

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 517/2024/DS-PT.

Ngày: 10/6/2024.

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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thủy.

2. Bà Lê Thị Anh Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, 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 Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 5 và ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 137/DSPT ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 539/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1074/2024/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 3847/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2024 và số 5296/2024/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Tấn D, sinh năm 1963. (Có mặt).

Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1965. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A đường B, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 012104 ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh):

Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1992. (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoặc: Bà Trần Thị Q, sinh năm 1996. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị Kim D1, sinh năm 1965. (Có mặt).

Địa chỉ: G L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim D1 (Văn bản ủy quyền số 000499 ngày 10 tháng 01 năm 2022 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh):

Ông Lê Hồng Q1, sinh năm 1988. (Có mặt).

Hoặc: Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C, ngõ E, đường Đ, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

2/ Công ty TNHH D2.

Địa chỉ: Số A đường B, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH D2: Bà Nguyễn Thị Kim D1, sinh năm 1965. (Có mặt).

Địa chỉ: Số G đường L, phường L, Quận N, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Công ty TNHH D2 (Văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Công ty TNHH D2):

Ông Lê Hồng Q1, sinh năm 1988. (Có mặt).

Hoặc: Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1989. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, ngõ E, đường Đ, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

**Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 12 năm 2021; Đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 16 tháng 3 năm 2023; Bản khai đề ngày 17 tháng 01 năm 2022 và 16 tháng 3 năm 2023, cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H có là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Nguyễn Thành T trình bày:*

Nguyên đơn là chủ sở hữu nhà đất tại số A đường B, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số 13661/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07 tháng 11 năm 2000.

Ngày 04 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Kim D1 thuê một phần căn nhà số A đường B gồm: Một hầm, một trệt, lầu hai, lầu ba, lầu bốn, lầu năm, lầu sáu, lầu bảy, lầu tám (Với đầy đủ trang thiết bị kinh doanh khách sạn) và được sử dụng phần sau lầu chín để sửa chữa nước và thang máy; còn lầu một và lầu chín, nguyên đơn giữ lại để sử dụng; Tiền thuê hàng tháng được bên thuê thanh toán bằng đồng Việt Nam đã quy đổi tương đương 14.000 USD/tháng; Tiền đặt cọc thanh toán bằng đồng Việt Nam đã quy đổi tương đương 84.000 USD; Thời hạn cho thuê là 10 năm, từ ngày 15 tháng 11 năm 2019 đến hết ngày 15 tháng 11 năm 2029; Toàn bộ thuế phí phát sinh từ việc thuê

nhà, bên thuê chịu trách nhiệm thanh toán. Cùng ngày 04 tháng 11 năm 2019, bà Nguyễn Thị Kim D1 đã đặt cọc 06 tháng tiền thuê nhà là 1.949.220.000 đồng tương đương 84.000 USD (Tỷ giá trung bình của V là 23.205 đồng/USD). Nguyên đơn đã bàn giao tài sản thuê

2

và đảm bảo đầy đủ các quyền của bà Nguyễn Thị Kim D1, khi giao nhà hai bên không lập biên bản hiện trạng, không lập biên bản bàn giao nhà và quá trình bà Nguyễn Thị Kim D1 sửa chữa nhà nguyên đơn có biết, nhưng sửa chữa đến mức độ nào thì nguyên đơn không nắm được. Nguyên đơn không tính tiền thuê nhà trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 11 năm 2019 đến ngày 31 tháng 01 năm 2020.

Theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim D1 về hỗ trợ thủ tục pháp lý cho kinh doanh khách sạn, nguyên đơn và Công ty TNHH D2 ký hợp đồng thuê nhà được Văn phòng C4 C chứng nhận số công chứng 002635, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020, thỏa thuận toàn bộ nội dung hợp đồng thuê sẽ được áp dụng theo Hợp đồng đã ký ngày 04 tháng 11 năm 2019, đối với hợp đồng thuê này, nguyên đơn không nhận đặt cọc. Hàng tháng, nguyên đơn nhận tiền thuê nhà 45.000.000 đồng từ Công ty TNHH D2, số tiền còn lại thì bà Nguyễn Thị Kim D1 thanh toán cho đảm bảo đủ 14.000 USD.

Tại thời điểm diễn ra dịch bệnh C1, nguyên đơn đồng ý giảm tiền thuê nhà 20% (Tương đương 2.800 USD) tại các kỳ thanh toán tháng 4, 5 và 6/2020; các kỳ thanh toán tiếp theo bị đơn tự ý giảm tiền thuê mà không được sự đồng ý của nguyên đơn, nguyên đơn có nhắn tin qua zalo hàng tháng để trao đổi, nhưng bị đơn không có thiện chí trả tiền.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, bên thuê nhà đã có những vi phạm nghiêm trọng sau đây:

+ Tại kỳ thanh toán từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 4 năm 2021, bên thuê tự ý giảm 20% giá thuê. Từ tháng 5 tháng 2021 đến tháng 11 năm 2021 bên thuê không thanh toán tiền thuê nhà. Tổng số tiền mà bên thuê chưa thanh toán là 3.863.818.000 đồng.

