

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: 638/2024/DS-PT

Ngày: 22/7/2024

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 Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Bà Bùi Thị Kim Dung

2. Bà Trịnh Thị Ánh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 465/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024 về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3145/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2024, và Quyết định hoãn phiên tòa số 9327/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Như H, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vương Ngọc Như T, sinh năm 1985; Địa chỉ: B N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số 010361 quyền số 05/2023 do Văn phòng C lập ngày 22/5/2023).

Bà Phạm Như H, bà Vương Ngọc Như T có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH T3.

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thanh H1, sinh năm 1967,

ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1979. Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 31/10/2023).

Ông Phan Thanh H1, ông Nguyễn Minh T1 có mặt.

Địa chỉ: Số A N, phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đoàn Vương K, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đoàn Vương K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thống nhất được nội dung sau:*

Bà Phạm Như H là chủ sở hữu nhà, đất tại địa chỉ số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE192244 do U cấp ngày 18/03/2011. Nhà đất này là tài sản riêng của bà H có được trước khi kết hôn với ông Đoàn Vương K. Ngày 14/12/2021, bà H và Công ty TNHH Một thành viên T3 (*đã chuyển đổi tên mới từ ngày 15/03/2023 trở đi là: Công ty TNHH T3*) (sau đây gọi tắt “Công ty”) có ký kết Hợp đồng thuê nhà, được Văn phòng C1 chứng nhận số công chứng số 012294. Theo đó Công ty thuê toàn bộ căn nhà có địa chỉ số A T, phường N, Quận A để kinh doanh và Công ty đã nhận bàn giao nhà vào ngày 09/01/2022. Thời hạn Công ty thuê là 06 năm (bắt đầu từ 09/01/2022 đến hết ngày 08/01/2028). Để đảm bảo việc thực hiện đúng và đủ các thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà, Công ty Đ cho bà H số tiền là 240.000.000 đồng, thực hiện chuyển khoản 02 đợt vào ngày 09/01/2022 và ngày 09/02/2022.

Giá thuê nhà được tính theo từng giai đoạn như sau:

- Từ ngày 09/01/2022 đến ngày 08/02/2022, Bên cho thuê chưa tính tiền thuê đối với Bên thuê nhằm hỗ trợ Bên thuê trong việc sửa chữa, trang trí, thiết kế chuẩn bị cho hoạt động kinh doanh.

- Từ ngày 09/02/2022 đến 08/01/2023 giá thuê mỗi tháng là 80.000.000 đồng.

- Từ ngày 09/01/2023 đến 08/01/2024 giá thuê mỗi tháng là 90.000.000 đồng.

- Từ ngày 09/01/2025 đến 08/01/2027 giá thuê mỗi tháng là 99.000.000 đồng.

- Từ ngày 09/01/2027 đến 08/01/2028 giá thuê mỗi tháng là 108.900.000 đồng.

Giá thuê nêu trên không bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá

nhân của Bên cho thuê, các khoản chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, internet... và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên thuê. Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận Bên thuê phải chịu toàn bộ các khoản tiền thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân phát sinh cho Bên cho thuê nhà theo quy định của pháp luật. Do đó, ngoài tiền thuê nhà nêu trên thì Công ty có trách nhiệm thanh toán tiền thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân cho nguyên đơn để nguyên đơn nộp tiền thuế cho Nhà nước theo quy định. Phương thức thanh toán: thanh toán định kỳ 01 (một) tháng 01 (một) lần, vào ngày 09 đến ngày 15 dương lịch hàng tháng.

*Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, Công ty đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán kéo dài từ tháng 7/2022 đến nay. Cụ thể, Công ty không thực hiện thanh toán tiền đúng hạn và đầy đủ. Nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu Công ty T4 nghiêm túc các thỏa thuận thanh toán đã cam kết trong hợp đồng nhưng Công ty vẫn cố tình không thanh toán. Diễn hình các kỳ thanh toán như sau:

- Kỳ tháng 01/2023 (09/01/2023 đến 08/02/2023): Tổng số tiền phải trả là 100.000.000 đồng (= tiền nhà 90.000.000 đồng + tiền thuế phải nộp 10.000.000 đồng), hạn thanh toán là ngày 15/01/2023. Tuy nhiên, đến ngày 20/02/2023 Công ty mới thanh toán, đồng thời cũng đã trả tiền lãi do chậm trả 36 ngày với số tiền là 648.765 đồng.

