

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2025/DS-PT

Ngày 14/01/2025

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 ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Bà Trần Thị Bé

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:***
Bà Lương Thị Chung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2024/TLPT-DS ngày 28/10/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 287/2024/QĐ-PT ngày 12/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 377/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông Ngô V - Sinh năm: 1953 và bà Trịnh Thị H - Sinh năm: 1964 - Cùng địa chỉ: Số 322 đường H, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Bà Trịnh Thị H ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa cho ông Ngô V. (Ông Vinh có mặt).

* ***Bị đơn:*** Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph - Địa chỉ: Số 291 đường Đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Minh Đ - Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph. (Có mặt).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Quỳnh H - Sinh năm: 1982 - Hộ khẩu thường trú: Số 06/12 đường C, phường H, quận L, thành phố Hải Phòng. (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 02/5/2024, Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 26/7/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô V, bà Trịnh Thị H và đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn M trình bày:*

Ông Ngô V, bà Trịnh Thị H đứng tên sở nhà, đất tại địa chỉ 291 đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 05/5/2021, tại Văn phòng công chứng Trọng T, vợ chồng ông Ngô V, bà Trịnh Thị H có ký Hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph (gọi tắt là Công ty Bình An Ph) do ông Bùi Minh Đ làm Giám đốc, là người đại diện pháp luật. Theo Điều 1 của Hợp đồng, ông V, bà H cho Công ty Bình An Ph thuê toàn bộ ngôi nhà tại địa chỉ 291 đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng. Cụ thể: Thời hạn thuê kể từ ngày 05/5/2021 đến ngày 20/7/2027, trừ trường hợp bất khả kháng (thiên tai, chiến tranh), các bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn vì bất kỳ lý do nào. Mức vi phạm trong trường hợp một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn được xác định như sau:

- Nếu bên cho thuê đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì phải chịu 12 tháng tiền thuê nhà với giá trị tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng. Hoàn trả lại cho bên thuê số tiền đã thanh toán trước tiền thuê tương đương với thời gian chưa sử dụng và tiền cọc của bên thuê giao trước đó.

- Nếu bên thuê đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì phải chịu đối với bên cho thuê một khoản tiền tương đương là 12 tháng tiền thuê nhà với giá trị tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng. Bên cho thuê hoàn trả lại cho bên thuê toàn bộ số tiền cọc đã thanh toán trước tiền thuê tương đương với thời gian chưa sử dụng và tiền đặt cọc của trước đó.

Công ty Bình An Ph đã đặt cọc cho ông V, bà H số tiền 100.000.000 đồng. Từ tháng 02/2024 cho đến nay, Công ty Bình An Ph đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, không có bất kỳ thông báo nào cho ông V, bà H được biết và tính đến nay, bên

thuê đã nợ 04 tháng tiền thuê nhà là $04 \times 68.500.000$ đồng = 274.000.000đ. Trong suốt thời gian từ tháng 02/2024 cho đến nay, ông V, bà H đã thực hiện nhiều biện pháp khác nhau để liên lạc với bên thuê yêu cầu trả tiền thuê hàng tháng, nhưng bên B không trả. Ông V, bà H nhiều lần đến trụ sở Công ty để đòi nợ, thì phát hiện Công ty đã đóng cửa, không hoạt động. Từ các căn cứ trên cho thấy, bên thuê đã vi phạm Hợp đồng thuê nhà đã ký kết và đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trái với quy định tại Điều 2 của Hợp đồng.

Do đó, ông V, bà H yêu cầu Tòa án như sau:

- Buộc Công ty Bình An Ph trả lại cho ông V, bà H toàn bộ ngôi nhà tại địa chỉ 291 đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng theo như nguyện trạng ban đầu.

- Buộc Công ty Bình An Ph trả tiền thuê nhà còn nợ cho ông V, bà H tính từ tháng 02 đến tháng 5/2024 là 04 tháng là $04 \times 68.500.000$ đồng = 274.000.000 đồng.

- Buộc Công ty Bình An Ph phải chịu phạt cho ông V, bà H khoản tiền tương đương là 12 tháng tiền thuê nhà với giá trị tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng là $12 \times 68.500.000$ đồng = 822.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty Bình An Ph phải trả cho ông V, bà H là 274.000.000 đồng + 822.000.000 đồng = 1.096.000.000 đồng - 100.000.000 đồng (đặt cọc) = 996.000.000 đồng (*Chín trăm chín mươi sáu triệu đồng*).

Ngày 26/7/2024 nguyên đơn có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu buộc Công ty Bình An Ph trả lại cho ông V, bà H toàn bộ ngôi nhà tại địa chỉ 291 đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng theo như nguyện trạng ban đầu và số tiền thuê nhà còn nợ cho ông V, bà H tính từ tháng 02 đến tháng 5/2024 là 04 tháng là $04 \times 68.500.000$ đồng = 274.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Công ty Bình An Ph trả số tiền 822.000.000 đồng.

** Đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph là ông Bùi Minh Đ trình bày:*

Ông là người đại diện theo pháp luật cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph nhưng toàn bộ 100% vốn đầu tư vào Công ty Bình An Ph là của bà Phạm Thị Quỳnh H. Trong quá trình hoạt động thì do vi phạm pháp luật nên Công ty đã tạm dừng hoạt động và không trả tiền thuê nhà cho ông Ngô V và bà Trịnh Thị H.