+ Bên thuê tự ý lắp lỗ thông tầng gây ảnh hưởng đến an toàn cháy nổ, cứu hộ, cứu nạn; chiếm dụng lầu 9 (phần sau), coi nới, sử dụng trái phép, chặn lối thoát hiểm; tự ý phá dỡ toàn bộ vách ngăn giữa nhà Số A và Số A đường B; tự ý tháo dỡ trang thiết bị tiện nghi phòng khách sạn, chiếm đoạt toàn bộ số tiền bán tài sản; sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích, cải tạo trái phép căn nhà Số A đường B gây mất an toàn đến căn nhà Số A đường B; có hành vi khoá thang máy lại không cho nguyên đơn sử dụng để di chuyển lên lầu 9. Hiện tại, bị đơn vẫn chưa trả nhà cho nguyên đơn, sau khi định giá sửa chữa thì bị đơn đã xây vách ngăn giữa hai nhà, riêng tầng 8 và 9 thì vẫn đang sử dụng chưa xây vách ngăn.

Ngày 08 tháng 12 năm 2021, nguyên đơn có thông báo chính thức về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đến bên thuê. Đến ngày 20 tháng 12 năm 2021 là thời hạn bên thuê tiến hành bàn giao lại mặt bằng và giải quyết tất cả các nghĩa vụ thanh toán nhưng bên thuê không thực hiện

PHONG MỤC VỤ.

Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Kim D1; Hợp đồng thuê nhà ngày 27 tháng 02 năm 2020 giữa nguyên đơn và Công ty TNHH D2 và yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản sau:

- Tiền thuê nhà thanh toán thiếu 20% từ ngày 01 tháng 7 năm 2020 đến ngày 01 tháng 4 năm 2021 là 649.740.000 đồng.

3

- Tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 cho đến khi trả lại nhà, cụ thể: Từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày 15 tháng 11 năm 2021 tiền thuê nhà tương đương 324.870.000 đồng/tháng (14.000 USD/tháng). Từ ngày 15 tháng 11 năm 2021 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 15 tháng 9 năm 2023 tiền thuê nhà tương đương 357.357.000 đồng/tháng (15.400 USD/tháng). Số tiền thuê nhà phải thanh toán là 10.135.944.000 đồng.

- Tiền lãi chậm thanh toán phát sinh từ ngày 01 tháng 7 năm 2020 đến ngày xét xử với mức lãi suất là 10%/năm là 1.389.155.394 đồng.

** Tại Đơn phản tố ngày 18 tháng 02 năm 2022, bản khai ngày 15 tháng 01 năm 2022, ngày 05 tháng 4 năm 2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 có người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 04 tháng 11 năm 2019, bà Nguyễn Thị Kim D1 có ký Hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn để thuê một phần căn nhà tại Số A đường B. Ngày 27 tháng 02 năm 2020, ông Nguyễn Hoàng H1 (được bà Nguyễn Thị Kim D1 ủy quyền) đã đại diện Công ty TNHH D2 ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn được công chứng tại Văn phòng C3.

Bị đơn thực hiện song song hai hợp đồng thuê nhà nêu trên, tiền thuê nhà là 14.000USD/tháng, tiền cọc là 84.000 USD, toàn bộ quy đổi và chuyển khoản ngân hàng bằng tiền đồng Việt Nam. Lý do bị đơn ký kết 02 Hợp đồng thuê nhà là vì hợp đồng thuê nhà ký kết 10 năm nên phải công chứng, hiện trạng nhà thực tế và trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà không phù hợp với nhau nên thống nhất ký hợp đồng theo thông tin trên Giấy chứng nhận, đồng thời việc ký hợp đồng công chứng là để Công ty TNHH D2 đăng ký giấy phép kinh doanh và thanh toán các chi phí cho công ty.

Bị đơn thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn đến tháng 5 năm 2021 thì ngưng, chuyển khoản tiền thuê từ hai tài khoản: Công ty TNHH D3 với giá thuê theo hợp đồng là 45.000.000 đồng/tháng, khoản tiền thuê chênh lệch còn lại bà Nguyễn Thị Kim D1 thanh toán từ tài khoản của bà để đảm bảo đủ 14.000 USD/tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán tiền theo đúng thỏa thuận giữa các bên, tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên việc thanh toán có khó khăn và bị chậm trễ. Ngược lại, sau khi tiếp nhận tài sản thuê, bị đơn gặp rất nhiều bất lợi từ tài sản thuê như chất lượng của tài sản thuê không đáp ứng mục đích khi giao kết hợp đồng dẫn

đến bị đơn phải thay đổi phương án sửa chữa, tăng thêm chi phí và thời gian sửa chữa. Tổng số tiền bị đơn đã đầu tư cho việc sửa chữa nêu trên tạm tính là 5.440.230.235 đồng.