- Kỳ tháng 02/2023 (09/02/2023 đến 08/3/2023): Tổng số tiền phải trả là 100.000.000 đồng (= tiền nhà 90.000.000 đồng + tiền thuế phải nộp 10.000.000 đồng), hạn thanh toán là ngày 15/02/2023. Tuy nhiên, đến ngày 27/02/2023 Công ty mới thanh toán, đồng thời cũng đã trả tiền lãi do chậm trả 12 ngày với số tiền 324.600 đồng.

- Kỳ tháng 3/2023 (09/3/2023 đến 08/4/2023): Tổng số tiền phải trả là 100.000.000 đồng (= tiền nhà 90.000.000 đồng + tiền thuế phải nộp 10.000.000 đồng), hạn thanh toán là ngày 15/3/2023.

Tại kỳ thanh toán này, Công ty đã tự ý thanh toán nhiều đợt, tự ý chuyển khoản mà không có sự đồng ý của nguyên đơn: đợt 1 thanh toán chuyển khoản với số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 02/4/2023, đợt 2 thanh toán chuyển khoản với số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 15/5/2023. Tuy nhiên, Công ty không trả tiền lãi do chậm 61 ngày thực hiện nghĩa vụ thanh toán, số tiền lãi phát sinh được tính từ 16/3/2023 đến ngày 15/5/2023 là: 3.050.000 đồng (= 100.000.000 đồng x 0,05%/ngày x 61 ngày).

- Kỳ tháng 4/2023 (09/4/2023 đến 08/5/2023): Tổng số tiền phải trả là 100.000.000 đồng (= tiền nhà 90.000.000 đồng + tiền thuế phải nộp 10.000.000 đồng), hạn thanh toán là ngày 15/04/2023 nhưng đến nay Công ty vẫn không thanh toán và không thông báo lý do.

- Khoản tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với mức lãi suất thỏa thuận 0,05%/ngày được tính từ 16/4/2023 tạm tính đến ngày 09/11/2023 là: 10.305.000 đồng (= 100.000.000 đồng x 0,05%/ngày x 207 ngày).

- Kỳ tháng 5/2023 (09/5/2023 đến 08/6/2023): Tổng số tiền phải trả là 100.000.000 đồng (= tiền nhà 90.000.000 đồng + tiền thuế phải nộp 10.000.000 đồng), hạn thanh toán là ngày 15/5/2023 nhưng đến nay Công ty vẫn không thanh toán và không thông báo lý do. Khoản tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với mức lãi suất thỏa thuận 0,05%/ngày được tính từ 16/5/2023 tạm tính đến ngày 09/11/2023 là: 8.850.000 đồng (= 100.000.000 đồng x 0,05%/ngày x 177 ngày).

- Kỳ tháng 6/2023 (09/6/2023 đến 08/7/2023): Tổng số tiền phải trả là 100.000.000 đồng (= tiền nhà 90.000.000 đồng + tiền thuế phải nộp 10.000.000 đồng), hạn thanh toán là ngày 15/6/2023 nhưng đến nay Công ty vẫn không thanh toán và không thông báo lý do. Khoản tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với mức lãi suất thỏa thuận 0,05%/ngày được tính từ 16/06/2023 tạm tính đến ngày 09/11/2023 là: 7.300.000 đồng (= 100.000.000 đồng x 0,05%/ngày x 146 ngày).

- Kỳ tháng 7/2023 (09/7/2023 đến 08/8/2023): Tổng số tiền phải trả là 100.000.000 đồng (= tiền nhà 90.000.000 đồng + tiền thuế phải nộp 10.000.000 đồng), hạn thanh toán là ngày 15/7/2023 nhưng đến nay Công ty vẫn không thanh toán và không thông báo lý do. Khoản tiền lãi phát sinh do chậm nghĩa vụ thanh toán với mức lãi suất thỏa thuận 0,05%/ngày được tính từ 16/7/2023 tạm tính đến ngày 09/11/2023 là: 5.800.000 đồng (=100.000.000 đồng x 0,05%/ngày x 116 ngày).

