ty TNHH Một thành viên T6 một tháng tiền cọc đặt cọc là 21.000USD (hai mươi một nghìn USD).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên T6 đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ:

4.1. Hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ có người làm chứng ông Triệu Hoàng Vĩnh .

4.2. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T6 có trách nhiệm trả tiền thuê nhà còn thiếu cho và Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ là 18.231.490.897đ (mười tám tỷ hai trăm ba mươi một triệu bốn trăm chín mươi ngàn tám trăm chín mươi bảy đồng) và tiền lãi chậm trả là 6.931.306.635đ (sáu tỷ chín trăm ba mươi một triệu ba trăm linh sáu ngàn sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng), tổng cộng là: 25.189.529.806đ (hai mươi lăm tỷ một trăm tám mươi chín triệu năm trăm hai mươi chín ngàn tám trăm linh sáu nghìn đồng).

4.3. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T6 phải trả lại cho bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ căn nhà số E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời hạn trả tiền: Trả ngay một lần toàn bộ số tiền trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu:

Buộc Công ty TNHH Một thành viên T6 và bà Trần Anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ tiền cọc còn thiếu là 21.000USD (hai mươi một nghìn USD).

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Anh T1:

Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ, được công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 002163, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 02/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Tân Bình, TP HCM ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS một phần bản án dân sự sơ thẩm số 684/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; Các đương sự trong vụ kiện đều không có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vắng mặt không lý do, bị đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM tham gia tại phiên Tòa phúc thẩm rút một phần Quyết định kháng nghị. Các bên không nộp thêm các chứng cứ nào khác ngoài các chứng cứ đã được giao nộp tại cấp sơ thẩm.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa cấp phúc thẩm nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt; bị đơn có mặt. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm giải quyết còn có thiếu sót nên sửa một phần bản án sơ thẩm như một phần nội dung kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 02/01/2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với kháng nghị đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 21.000 USD đã nhận, thì tại phiên tòa cấp phúc thẩm Viện Kiểm sát đề nghị rút lại một phần nội dung kháng nghị này (rút đối với nội dung trả cọc 21.000 USD).

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 684/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nội dung: Bổ sung quan hệ tranh chấp, không buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền 385.000.000 đồng, bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm, các nội dung còn lại được giữ nguyên. Về án phí phúc thẩm: Đương sự không phải chịu theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 02/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình,

Thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng nghị do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Nhận thấy, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 02/01/2024, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng như sau: Bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp “Yêu cầu hủy văn bản công chứng”; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền mà bị đơn cho thuê một phần căn nhà E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tạm tính là 385.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 21.000 USD đã nhận; Không buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 02/01/2024, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Về kháng nghị đối với việc xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Công ty T6 khởi kiện trong đó có yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ. Hủy hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T ký ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Anh T1 có yêu cầu độc lập gửi Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 17/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C2, Thành phố H. Cấp sơ thẩm chỉ "Căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ đại thể h các bên thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ trong quan hệ thuê nhà " (mục [4] tại Bản án sơ thẩm) để xác định Quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” là có thiếu sót đối với các yêu cầu của các đương sự trong vụ án này. Do đó kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bổ sung thêm quan hệ tranh chấp: "Yêu cầu hủy văn bản công chứng" là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3.2] Về kháng nghị đối với việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 21.000 USD đã nhận: Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã rút lại nội dung kháng nghị về việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 21.000 USD đã nhận. Xét, việc đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút lại một phần kháng nghị này là không trái với quy định tại điều 284 BLTTDS năm 2015 nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điều 289 BLTTDS năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị này và phần này có hiệu lực thi hành.

[3.3] Về kháng nghị đối với việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền mà bị đơn cho thuê một phần căn nhà E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là 385.000.000 đồng, nhận thấy: Các hợp đồng thuê nhà mà

nguyên đơn và bị đơn ký kết điều thể hiện bị đơn cho nguyên đơn thuê với nội dung: “*Bên cho thuê đồng ý cho bên thuê toàn bộ căn nhà E V, phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh*”, hợp đồng không có thỏa thuận cho thuê toàn quyền sử dụng đất đối với căn nhà E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bốn Kios bị đơn cho thuê không được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp số CH 00439 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 08/3/2012 cho ông Trần Duy Đ và bà Phạm Thị Ánh T. Trên thực tế các kios cũng không nằm trong khuôn viên của căn nhà số E V, phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, mặt khác tại thời điểm hai bên ký hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015, phía nguyên đơn đã xem xét hiện trạng thực tế của căn nhà số E V Cõi nguyên đơn đã nhận nhà để sửa chữa theo mục đích sử dụng và đã sử dụng nhà thuê, đã trả được tiền thuê khoảng 01 năm nhưng nguyên đơn không có ý kiến gì về việc bị đơn đã cho thuê các Kios trước đó. Do đó việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cho thuê 04 Kios mà bị đơn đã nhận là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 385.000.000 đồng là không phù hợp, từ đó Hội đồng xét xử xét thấy kháng nghị về phần này là có căn cứ, do đó chấp nhận kháng nghị phần này.