Nguyên đơn cũng đã đồng ý hỗ trợ tạo điều kiện bị đơn trong việc sửa chữa, mặt bằng, cùng thống nhất xử lý các công việc tại tài sản thuê. Đồng thời, nguyên đơn cũng đã đồng ý trong việc giảm 20% tiền thuê, miễn 03 tháng tiền thuê nhà đầu tiên. Vì phải sửa chữa nhà thuê và ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên bị đơn chưa có thu nhập và đã đề xuất nguyên đơn xin giảm tiền thuê, việc thỏa thuận hai bên chỉ trao đổi với nhau bằng điện thoại nên không có văn bản cụ thể. Tuy nhiên, quá trình thương lượng giải quyết hai bên chưa đạt được sự thống nhất thì nguyên đơn ra Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 08 tháng 12 năm 2021. Bị đơn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa

4

vụ thanh toán tiền theo đúng thỏa thuận. Khi còn đang trong thời gian thương lượng giải quyết tranh chấp mà nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và sau đó khởi kiện vụ án là vi phạm hợp đồng và hoàn toàn không có cơ sở. Bị đơn đồng ý bàn giao từ tầng hầm đến tầng 7 căn nhà thuê, bị đơn giữ lại tầng 8, tầng 9 để trông coi, quản lý tài sản cho đến khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án; khi bị đơn bàn giao thì nguyên đơn phải giữ nguyên hiện trạng để đảm bảo quyền lợi cho các bên liên quan.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn:

- Hoàn trả lại 1.949.220.000 đồng tiền đặt cọc;
- Bồi thường khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 1.949.220.000 đồng;
- Bồi thường khoản tiền gấp hai lần số tiền bị đơn đã đầu tư, sửa chữa, xây dựng tạm tính là 5.440.230.235 đồng x 2 = 10.880.460.470 đồng.

Tổng cộng là 14.778.900.470 đồng.

** Tại Bản án sơ thẩm số 539/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Kim D1.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim D1 thanh toán cho nguyên đơn 20% tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 01 tháng 7 năm 2020 đến ngày 01 tháng 4 tháng 2021 là 649.740.000 đồng; Tiền thuê nhà từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày 15 tháng 11 năm 2021 là 2.274.090.000 đồng và tiền thuê nhà từ 15 tháng 11 năm 2021 cho đến khi trả lại tài sản thuê, tạm tính đến ngày xét xử 15 tháng 9 năm 2023 là 7.861.854.000 đồng. Tổng cộng 10.785.684.000 đồng, tiền thuê tiếp tục phát sinh cho đến khi bà Nguyễn Thị Kim D1 trả lại tài sản thuê theo Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên chấm dứt Hợp

đồng thuê nhà được ký giữa nguyên đơn và Công ty TNHH D2 được Văn phòng C4 Cường chứng nhận số công chứng 002635, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 trả tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 01/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 10%/năm là 1.389.155.394 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 về việc yêu cầu trả lại tiền đặt cọc thuê nhà. Buộc nguyên đơn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim D1 06 tháng tiền đặt cọc thuê nhà là 1.949.220.000 đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 yêu cầu nguyên đơn bồi thường thường khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 1.949.220.000 đồng và bồi thường khoản tiền gấp hai lần số tiền bà Nguyễn

5

Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 đã đầu tư, sửa chữa, xây dựng nhà Số A đường B là 10.880.460.470 đồng.

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

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, bà Nguyễn Thị Kim D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T xác định yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019; Hợp đồng thuê nhà ngày 27 tháng 02 năm 2020 vô hiệu và trả lại nhà cho nguyên đơn và thanh toán các khoản sau:

Tiền thuê nhà thanh toán thiếu 20% từ ngày 01 tháng 7 năm 2020 đến ngày 01 tháng 4 năm 2021 là 649.740.000 đồng.

Tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 cho đến khi trả lại nhà, cụ thể: Từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày 15 tháng 11 năm 2021 tiền thuê nhà tương đương 324.870.000 đồng/tháng (14.000 USD/tháng) và từ ngày 15 tháng 11 năm 2021 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 15 tháng 9 năm 2023 tiền thuê nhà tương đương 357.357.000 đồng/tháng (15.400 USD/tháng), số tiền thuê nhà phải thanh toán là 10.135.944.000 đồng.

Tiền lãi chậm thanh toán phát sinh từ ngày 01 tháng 7 năm 2020 đến ngày xét xử với mức lãi suất là 10%/năm là 1.389.155.394 đồng.

- Ông Lê Hồng Q1 là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn

- Ông Lê Hồng Q1 là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 xác nhận:

Bà Nguyễn Thị Kim D1 là người thanh toán tiền đặt cọc cho bị đơn; Công ty TNHH D2 không đặt cọc cho nguyên đơn khi ký hợp đồng nên không yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại tiền cọc 1.949.220.000 đồng và bồi thường khoản tiền tương đương với số tiền cọc là 1.949.220.000 đồng.

Chi phí đầu tư, sửa chữa, xây dựng nhà Số A đường B là do bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 cùng chi trả.

Bà Nguyễn Thị Kim D1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại 1.949.220.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 1.949.220.000 đồng.

Đối với yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn (bà D1 và Công ty D2) đã đầu tư, sửa chữa, xây dựng và bồi thường, bị đơn có thay đổi như sau: Bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn (bà D1 và Công ty D2) số tiền đã đầu tư là 6.250.000.000 đồng và bồi thường 2/3 trên tổng số tiền đầu tư là 4.166.666.667 đồng, tổng cộng là 10.416.666.667 đồng.

6

Công ty TNHH D2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại 1.949.220.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 1.949.220.000 đồng.