Nhận thấy việc Công ty đã không thanh toán tiền trong nhiều tháng liên tiếp mà không có lý do cũng không thông báo cho nguyên đơn biết, là vi phạm nghiêm trọng điều khoản cơ bản của hợp đồng được quy định tại Điều 3 Hợp đồng thuê nhà, khoản 2 Điều 353 Bộ luật dân sự năm 2015. Do phía Công ty vi phạm thời hạn và số tiền thanh toán nhiều lần nên ngày 12/7/2023 bà H đã gửi “Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà” đến Công ty, lý do chấm dứt hợp đồng thuê nhà là Bên thuê nhà đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng được quy định tại Điều 3 Hợp đồng thuê nhà, khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014. Việc thông



báo này nguyên đơn đã yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 Thành phố Hồ Chí Minh lập Vi bằng số 343/2023/VB-TPL ngày 12/7/2023.

Ngày 11/8/2023 nguyên đơn đến thu hồi căn nhà số A T. Tuy nhiên, phía Công ty không có thiện chí hợp tác bàn giao nhà, cũng không thanh toán các khoản tiền còn thiếu, nên nguyên đơn đã niêm phong nhà, khóa cửa nhằm ngăn chặn việc Công ty C2, sử dụng nhà sau khi hợp đồng thuê nhà chấm dứt theo thông báo. Từ đó đến nay, Công ty không liên hệ với chủ nhà để thanh lý hợp đồng, thanh toán các khoản tiền còn thiếu, cũng như không liên hệ để di dời tài sản. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

- Buộc Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3) có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ tiền thuê nhà còn thiếu, tổng số tiền còn thiếu của các tháng 4, tháng 5, tháng 6, tháng 7 năm 2023 là 360.000.000 đồng (=90.000.000 đồng/tháng x 04 tháng). Thời hạn thanh toán: thanh toán đủ một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3) có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật còn thiếu thì tổng số tiền còn thiếu các tháng 4, tháng 5, tháng 6, tháng 7 năm 2023 là 40.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán: Thanh toán đủ một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3) có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo mức lãi suất thỏa thuận 0,05%/ngày đối với tổng các khoản tiền nêu tại mục 1 và 2 trên đây, tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mỗi kỳ thanh toán cho đến khi thanh toán hết tiền nợ gốc ban đầu, thì tổng số tiền lãi phát sinh còn thiếu tạm tính đến ngày 09/11/2023 là: 35.350.000 đồng. Thời hạn thanh toán: thanh toán đủ một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng: 012294, quyển số: 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận vào ngày 14/12/2021 được ký kết giữa bà Phạm Như H và Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3) theo quy định của pháp luật.

- Buộc Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3) phải bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc và nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ khoản tiền cọc đó với số tiền là 240.000.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3) di

dời toàn bộ các vật dụng, đồ đạc, tài sản đi nơi khác và toàn bộ nhân viên ra khỏi căn nhà, trả lại nhà cho Nguyên đơn như hiện trạng trong biên bản bàn giao ban đầu ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:*

