

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: 92/2024/DS-PT
Ngày: 26/01/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà
và yêu cầu bồi thường thiệt hại

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 Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền
2. Bà Trịnh Thị Ánh

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Mai Thanh Hòa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 666/2023/TLPT-DS ngày 11/12/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 542/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5947/2023/QĐ-PT ngày 18/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 327/2024/QĐ-PT ngày 08/01/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Đ

Địa chỉ: Số E đường B, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thúy P, sinh năm 1996 (Theo Giấy ủy quyền ngày 09/10/2023) (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường số B cư xá Đ, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Phùng Thị P1, sinh năm 1960

Địa chỉ: H Y, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1: Ông Huỳnh Kim C, sinh năm 1980 (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003092 quyền số 11/2023 TP/SCC/HĐGD ngày 13/11/2023 của Văn phòng C2) (có mặt)

Địa chỉ: 2 P A, P, L, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên lạc: Số A T, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Công ty TNHH Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện nội dung các bản tự khai, lời trình bày trong quá trình hòa giải nguyên đơn Công ty TNHH Đ trình bày:

Ngày 10/8/2018, Công ty TNHH Đ (sau đây gọi là Công ty) và bà Phùng Thị P1 giao kết Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018.

Ngày 29/10/2020, Công ty TNHH Đ gửi cho bà P1 công văn số 09/HMN-PC xin bà P1 cân nhắc phương án giảm tiền thuê nhà cho các tháng từ tháng 10/2020 trở đi do công ty G khó khăn trong kinh doanh vì dịch bệnh Covid 19.

Sau khi trao đổi qua lại bằng các văn bản, hai bên không đạt được thỏa thuận cuối cùng về việc giảm tiền thuê nhà.

Ngày 12/11/2020, Công an P2, quận T đã mời đại diện Công ty và bà P1 đến làm việc tại cơ quan Công an phường về việc xét duyệt thẩm định phòng cháy chữa cháy tại Tòa nhà. Kết quả biên bản làm việc của Công an P2, quận T xác định Tòa nhà chỉ được bố trí công năng hoạt động khách sạn đến hết tầng 4 còn tầng 5, tầng 6 chỉ được sử dụng với mục đích nhà ở, theo đó nguyên đơn không được kinh doanh dịch vụ lưu trú đối với các tầng chưa được thẩm duyệt.

Ngày 23/3/2021, bà P1 gửi cho Công ty thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018. Ngày 28/4/2021, bà P1 tiếp tục gửi cho Công ty thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018.

Ngày 14/5/2021, bà P1 cho người đến niêm phong, cưỡng chế thu hồi tài sản cho thuê.

Căn cứ vào Điều 7.1 Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 về nghĩa vụ của bên cho thuê thì bị đơn có nghĩa vụ hoàn công hệ thống phòng cháy chữa cháy cho Tòa nhà chậm nhất 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Tuy nhiên đến ngày 12/11/2020, việc hoàn công phòng cháy chữa cháy chỉ mới thực hiện được từ tầng 1 đến tầng 4, các tầng 5 và tầng 6 không thể thực hiện hoàn công. Việc này làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của công ty và không đạt được mục đích thuê ban đầu.

Do tình hình dịch bệnh Covid 19 ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh của công ty, công ty đã nhiều lần gửi công văn trình bày lý do vì sao công

ty xin giảm tiền thuê nhà với bà P1. Sau nhiều lần đàm phán không thành, bà P1 đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và mặc nhiên áp dụng mức giảm mình tự đưa ra để tính tiền thuê nhà từ tháng 11/2020, yêu cầu Công ty thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu và tiền lãi chậm trả là chưa hợp lý.

Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 thì bị đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, do đó nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu bà P1 hoàn trả toàn bộ tiền cọc và tiền phạt cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, số tiền: 900.000.000 đồng + 1.800.000.000 đồng = 2.700.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà P1 hoàn trả số tiền đầu tư, xây dựng lại khách sạn là 12.253.272.432 đồng.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà chấm dứt hiệu lực từ ngày 28/4/2021- ngày bà P1 gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý vì hiện tại, giữa các bên vẫn chưa giải quyết xong tranh chấp, bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trái pháp luật và chưa giải quyết xong quyền lợi của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn chỉ bàn giao lại nhà khi có quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền tuyên nguyên đơn giao trả lại nhà H Y, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với điều kiện giữ nguyên hiện trạng ban đầu khi ký hợp đồng. Bị đơn có nghĩa vụ chứng minh “hiện trạng ban đầu” để nguyên đơn thực hiện theo quyết định của Tòa án; hoặc giữa các đương sự thống nhất giải quyết tranh chấp, có thỏa thuận bằng văn bản cụ thể và có chữ ký của người đại diện hợp pháp mỗi bên. Ngoài các lí do trên, nguyên đơn không chấp thuận bàn giao lại tài sản, vì có rất nhiều phần nguyên đơn đã đầu tư vào toà nhà cần phải có người trông coi tránh mất mát.