Đối với yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn (bà D1 và Công ty D2) đã đầu tư, sửa chữa, xây dựng và bồi thường, bị đơn có thay đổi như sau: Bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn (bà D1 và Công ty D2) số tiền đã đầu tư là 6.250.000.000 đồng và bồi thường 2/3 trên tổng số tiền đầu tư là 4.166.666.667 đồng, tổng cộng là 10.416.666.667 đồng.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do đó Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 539/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim D1 làm trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, việc kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự giữa các đương sự được thực hiện vào năm 2019 nên Bộ luật Dân sự năm 2015 được áp dụng để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung đơn kháng cáo: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 539/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận phần tố của bị đơn.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim D1:

[3.1] Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đương sự có cơ sở xác định: Nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Kim D1 có ký Hợp đồng thuê nhà vào ngày 04 tháng 11 năm 2019 cho thuê một phần căn nhà số A đường B, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Một hầm, một trệt, lầu 2, lầu

7

3, lầu 4, lầu 5, lầu 6, lầu 7, lầu 8 (Với đầy đủ trang thiết bị kinh doanh khách sạn) và được sử dụng một phần phía sau lầu 9 để sửa chữa nước và thang máy; Còn lầu 1 và lầu 9 nguyên đơn giữ lại sử dụng...; Thời hạn thuê 10 năm, từ ngày 15 tháng 11 năm 2019 đến hết ngày 15 tháng 11 năm 2029; Mục đích thuê để làm cơ sở kinh doanh (Kinh doanh khách sạn); Giá thuê (Không bao gồm phí sử dụng điện, nước, điện thoại, internet, tiền vệ sinh..., không bao gồm thuế VAT, thuế môn bài, thuế nhà hoặc các loại thuế khác (Bên thuê nhà thanh toán), bên cho thuê nhà chỉ chịu thuế đất 02 năm đầu 14.000 USD/tháng, 02 năm tiếp theo là 15.400 USD/tháng, giá thuê được quy đổi theo tỷ giá lúc thanh toán chỉ chi trả bằng đồng Việt Nam, thanh toán tiền thuê từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng; Để bảo đảm hợp đồng thuê bên thuê nhà đặt cọc 84.000 USD tương đương 06 tháng tiền thuê nhà.

[3.2] Xét hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 ký giữa ông Ngô Tấn D, bà Mai Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Kim D1: Theo Điều 22 của Pháp lệnh ngoại hối năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2013 và Điều 3 Thông tư 32/2013/TT-NHNN ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Thống đốc Ngân hàng N hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử

dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam thì “Trên lãnh thổ Việt Nam, trừ các trường hợp được sử dụng ngoại hối quy định tại Điều 4 Thông tư này, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo, báo giá, định giá, ghi giá trong hợp đồng, thỏa thuận và các hình thức tương tự khác (bao gồm cả quy đổi hoặc điều chỉnh giá hàng hóa, dịch vụ, giá trị của hợp đồng, thỏa thuận) của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối” nên thỏa thuận của các bên về giá thuê, tiền đặt cọc bằng ngoại tệ quy đổi ra tiền đồng Việt Nam tại thời điểm thanh toán trong hợp đồng thuê nhà này là vi phạm điều cấm của luật. Tuy nhiên, không phải toàn bộ hợp đồng thuê nhà này đều vi phạm điều cấm của luật, chỉ có những nội dung liên quan đến việc ghi giá bằng ngoại hối tại Điều 4 của hợp đồng là vi phạm điều cấm, những phần còn lại của hợp đồng là hợp pháp. Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 123 và 130 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở xác định Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 là hợp đồng vô hiệu từng phần, phần hợp đồng bị vô hiệu là các nội dung về giá thuê, tiền đặt cọc và thỏa thuận thanh toán tiền thuê liên quan đến ngoại hối quy định tại Điều 4 của hợp đồng, phần vô hiệu này không ảnh hưởng đến hiệu lực của những phần còn lại của hợp đồng. Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của nguyên đơn và bà D1 thì bà D1 đã đặt cọc 1.949.220.000 đồng, thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 02/2020 đến hết tháng 4/2021 và nguyên đơn đã bàn giao tài sản thuê và đảm bảo đầy đủ các quyền của bà D1. Khi bàn giao nhà, hai bên không lập biên bản hiện trạng, không lập biên bản bàn giao nhà, quá trình bà D1 sửa chữa nhà nguyên đơn có biết, nhưng sửa chữa đến mức độ nào thì nguyên đơn không nắm được. Như vậy, mặc dù các thỏa thuận liên quan đến ngoại hối của hợp đồng không có hiệu lực, nhưng giữa các bên vẫn tồn tại giao dịch dân sự về thuê nhà, đặt cọc và phần còn lại của Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 có hiệu lực pháp luật. Theo bảng kê chi tiết giao dịch khách hàng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và lời khai của nguyên đơn, của bà D1 có đủ cơ sở xác định bà D1 đã đặt cọc 1.949.220.000 đồng vào ngày 04 tháng 11 năm 2019