Thời gian đầu do mới kinh doanh, chưa tuyển được nhiều học viên, nên thu nhập của Công ty còn khó khăn. Hơn nữa, Công ty phải bỏ số tiền sửa chữa nhà là khoảng 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng cộng với tiền đặt cọc là 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng, nên Công ty T5 về tài chính. Vì vậy, Công ty có nợ bà Phạm Như H 04 tháng tiền nhà và Công ty H2 sẽ trả toàn bộ tiền thuê nhà còn thiếu vào tháng 9 năm 2023 (khi khai giảng năm học mới). Mặt khác, trong toàn bộ nội dung của hợp đồng thuê nhà ký ngày 14/12/2021 thì không có điều khoản nào quy định là nếu trong trường hợp bên Công ty (bên thuê nhà) chậm trả tiền thuê nhà thì bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Tuy nhiên, bà Phạm Như H không đồng ý, bà H đã đóng cửa không cho Công ty K1 kể từ ngày 11 tháng 8 năm 2023 và yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Ngày 24-7-2023, Công ty có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường N, Quận A để “Đề nghị hỗ trợ hòa giải” nhằm giúp cho Công ty tiếp tục hoạt động. Ủy ban nhân phường Nguyễn Cư T2 mở phiên hòa giải vào ngày ngày 31-7-2023 và ngày 02-8-2023, nhưng hòa giải không thành. Nay bà Phạm Như H khởi kiện Công ty để yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà là không đúng. Công ty đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Như H. Đồng thời, buộc bà Phạm Như H tiếp tục thực hiện Hợp đồng cho thuê căn nhà A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để Công ty TNHH T3 tiếp tục hoạt động kinh doanh tại địa chỉ A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong trường hợp bà Phạm Như H không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Công ty yêu cầu bà Phạm Như H thanh toán các khoản sau: Hoàn trả cho Công ty số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng); Trả cho Công ty số tiền sửa chữa, xây dựng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng); Bồi thường cho Công ty số tiền thiệt hại do bà H đóng cửa nên Công ty phải đi thuê nơi khác để duy trì việc dạy học là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng); Bà Phạm Như H bồi thường cho Công ty số tiền thiệt hại do phải hoàn trả học phí, mất học phí: 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng); Bồi thường cho Công ty số tiền thiệt hại do mất nguồn thu học phí trong 4 tháng (từ 20 học sinh giảm còn 7 học sinh): 364.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi bốn triệu đồng). Tổng số tiền mà Công ty yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 1 buộc bà Phạm Như H phải trả là: 3.799.000.000 (ba tỷ, bảy trăm chín mươi chín triệu) đồng.

*Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Vương K trình bày:*

Ông là chồng của bà Phạm Như H, căn nhà 110 Trần Đình X là tài sản riêng của vợ ông. Trong vụ án này ông thống nhất ý kiến với bà Phạm Như H, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1 quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Buộc Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3) có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Như H số tiền còn thiếu là 224.800.000 (hai trăm hai mươi bốn triệu, tám trăm nghìn) đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng: 012294, quyền số: 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận vào ngày 14/12/2021 được ký kết giữa bà Phạm Như H và Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3) .

1.3. Buộc Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3) di dời toàn bộ các vật dụng, đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà, trả lại nhà cho bà Phạm Như H như hiện trạng trong biên bản bàn giao ban đầu ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bị mất toàn bộ tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng và nguyên đơn được quyền sở hữu số tiền đặt cọc trên.

3. Không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà Phạm Như H hoàn trả tiền sửa chữa xây dựng, tiền bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 3.799.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 22/4/2024, Công ty TNHH T3 và Nguồn nhân lực Công dân Quốc tế có đơn kháng cáo đối với Bản án số 96/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể:

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng: 012294, quyền số: 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận vào ngày 14/12/2021 được

ký kết giữa bà Phạm Như H và Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3).

Công ty TNHH T3 có trách nhiệm di dời toàn bộ các vật dụng, đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà, trả lại nhà cho bà Phạm Như H như hiện trạng trong biên bản bàn giao ban đầu đối với căn nhà tại địa chỉ số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày 22/7/2024. Đến ngày 09/8/2024, Công ty TNHH T3 có trách nhiệm giao trả nhà trống như hiện trạng ban đầu cho bà H thì bà H có trách nhiệm hỗ trợ cho Công ty TNHH T3 số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Đến ngày 09/8/2024, Công ty TNHH T3 không giao trả nhà trống như hiện trạng ban đầu cho bà Phạm Như H thì bà H có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền di dời toàn bộ các vật dụng, đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà tại địa chỉ số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại nhà cho bà H như hiện trạng trong biên bản bàn giao ban đầu đối với căn nhà tại địa chỉ số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, chi phí cho việc thi hành án phía Công ty TNHH T3 phải chịu và Công ty TNHH T3 không được nhận số tiền hỗ trợ là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng từ bà H, đồng thời Công ty TNHH T3 phải thanh toán cho bà H số tiền còn thiếu là 224.800.000 (hai trăm hai mươi bốn triệu tám trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án mà người bị thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm Công ty TNHH T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.840.000 (mười một triệu, tám trăm, bốn mươi nghìn) đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Như H số tiền là 15.059.000 (mười lăm triệu, không trăm, năm mươi chín nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0044668 ngày 11/10/2023 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0044670 ngày 11/10/2023 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0044669 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