Đối với yêu cầu về tiền thuê nhà, nguyên đơn trình bày, nếu tính theo số tiền thuê nhà bị đơn giảm, thì số tiền thuê nhà từ tháng 11/2020 đến 28/4/2021 nguyên đơn còn thiếu là 567.000.000 đồng, nguyên đơn sẽ trả cho bị đơn khi bản án có hiệu lực của tòa buộc nguyên đơn trả cho bị đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả số tiền bồi thường thiệt hại 8.530.000.000 đồng, nguyên đơn không đồng ý do phía nguyên đơn không có lỗi, bà P1 đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà P1 hoàn trả toàn bộ tiền cọc 900.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà chấm dứt hiệu lực từ ngày 28/4/2021- ngày bà P1 gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018. Nguyên đơn xác định lại yêu cầu bà P1 hoàn trả số tiền đầu tư, xây dựng lại khách sạn với số tiền là 7.162.414.490 đồng. Nguyên đơn đề nghị được rút một phần cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc do đơn phương chấm dứt

hợp đồng trái pháp luật, số tiền 1.800.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý.

Căn cứ đơn yêu cầu phản tố, các bản tự khai, lời trình bày trong quá trình hòa giải bị đơn bà Phùng Thị P1 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/8/2018, bà P1 có cho công ty thuê căn nhà ở địa chỉ H Y, Phường B, quận T theo Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018. Đối tượng của hợp đồng thuê là toàn bộ quyền sử dụng đất ở, nhà ở tọa lạc tại địa chỉ trên cùng trang thiết bị đi kèm là tài sản gắn liền với căn nhà số H Y, Phường B, quận T. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê nhà, phía cho thuê nhà luôn căn cứ tình hình thực tế và luôn tỏ thiện chí với tinh thần hợp tác bằng hành động cụ thể là liên tục giảm tiền thuê nhà cho bên thuê. Tuy nhiên, từ tháng 11/2020 bên thuê nhà đã liên tục vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà.

Ngày 26/11/2020 đại diện theo ủy quyền của bà P1 có văn bản gửi Công ty Đ; Ngày 03/12/2020 đại diện theo ủy quyền của bà P1 có văn bản phản hồi về thời gian và địa điểm họp để thống nhất các phương án của các bên; Ngày 18/12/2020 và 23/12/2020 đại diện theo ủy quyền của bà P1 tiếp tục có văn bản gửi Công ty Đ về việc giảm tiền thuê nhà và tiếp tục nhắc thanh toán tiền thuê nhà; Ngày 25/1/2021, bà P1 tiếp tục có văn bản gửi Công ty Đ về việc nghiêm túc thực hiện hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 và đồng thời yêu cầu phía Công ty Đ thanh toán tiền thuê nhà nêu trên. Bên cạnh đó, bà P1 và đại diện theo ủy quyền đã yêu cầu Cơ quan Thừa phát lại lập Vi bằng số: 466/2021/VB-TPL ngày 29/4/2021 và Vi bằng số: 652/2020/VB-TPL ngày 15/12/2020 ghi nhận sự việc và hiện trạng tại căn nhà số H Y hiện do Công ty Đ đang thuê. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 mà hai bên đã tự nguyện ký ngày 10/08/2018, công ty Đ đã thường xuyên gây khó khăn, trì hoãn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà của mình gây thiệt hại lớn, gây khó khăn và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1 theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung như đã trình bày trên bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có các yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án :

- Buộc Công ty TNHH Đ bàn giao trả ngay và vô điều kiện toàn bộ diện tích nhà, đất, trang thiết bị và tài sản nguyên trạng (tại thời điểm ký Hợp đồng thuê nhà số H) gắn liền với căn nhà số: H Y, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

- Buộc Công ty TNHH Đ thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 01/11/2020 đến 28/4/2021 là 679.074.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Đ bồi thường thiệt hại do chiếm giữ trái phép căn nhà H Y, Phường B, quận T từ 28/4/2021 tạm tính đến 28/02/2023 là 6.600.000.000 đồng.

Yêu cầu giao trả nhà cùng các trang thiết bị và phải thanh toán ngay một lần, toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 542/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 194, Điều 420, Điều 428, Điều 584 và Điều 589 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; căn cứ điểm 1.1 khoản 1 mục II Danh mục án phí (Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016);

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bà Phùng Thị P1 trả tiền phạt cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, số tiền 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 ký ngày 10 tháng 8 năm 2018 giữa bà Phùng Thị P1 và Công ty TNHH Đ chấm dứt hiệu lực từ ngày 28 tháng 4 năm 2021.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Yêu cầu bà Phùng Thị P1 hoàn trả toàn bộ tiền cọc 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) cho Công ty TNHH Đ.