8

và thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn như sau: Tháng 02/2020 trả 281.340.000 đồng, tháng 3/2020 trả 286.240.000 đồng, tháng 4/2020 trả 219.096.000 đồng, tháng 5/2020 trả 217.080.000 đồng, tháng 6/2020 trả 215.960.000 đồng, tháng 7/2020 trả 215.942.000 đồng, tháng 8/2020 trả 214.840.000 đồng, tháng 9/2020 trả 215.000.000 đồng, tháng 10/2020 trả 214.448.000 đồng, tháng 11/2020 trả 214.336.000 đồng, tháng 12/2020 trả 213.050.000 đồng, tháng 01/2021 trả 213.942.000 đồng, tháng 02/2021 trả 212.656.000 đồng, tháng 3/2021 trả 213.328.000 đồng, tháng 4/2021 trả 213.104.000 đồng (80% giá thuê). Do tiền thuê nhà được bị đơn quy đổi từ đô la Mỹ sang Việt Nam đồng nên có chênh lệch giữa các tháng, giao dịch ngoại hối là vi phạm điều cấm nên cần điều chỉnh giá thuê theo giá cố định, nên giá thuê của Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 được xác định theo giá thuê trung bình của các tháng mà bà D1 đã thanh toán là 270.570.500 đồng/tháng.

Cách tính cụ thể như sau: (Tổng số tiền thuê đủ từ tháng 02/2020 đến tháng 4/2021)
 : số tháng = (281.340.000đ + 286.240.000đ + 273.870.000đ + 271.350.000đ +
 269.950.000đ + 269.927.500đ + 268.550.000đ + 268.750.000đ + 268.060.000đ +
 267.920.000đ + 266.312.500đ + 267.427.500đ + 265.820.000đ + 266.660.000đ +
 266.380.000đ) : 15 tháng = 270.570.500 đồng/tháng.

[3.3] Xét Hợp đồng thuê nhà ký giữa nguyên đơn và Công ty TNHH D2 được Văn phòng C4 Cường chứng nhận số công chứng 002635, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020: Nhận thấy nguyên đơn, bà D1 và Công ty TNHH D2 đều thừa nhận hợp đồng này các bên có thỏa thuận đặt cọc nhưng thực tế không đặt cọc; Mục đích ký hợp đồng thuê nhà này là để hỗ trợ thủ tục pháp lý cho việc kinh doanh khách sạn; Các bên thỏa thuận toàn bộ nội dung hợp đồng thuê sẽ được áp dụng theo Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 và thực hiện cùng lúc hai hợp đồng thuê nhà, cụ thể: Nguyên đơn không tính tiền thuê nhà đến hết tháng 01 năm 2020; Từ tháng 02 năm 2020 đến tháng 4 năm 2021, hàng tháng Công ty TNHH D2 trả 45.000.0000 đồng, bà D1 trả phần còn lại để bảo đảm đủ giá thuê 14.000 USD/tháng. Như vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng thuê nhà số công chứng 002635, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020 được xác lập không nhằm che giấu giao dịch dân sự khác, các bên cùng thể hiện ý chí thật sự và xác lập quyền, nghĩa vụ với nhau. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng thuê nhà ngày 27 tháng 02 năm 2020 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng không công chứng ngày 04 tháng 11 năm 2019 về giá thuê và thỏa thuận về sử dụng ngoại tệ trong giao dịch là không đúng với sự thỏa thuận và quá trình thực hiện hợp đồng của các bên. Căn cứ các Điều 118, 121, 122 và 129 của Luật Nhà ở năm 2014, có cơ sở xác định Hợp đồng thuê nhà số công chứng 002635, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020 có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 02 năm 2020.

[4] Từ những nhận định trên, xác định được giá thuê các bên thỏa thuận và thanh toán cho nhau như sau: Nguyên đơn cho Công ty TNHH D2 thuê theo Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng C4 C chứng nhận số công chứng 002635, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020 với giá 45.000.000 đồng/tháng và cho bà Nguyễn Thị Kim D1 thuê theo Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 với giá 270.570.500
9

đồng/tháng đối với hai năm đầu tiên; Tại hai hợp đồng thỏa thuận giá thuê sẽ tăng 10% so với giá thuê năm trước, định kỳ hai năm tăng một lần.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên thừa nhận do trở ngại khách quan của dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến mục đích thuê nhà nên các bên thỏa thuận giảm tiền thuê nhà chỉ trao đổi với nhau qua điện thoại. Nguyên đơn trình bày chỉ đồng ý giảm 20% tiền thuê trong 03 tháng là tháng 4, 5 và 6 năm 2020; Bị đơn trình bày tiền thuê giảm 20% cho đến hết dịch bệnh. Xét, lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận, bị

đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp, bị đơn sau khi nhận được thông báo ngày 01 tháng 7 năm 2021 của nguyên đơn yêu cầu thanh toán 20% tiền thuê nhà còn lại thì bị đơn cũng không có văn bản phản hồi ý kiến. Do đó, không có cơ sở xác định các bên có thỏa thuận giảm 20% tiền thuê nhà từ tháng 7 tháng 2020 đến hết tháng 4 năm 2021. Căn cứ khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn nợ (20%) từ tháng 7 tháng 2020 đến tháng 4 năm 2021. Tiền thuê nhà chênh lệch giữa giá thuê theo hợp đồng 270.570.500 đồng/tháng và tiền thuê đã thanh toán theo Chi tiết giao dịch khách hàng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S là 565.059.000 đồng.