[3.4] Về kháng nghị đối với việc buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, nhận thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm do bị đơn không có đơn xin miễn tiền án phí, do đó Bản án sơ thẩm đã buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ phải chịu 142.725.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào 27.382.461 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010804 ngày 07/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ còn phải chịu 115.343.139 đồng. Tuy nhiên đến ngày 29/5/2024 bị đơn bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ có đơn gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xin miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định, do bà T sinh ngày 09/6/1961 (63 tuổi), ông Trần Duy Đ sinh ngày 02/3/1960 (64 tuổi), hiện nay các bị đơn đã trên 60 tuổi và đồng thời có đơn xin miễn nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định đối với trường hợp được miễn án phí do đó cần sửa bản án sơ thẩm về án phí bà Phạm Thị Ánh T, ông Trần Duy Đ không phải chịu án phí sơ thẩm.

[3.5] Từ những phân tích, nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 02/01/2024 có căn cứ, lời đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay là phù hợp nên chấp nhận và cần phải sửa bản án dân sự sơ thẩm số 684/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh như đã nhận định nêu trên. Các nội dung, quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[4] Về án phí sơ thẩm:

[4.1] Công ty TNHH Một thành viên T6 phải chịu 156.660.820đ (một trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi nghìn tám trăm hai mươi đồng) án

phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào 51.102.000đ (năm mươi một triệu một trăm linh hai nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005816 ngày 25/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH T6 còn phải chịu 105.558.820đ (một trăm linh năm triệu năm trăm năm mươi tám nghìn tám trăm hai mươi đồng).

[4.2] Bà Trần Anh T1 phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0005988 ngày 25/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Trần Anh T1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.3] Bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

[5] Án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu theo quy định tại khoản 1 điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào điều 284; điều 289; khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Chấp nhận một phần kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 02/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 21.000 USD đã nhận. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 684/2023/DS-ST ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên T6 đối với yêu cầu:

1.1. Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa Công ty TNHH Một thành viên T6 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ.

1.2. Buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trả cho Công ty TNHH Một thành viên T6 tiền cọc thuê nhà đã đưa tổng là 21.000USD (hai mươi một nghìn USD) quy đổi ra tiền Việt Nam tại thời điểm thi hành án.

1.3. Buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trả cho Công ty TNHH Một thành viên T6 số tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà phù hợp với nhu cầu sử dụng là 2.187.350.000đ (hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Thời hạn trả tiền: Trả ngay một lần toàn bộ số tiền trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên T6 đối với yêu cầu:

2.1. Buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ bồi thường cho Công ty TNHH Một thành viên T6 một tháng tiền cọc đặt cọc là 21.000USD (hai mươi một nghìn USD).

2.2. Buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trả cho Công ty TNHH Một thành viên T6 tiền cho thuê 04 kios trong khuôn viên nhà số E V, Phường G, quận T tổng cộng là 385.000.000đ (ba trăm tám mươi lăm triệu đồng)

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên T6 đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ:

4.1. Hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ có người làm chứng ông Triệu Hoàng Vĩnh .

4.2. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T6 có trách nhiệm trả tiền thuê nhà còn thiếu cho và Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ là 18.231.490.897đ (mười tám tỷ hai trăm ba mươi một triệu bốn trăm chín mươi ngàn tám trăm chín mươi bảy đồng) và tiền lãi chậm trả là 6.931.306.635đ (sáu tỷ chín trăm ba mươi một triệu ba trăm linh sáu ngàn sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng), tổng cộng là: 25.189.529.806đ (hai mươi lăm tỷ một trăm tám mươi chín triệu năm trăm hai mươi chín ngàn tám trăm linh sáu nghìn đồng).

4.3. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T6 phải trả lại cho bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ căn nhà số E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời hạn trả tiền: Trả ngay một lần toàn bộ số tiền trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

**5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu:**

Buộc Công ty TNHH Một thành viên T6 và bà Trần Anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đại số tiền cọc còn thiếu là 21.000USD (hai mươi một nghìn USD).

**6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Anh T1:**

Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ, được công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 002163, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2015.

**7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định:**

Công ty TNHH Một thành viên T6 tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định, tổng cộng là 6.000.000đ và đã nộp đủ.

**8. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn lại số tiền 27.382.461đ (hai mươi bảy triệu ba trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi một đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010804 ngày 07/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH Một thành viên T6 phải chịu 156.660.820đ (một trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi nghìn tám trăm hai mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào 51.102.000đ (năm mươi một triệu một trăm linh hai nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005816 ngày 25/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Một thành viên T6 còn phải chịu 105.558.820đ (một trăm linh năm triệu năm trăm năm mươi tám nghìn tám trăm hai mươi đồng).

- Bà Trần Anh T1 phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0005988 ngày 25/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Trần Anh T1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

## **9. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Các đương sự không phải chịu theo quy định tại khoản 1 điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**10.** 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**11.** Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

### ***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND quận Tân Bình, TP.HCM;
- VKSND quận Tân Bình, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Bình; TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

**Lê Thị Ngọc Hương**