Nay ông V, bà H kiện yêu cầu Tòa án thì ông đồng ý trả lại cho ông V, bà H toàn bộ ngôi nhà tại địa chỉ 291 đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng và đồng ý trả nợ tiền thuê nhà tạm tính đến thời điểm khởi kiện là 04 tháng với số tiền là

274.000.000 đồng trừ đi 100.000.000 đồng tiền Công ty đặt cọc. Tuy nhiên, hiện nay Công ty Bình An Ph đang tạm ngừng hoạt động nên chưa có tiền để trả cho ông Vinh và bà Hải.

Đối với yêu cầu buộc Công ty Bình An Ph phải chịu phạt một khoản tiền tương đương 12 tháng là 822.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

Ông đã điện thoại, gặp mặt ông Vinh nhiều lần để nói lý do không hoạt động và đóng cửa. Ông có điện thoại, gửi Công văn đề nghị v/v xin ý kiến chỉ đạo số 01/2024 ngày 28/6/2024, 02/2024 ngày 05/7/2024 cho bà Phạm Thị Quỳnh H nhưng bà Hoa không phản hồi mà chỉ trả lời báo Công ty xử lý. Bà Hoa là chủ đầu tư nên ông chỉ biết báo cho bà Hoa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Quỳnh H:* Quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến nên không có lời khai và không có ý kiến phản hồi gì liên quan đến chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cũng như ý kiến về việc có hay không yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, bà có Đơn xin vắng mặt đề ngày 05/8/2024.

** Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, 422, 428, 472, 473, 474 và 481 của Bộ luật dân sự; Điều 10, 119, 120, 121, khoản 2 Điều 122, Điều 131, 132 của Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô V, bà Trịnh Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” đối với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph.

Tuyên xử:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 05/5/2021 giữa ông Ngô V, bà Trịnh Thị H và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph.

2. Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph phải trả cho ông Ngô V, bà Trịnh Thị H số tiền phạt tương đương là 12 tháng tiền thuê nhà với giá trị tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng là 12 tháng x 68.500.000 đồng = 822.000.000 đồng -

100.000.000 đồng (đặt cọc) = 722.000.000 đồng (*Bảy trăm hai mươi hai triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Ngô V, bà Trịnh Thị H về việc buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph trả lại cho ông V, bà H toàn bộ ngôi nhà tại địa chỉ 291 đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng theo như nguyên trạng ban đầu và phải trả số tiền thuê nhà từ tháng 02 đến tháng 5/2024 là 04 tháng là 04 tháng x 68.500.000đồng/tháng = 274.000.000 đồng (*Hai trăm bảy mươi tư triệu đồng*).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.880.000 đồng (*Ba mươi hai triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông Ngô V số tiền tạm ứng án phí là 22.440.000 đồng (*Hai mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn*) đã nộp theo biên lai thu số 0001139 ngày 06/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph và ông Ngô V thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph phải trả cho ông Ngô V và bà Trịnh Thị H số tiền là 400.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph đã đặt cọc là 100.000.000 đồng nên Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph còn phải trả cho ông Ngô V và bà Trịnh Thị H số tiền là 300.000.000, thời hạn trả chậm nhất là ngày 10/3/2025.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự

để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 05/5/2021, tại Văn phòng công chứng Trọng T, vợ chồng ông Ngô V và bà Trịnh Thị H có ký Hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph do ông Bùi Minh Đ làm Giám đốc, là người đại diện pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đương sự xảy ra tranh chấp nên ngày 02/5/2024 ông Ngô V và bà Trịnh Thị H khởi kiện đối với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph.

[2] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô V và bà Trịnh Thị H. Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph đã kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô V và bà Trịnh Thị H và Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph phải trả cho ông Ngô V và bà Trịnh Thị H số tiền là 400.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph đã đặt cọc là 100.000.000 đồng nên Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph còn phải trả cho ông Ngô V và bà Trịnh Thị H số tiền là 300.000.000, thời hạn trả chậm nhất là ngày 10/3/2025.

Xét thấy: Sự thỏa thuận của ông Ngô V và bà Trịnh Thị H và Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật; không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận giải quyết vụ án nên HĐXX không xem xét đến kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 117, 422, 428, 472, 473, 474 và 481 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ vào Điều 10, 119, 120, 121, khoản 2 Điều 122, Điều 131, 132 của Luật nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Ngô V, bà Trịnh Thị H và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph phải thanh toán cho ông Ngô V và bà Trịnh Thị H số tiền là 400.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph đã đặt cọc là 100.000.000 đồng nên Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph còn phải trả cho ông Ngô V và bà Trịnh Thị H số tiền là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*), thời hạn trả chậm nhất là ngày 10/3/2025.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph phải chịu là 15.000.000 đồng.

+ Ông Ngô V và bà Trịnh Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Ngô V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.440.000 đồng (*Hai mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn*) theo biên lai thu số 0001139 ngày 06/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Y tế Bình An Ph đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001486 ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

Vũ Việt Dũng