Cách tính cụ thể như sau: Tổng tiền thuê nhà đủ từ tháng 7/2020 đến tháng 4/2021 x 20% = 54.628.500đ + 55.730.000đ + 55.570.500đ + 56.122.500đ + 56.234.500đ + 57.520.500đ + 56.628.500đ + 57.914.500đ + 57.242.500đ + 57.466.500đ = 565.059.000 đồng.

[5] Xét, mục đích thuê nhà của bị đơn là để hoạt động kinh doanh khách sạn, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng thì bùng phát dịch bệnh Covid-19 khiến các bị đơn bị thiệt hại nghiêm trọng, sự việc bùng phát dịch Covid-19 được xác định là hoàn cảnh thay đổi cơ bản được quy định tại khoản 1 Điều 420 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các bị đơn là bên có lợi ích bị ảnh hưởng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 420 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bên có lợi ích bị ảnh hưởng có quyền yêu cầu bên kia đàm phán lại hợp đồng trong một thời hạn hợp lý. Như đã nhận định ở trên, các bên đã thỏa thuận giảm tiền thuê hàng tháng nhưng nguyên đơn không đồng ý, chỉ đồng ý giảm 20% tiền thuê trong ba tháng; còn các bị đơn chỉ thanh toán 80% tiền thuê đến hết tháng 4/2021 thì không thanh toán nữa. Các bị đơn cho rằng trong thời gian diễn ra dịch bệnh và Thành phố Hồ Chí Minh bị phong tỏa đến hết tháng 9/2021 nên đề nghị không tính tiền thuê nhà do sự kiện bất khả kháng, các bị đơn đã muốn bàn giao lại căn nhà A đường B cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý. Đây là lời trình bày của bị đơn, không được phía nguyên đơn thừa nhận và bị đơn cũng không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh cho việc bị đơn đã bàn giao nhà. Phía nguyên đơn đã có thông báo chính thức ngày 08 tháng 12 năm 2021 về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 20 tháng 12 năm 2021 vì lý do các bị đơn không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 132 của Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 2 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, tại Điều 5.1 của Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng C4 C chứng nhận số 10

công chứng 002635, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020 các bên thỏa thuận “Bên cho thuê được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải chịu phạt cọc, thu hồi nhà đang cho thuê như tại Điều 4 nếu bên thuê có các hành vi như sau: Bên thuê không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà

không có lý do chính đáng...”. Như vậy, có căn cứ xác định các bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng là căn cứ để nguyên đơn đơn phương chấm dứt các hợp đồng thuê nhà quy định tại Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 132 của Luật Nhà ở thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày; Nguyên đơn có thông báo ngày 08/12/2021 nên nguyên đơn chỉ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu các bị đơn trả nhà, kể từ ngày 08 tháng 01 năm 2022. Hết thời hạn này, các bị đơn vẫn không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà là thiếu sót.

[6] Về thời điểm chấm dứt hai hợp đồng thuê nhà: Kể từ khi nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, các bị đơn vẫn đang quản lý căn nhà, chưa bàn giao lại cho nguyên đơn (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 1). Vì vậy, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, hợp đồng thuê nhà giữa các bên vẫn chưa chấm dứt do các bị đơn không đồng ý với việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn. Do đó, cần phải tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 và Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng C4 C chứng nhận số công chứng 002635, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020 kể từ ngày tuyên án sơ thẩm là ngày 20 tháng 9 năm 2023.

[7] Xét việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 và Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng C4 C chứng nhận số công chứng 002635, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020: Theo quy định tại khoản 4 Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận” nên cần giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hai hợp đồng thuê nhà này, buộc các bị đơn trả căn nhà thuê và thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn đến khi bị đơn bàn giao căn nhà cho nguyên đơn là có căn cứ để được chấp nhận. Các bị đơn cho rằng vì phải sửa chữa nhà thuê và ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên bị đơn chưa có thu nhập, do đó việc thanh toán tiền thuê nhà có khó khăn và bị chậm trễ. Lẽ ra, trong điều kiện khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 như phía bị đơn trình bày, thì sau khi nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn, các bị đơn phải tiến hành bàn giao lại căn nhà để tránh phát sinh thêm tiền thuê nhà nhưng các bị đơn vẫn tiếp tục quản lý cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

buộc các bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ tiền thuê 14.000 USD/tháng quy đổi 324.870.000 đồng/tháng là không đúng nên cần điều chỉnh lại giá thuê nhà.

[7.1] Tiền thuê nhà bà D1 phải thanh toán cho nguyên đơn từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 15 tháng 9 năm 2023 là 8.441.799.600 đồng, gồm:

Tiền thuê từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày 15 tháng 11 năm 2021 là 07 tháng x 270.570.500 đồng/tháng = 1.893.993.500 đồng.

Tiền thuê từ ngày 16 tháng 11 năm 2021 đến ngày 15 tháng 9 năm 2023 là 22 tháng x (270.570.500 đồng/tháng + 270.570.500 đồng/tháng x 10%) = 6.547.806.100 đồng.