*Về nội dung:* Đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà Phạm Như H và Công ty TNHH T3, các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án tại phiên tòa phúc thẩm. Xét thấy nội dung thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 10 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên án, đại diện hợp pháp của Công ty TNHH T3 có mặt khi tuyên án. Ngày 22 tháng 4 năm 2024, Công ty TNHH T3 có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của các đương sự còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định nên được chấp nhận xem xét.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Vương K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Đoàn Vương K.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

[3.1] Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng: 012294, quyền số: 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận vào ngày 14/12/2021 được ký kết giữa bà Phạm Như H và Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3).

[3.2] Công ty TNHH T3 có trách nhiệm di dời toàn bộ các vật dụng, đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà, trả lại nhà cho bà Phạm Như H như hiện trạng trong biên bản bàn giao ban đầu đối với căn nhà tại địa chỉ số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày 22/7/2024. Đến ngày 09/8/2024, Công ty TNHH T3 có trách nhiệm giao trả nhà trống như hiện trạng ban đầu cho bà H thì bà H có trách nhiệm hỗ trợ cho Công ty TNHH T3 số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

[3.3] Đến ngày 09/8/2024, Công ty TNHH T3 không giao trả nhà trống như hiện trạng ban đầu cho bà Phạm Như H thì bà H có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền di dời toàn bộ các vật dụng, đồ đạc, tài sản ra



khỏi căn nhà tại địa chỉ số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại nhà cho bà H như hiện trạng trong biên bản bàn giao ban đầu đối với căn nhà tại địa chỉ số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, chi phí cho việc thi hành án phía Công ty TNHH T3 phải chịu và Công ty TNHH T3 không được nhận số tiền hỗ trợ là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng từ bà H, đồng thời Công ty TNHH T3 phải thanh toán cho bà H số tiền còn thiếu là 224.800.000 (hai trăm hai mươi bốn triệu tám trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án mà người bị thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Xét, sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.840.000 đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Như H.

Án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Công ty TNHH T3.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ:**

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

2.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng: 012294, quyền số: 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận vào ngày 14/12/2021 được ký kết giữa bà Phạm Như H và Công ty TNHH T3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên T3).

2.2. Công ty TNHH T3 có trách nhiệm di dời toàn bộ các vật dụng, đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà, trả lại nhà cho bà Phạm Như H như hiện trạng trong biên bản bàn giao ban đầu đối với căn nhà tại địa chỉ số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày 22/7/2024. Đến ngày 09/8/2024, Công ty TNHH T3 có trách nhiệm giao trả nhà trống như hiện trạng ban đầu cho bà H thì bà H có trách nhiệm hỗ trợ cho Công ty TNHH T3 số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2.3. Đến ngày 09/8/2024, Công ty TNHH T3 không giao trả nhà trống như hiện trạng ban đầu cho bà Phạm Như H thì bà H có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền di dời toàn bộ các vật dụng, đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà tại địa chỉ số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại nhà cho bà H như hiện trạng trong biên bản bàn giao ban đầu đối với căn nhà tại địa chỉ số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, chi phí cho việc thi hành án phía Công ty TNHH T3 phải chịu và Công ty TNHH T3 không được nhận số tiền hỗ trợ là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng từ bà H, đồng thời Công ty TNHH T3 phải thanh toán cho bà H số tiền còn thiếu là 224.800.000 (Hai trăm hai mươi bốn triệu tám trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án mà người bị thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

### 3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.840.000 (mười một triệu, tám trăm, bốn mươi nghìn) đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Như H số tiền là 15.059.000 (mười lăm triệu, không trăm, năm mươi chín nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0044668 ngày 11/10/2023 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0044670 ngày 11/10/2023 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0044669 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Công ty TNHH T3 số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng

theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0038226 ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, 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 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu 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 n hận**

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/20).

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

**Trần Thị Kim Quy**