[7.2] Tiền thuê nhà Công ty TNHH D2 phải thanh toán cho nguyên đơn từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 15 tháng 9 năm 2023 là 1.404.000.000 đồng, gồm:

Tiền thuê từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 đến ngày 16 tháng 11 năm 2021 là 07 tháng x 45.000.000 đồng/tháng = 315.000.000 đồng.

Tiền thuê từ ngày 15 tháng 11 năm 2021 đến ngày 15 tháng 9 năm 2023 là 22 tháng x (45.000.000 đồng/tháng + 45.000.000 đồng/tháng x 10%) = 1.089.000.000 đồng.

[7.3] Ngoài ra, bà D1 và Công ty TNHH D2 còn phải trả tiền thuê từ ngày 16 tháng 9 năm 2023 đến khi trả căn nhà thuê cho phía nguyên đơn theo quy định tại khoản 4 Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH D3 tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng đến hạn theo lãi suất 10%/tháng: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán của nguyên đơn là chưa chính xác, căn cứ Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Tiền lãi từ ngày 01 tháng 7 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 15 tháng 9 năm 2023 mà Công ty TNHH D2 phải thanh toán cho nguyên đơn là 152.001.370 đồng. Do thỏa thuận giữa các bên theo Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 vô hiệu nên việc nguyên đơn yêu cầu bà D1 thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà là 1.389.155.394 đồng - 152.001.370 đồng = 1.237.154.024 đồng là không có căn cứ để được chấp nhận.

[9] Xét yêu cầu phân tố của các bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại 1.949.220.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 1.949.220.000 đồng: Nhận thấy, các bên xác nhận Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng C4 C chứng nhận số công chứng 002635, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020 không có đặt cọc nên Công ty TNHH D2 không có căn cứ để yêu cầu nguyên đơn hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc. Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn và bà D1 thỏa thuận việc đặt cọc là để bảo đảm thực hiện hợp đồng. Như 12

phân tích ở trên, các bị đơn được xác định là bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng khiến cho hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện, tuy nhiên nguyên nhân ban đầu của việc bà D1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê nhà trong khoảng thời gian này là do trở ngại khách quan (ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19), ngay từ đầu không phải bà D1 cố ý từ chối thực hiện hợp đồng hay tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 nên 1.949.220.000 đồng tiền đặt cọc không thuộc về nguyên đơn, nên nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả 1.949.220.000 đồng tiền đặt cọc cho bà D1. Ảnh hưởng của dịch Covid-19 là trở ngại khách quan, nguyên đơn không vi phạm hợp đồng nên việc bà D1 yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ, do đó không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà D1.

[10] Xét yêu cầu phân tố của các bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả tiền đầu tư, sửa chữa, xây dựng và bồi thường một khoản tiền gấp 2/3 lần số tiền bị đơn đã đầu tư, sửa chữa, xây dựng là 10.416.666.667 đồng: Theo quy định tại khoản 5 Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “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”. Như đã nhận định ở trên, nguyên đơn đơn phương chấm dứt các hợp đồng thuê nhà đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 132 của Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 1 Điều 428 và khoản 2 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên nguyên đơn không phải trả và bồi thường cho các bị đơn khoản tiền nêu trên. Do yêu cầu bồi thường tiền đầu tư, sửa chữa, xây dựng của các bị đơn không được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu chi phí kiểm định chất lượng xây dựng là 129.600.000 đồng mà các bị đơn đã nộp theo phiếu thu ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Công ty Cổ phần K.

[11] Về việc trả lại tài sản thuê: Khoản 1 Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “ Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận; nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ hao mòn tự nhiên”. Nhận thấy, tại mục 2.7 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 quy định “Trả lại phần nhà và đất nêu trên cho Bên A theo đúng như hiện trạng ban đầu trong điều 1 mục 2”. Theo Hồ sơ kiểm định số 22125/DV.32/SCQC ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Công ty Cổ phần K xác định như sau: Tại Mục II “Xác định giá trị khối lượng do bên thuê đầu tư” thì các hạng mục bên thuê đã thực hiện cải tạo, thay đổi so với hiện trạng giao thuê: Tại tầng hầm phá dỡ các phòng bên trên bề phốt, phá dỡ gạch ốp bề phốt. Tại lầu 2 đến lầu 8 tháo dỡ toàn bộ tường trong bao gồm nội thất, điện nước và bố trí ngăn lại phòng. Thay mới toàn bộ hệ nhôm kính và lanca mặt tiền từ lầu 1 đến lầu 8. Phá dỡ vài mảng tường trong ngăn với nhà liền kề số 118C”. Như vậy, phía bị đơn đã thay đổi hiện trạng căn nhà, việc thay đổi này là phục vụ cho mục đích kinh doanh của bị đơn, theo quy định tại Khoản 1 Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và theo mục 2.7 Điều 5 của

Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 thì khi trả nhà cho nguyên đơn, các bị đơn phải trả lại nhà theo hiện trạng như khi nhận nhà từ nguyên đơn và nguyên đơn có quyền yêu cầu bồi thường nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện này nên Hội đồng xét xử không xem xét và buộc các bị đơn trả lại nhà cho nguyên đơn theo hiện trạng được ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 1.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà D1; Chấp chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Sửa 1 phần bản án dân sự sơ thẩm số 539/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[13] Về án phí:

[13.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1, 4 và 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Nguyên đơn phải chịu án phí 49.114.621 đồng đối với yêu cầu bà D1 thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà không được Tòa án chấp nhận và 70.476.600 đồng đối với yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc của bà D1 được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng là 119.591.221 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim D1 phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà; 117.006.859 đồng đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà còn nợ của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và 70.476.600 đồng đối với yêu cầu bồi thường một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc không được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng là 187.783.459 đồng.

Công ty TNHH D2 phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và 58.680.041 đồng đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà còn nợ và tiền lãi do chậm thanh toán của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng là 58.980.041 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 phải chịu án phí 118.880.460 đồng đối với yêu cầu nguyên đơn trả và bồi thường tiền đầu tư, sửa chữa, xây dựng không được Tòa án chấp nhận.

[13.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên bà D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà D1 tiền tam ứng án phí kháng cáo là 300.000 đồng theo biên lai thu tam ứng

án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0044777 ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Chi cục T2
hánh án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

14

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 116, 117, 118, 119, 123, 130, 328, 357, 428, 468, 481 và 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 118, 121, 122, 129, điểm b khoản 2 và khoản 4 Điều 132 của Luật Nhà ở năm 2014;
- Điều 22 của Pháp lệnh ngoại hối năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2013;
- Điều 3 của Thông tư 32/2013/TT-NHNN ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Thống đốc Ngân hàng N hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam;
- Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;
- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim D1.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 539/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 04 tháng 11 năm 2019 và Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng C4 C chứng nhận số công chứng 002635, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 02 năm 2020 kể từ ngày 20 tháng 9 năm 2023.

Bà Nguyễn Thị Kim D1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H tiền thuê nhà còn nợ từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 4 năm 2021 là 565.059.000 (Năm trăm sáu mươi lăm triệu không trăm năm mươi chín nghìn) đồng và tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 tạm tính đến ngày 15 tháng 9 năm 2023 là

8.441.799.600 (Tám tỉ bốn trăm bốn mươi một triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm) đồng.

Công ty TNHH D2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H tiền thuê nhà từ ngày 15 tháng 4 năm 2021 tạm tính đến ngày 15 tháng 9 năm 2023 là 1.404.000.000 đồng (Một tỉ bốn trăm lẻ bốn triệu) đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tiền

15

thuê nhà từ ngày 01 tháng 7 năm 2021 đến ngày 15 tháng 9 năm 2023 là 152.001.370 đồng (Một trăm năm mươi hai triệu không trăm lẻ một nghìn ba trăm bảy mươi) đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 có nghĩa vụ trả căn nhà số A đường B, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số 13661/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07 tháng 11 năm 2000) cho ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H theo hiện trạng thực tế (Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 1).

Bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền thuê cho ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H từ ngày 16 tháng 9 năm 2023 đến khi trả căn nhà số A đường B, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D và bà H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim D1 thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 7 năm 2020 đến ngày xét xử là 1.237.154.024 (Một tỉ hai trăm ba mươi bảy triệu một trăm năm mươi bốn nghìn không trăm hai mươi bốn) đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim D1 buộc ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim D1 tiền đặt cọc là 1.949.220.000 (Một tỉ chín trăm bốn mươi chín triệu hai trăm hai mươi nghìn) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim D1 về việc yêu cầu ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H bồi thường cho bà Nguyễn Thị Kim D1 khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 1.949.220.000 (Một tỉ chín trăm bốn mươi chín triệu hai trăm hai mươi nghìn) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 về việc yêu cầu ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H bồi thường cho bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 khoản tiền gấp hai lần số tiền bị đơn đã đầu tư, sửa chữa, xây dựng tạm tính là 10.416.666.667 (Mười tỉ bốn trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng.

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 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H phải chịu 119.591.221 (Một trăm mười chín triệu năm trăm chín mươi một nghìn hai trăm hai mươi một) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.613.508 (Mười bốn triệu sáu trăm mười ba nghìn năm trăm lẻ tám) đồng theo biên lai số AA/2021/0005287 ngày 04 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành

án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Ngô Tấn D và bà Mai Thị Kim H còn phải nộp 104.977.713 (Một trăm lẻ bốn triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm mười ba) đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim D1 phải chịu 187.783.459 (Một trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi chín) đồng.

Công ty TNHH D2 phải chịu 58.980.041 (Năm mươi tám triệu chín trăm tám mươi nghìn không trăm bốn mươi một) đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 phải chịu 118.466.667 đồng (Một trăm mười tám triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.359.450 (Sáu mươi một triệu ba trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi) đồng theo biên lai số AA/2021/0005498 ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Kim D1 và Công ty TNHH D2 còn phải nộp 57.107.217 (Năm mươi bảy triệu một trăm lẻ bảy nghìn hai trăm mười bảy) đồng.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim D1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà D1 tiền tạm ứng án phí kháng cáo là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0044777 ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Chi cục T2 hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện 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 1, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 1, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Mỹ Nhung