- Yêu cầu bà Phùng Thị P1 hoàn trả số tiền đầu tư, xây dựng lại khách sạn là 7.162.414.490đ (bảy tỷ một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm mười bốn nghìn bốn trăm chín mươi đồng) cho Công ty TNHH Đ.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Buộc Công ty TNHH Đ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ H Y, Phường B, quận T cho bà Phùng Thị P1. Buộc Công ty TNHH Đ bàn giao cho bà Phùng Thị P1 các tài sản tại địa chỉ H Y, Phường B, quận T gồm: 01 hệ thống thang máy, 01 hệ thống lọc nước, 44 khóa từ cửa, 1 thẻ từ master, 43 thẻ từ, 01 máy phát điện, 01 tủ điện tổng hiệu Duhan, 06 bảng điện, 44 tủ điện trong từng phòng hiệu Sino, 232 CB phòng, 42 quạt hút, 03 bồn nước hiệu Đại Thành, 01 tủ bơm nước, 02 máy bơm nước hỏa tiễn, 01 bơm giếng khoan, 01 bơm hỏa tiễn, 01 bơm bù áp, 02 giàn nước nóng dạng ống Megasun, 01 bình tích nhiệt Megasun, 01 kim nấu nước nóng bằng điện Megasun, 01 tủ điều khiển điện nước nóng Megasun, 02 hệ thống kim dò nhiệt nước nóng, 01

trụ chống sét, 01 kim thu sét Lavi, 01 dây trần đồng, 07 tủ chữa cháy Việt Nam, 01 tủ báo cháy, 01 tủ bơm chữa cháy, 01 bơm chìm hồ ga, 01 bơm chữa cháy, 06 nút khẩn cấp Demco, 06 đèn sạc Kentom, 07 đèn exit Kentom, 68 đầu B, 13 bình chữa cháy, 42 máy lạnh loại 1.5HP hiệu Daikin Thái Lan, 22 rèm cửa vải, 45 bồn cầu Vigalcera, 45 chậu rửa + bàn Vigalcera, 43 cây vòi sen tắm, 45 gương Cesar, 01 quạt hút gió tầng hầm.

- Buộc Công ty TNHH Đ trả cho bà Phùng Thị P1 số tiền thuê nhà còn thiếu theo Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 ký ngày 10 tháng 8 năm 2018 từ ngày 01/11/2020 đến ngày 28/4/2021 là 567.000.000đ (năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

- Buộc Công ty TNHH Đ bồi thường thiệt hại cho bà Phùng Thị P1 số tiền 8.530.000.000đ (tám tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng).

Thời gian thực hiện việc giao toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà ở, các tài sản nêu trên và thanh toán tất các khoản tiền: Một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được qui định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn và bị đơn đã tạm nộp và thanh toán xong. Hai bên tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa giải quyết.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH Đ phải chịu tiền án phí đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà là 83.629.714 (tám mươi ba triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm mười bốn) đồng. Công ty TNHH Đ phải chịu tiền án phí của số tiền bồi thường thiệt hại là 116.530.000 (một trăm mười sáu triệu năm trăm ba mươi nghìn) đồng.

Tổng hợp số tiền án phí Công ty TNHH Đ phải nộp là 200.159.714 (hai trăm triệu một trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm mười bốn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí 103.426.636 (một trăm lẻ ba triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi sáu) đồng Công ty TNHH Đ đã nộp theo các Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0030392 ngày 15/10/2021, số AA/2021/003039 ngày 15/10/2021, số AA/2021/0031297 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh Công ty TNHH Đ còn phải nộp bổ sung tiền án phí là 96.733.078 (chín mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn không trăm tám mươi) đồng.

- Bà Phùng Thị P1 phải chịu tiền án phí đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng bà Phùng Thị P1 đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0031505 ngày 27/5/2022. H lại cho bà Phùng Thị P1 số tiền tạm ứng án phí 55.700.000 (năm mươi lăm triệu bảy trăm nghìn) đồng theo nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0031505 ngày 27/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 11 tháng 10 năm 2023, Công ty TNHH Đ có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà P1 hoàn trả toàn bộ tiền cọc 900.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà chấm dứt hiệu lực từ ngày 28/4/2021- ngày bà P1 gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018. Yêu cầu bà P1 hoàn trả số tiền đầu tư, xây dựng lại khách sạn với số tiền là 7.162.414.490 đồng. Nguyên đơn đề nghị được rút một phần cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, số tiền 1.800.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì những lý do sau:

1- Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là do bị đơn vi phạm quy định về phòng cháy chữa cháy, không đảm bảo tài sản thuê đáp ứng đủ các yêu cầu cần thiết cho hoạt động kinh doanh của nguyên đơn, là cơ sở để nguyên đơn yêu cầu bị đơn giảm giá thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 476 Bộ luật Dân sự"... *Nếu tài sản thuê không đúng chất lượng như thỏa thuận thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa, giảm giá thuê hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại*". Đồng thời, do tình hình dịch Covid-19 hoạt động kinh doanh của Công ty bị tê liệt toàn bộ, việc áp dụng giá thuê trong hợp đồng gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đồng thời, các bên đã cùng nhau lập Giấy xác nhận ngày 15/10/2020 có nội dung "Giá thuê từ tháng 10/2020 sẽ điều chỉnh lại theo tình hình thực tế của dịch bệnh Covy-19". Do đó, việc bị đơn đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và áp đặt mức giá thuê và giảm lãi phạt là trái với quy định tại Điều 420 Bộ luật Dân sự và trái với quy tắc xử sự trong kinh doanh.

2- Tòa cấp sơ thẩm chưa xác định rõ thiệt hại tài sản bị đơn bàn giao cho nguyên đơn như thế nào mà tuyên buộc bị đơn được nhận lại toàn bộ diện tích nhà, đất trang thiết bị và tài sản gắn liền với căn nhà số H Y, Phường B, quận T,

Thành phố Hồ Chí Minh trong đó bao gồm các tài sản có giá trị rất lớn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn được pháp luật bảo vệ.

3- Tòa cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi tại Giấy ủy quyền ngày 10/12/2020 Công ty chỉ ủy quyền cho ông Võ Hồng T “Khởi kiện ra Tòa hoặc tham gia tất cả các hoạt động tố tụng thuộc phạm vi quyền và nghĩa vụ của bên A thực hiện”, thời điểm lập Giấy ủy quyền này các bên chưa tranh chấp, khởi kiện ra Tòa án nên phạm vi ủy quyền chỉ giới hạn trong phạm vi các văn bản và đơn khởi kiện ban đầu. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn có giá trị lớn hơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông Võ Hồng T được quyền quyết định quyền lợi của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm quy định tại Điều 141 Bộ luật Dân sự và Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ngoài ra đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa của ông Võ Hồng T cũng không đúng với ý chí và phạm vi ủy quyền ban đầu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, bị đơn căn cứ vào hợp đồng và đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà đúng pháp luật. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố là buộc Công ty TNHH Đ bàn giao ngay toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ H Y, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu bàn giao lại hiện trạng nhà, bị đơn chỉ yêu cầu phía Công ty giao trả lại các tài sản của bà P1 đã giao cho Công ty trước đây theo ghi nhận của hợp đồng.

Buộc Công ty TNHH Đ thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 01/11/2020 đến 28/4/2021 là 567.000.000 đồng.

Tại cấp sơ thẩm bà P1 yêu cầu Công ty TNHH Đ bồi thường thiệt hại do chiếm giữ trái phép căn nhà H Y, Phường B, quận T từ 14/5/2021 (là ngày bà P1 yêu cầu Công ty trả nhà) tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/9/2023 (tổng cộng là 28 tháng 13 ngày) với số tiền 300.000.000 đồng/tháng (là 100% số tiền thuê theo hợp đồng), tổng cộng là 8.530.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà P1 tự nguyện điều chỉnh lại yêu cầu bồi thường thiệt hại và tự nguyện giảm cho Công ty Đ số tiền bồi thường như sau: Từ tháng 28/4/2021 - tháng 9/2021 không tính tiền thuê. Từ tháng 10 đến tháng 12/2021: Giảm 40% số tiền thuê. Từ tháng 01 đến tháng 12/2022: Giảm 30% số tiền thuê. Từ tháng 01/2023 - 26/01/2024: Giảm 20% số tiền thuê. Tiền bồi thường tiếp tục tính đến khi trả nhà cho bà P1 mức 90% tương đương 270.000.000 đồng/tháng.

Ngoài ra, đại diện bị đơn trình bày: Theo biên bản kiểm tra phòng cháy chữa cháy năm 2020 có ghi nhận hiện trạng tầng 5 và tầng 6 là nhà ở. Theo Công văn số 85 đã được nghiệm thu của Công an phòng cháy chữa cháy. Toàn bộ công trình đáp ứng được phòng cháy chữa cháy và phù hợp với Điều 2 của

hợp đồng thuê. Đồng thời, phía công ty đã thừa nhận dùng 2 là tầng 5 và tầng 6 để tiếp khách lưu trú nên không ảnh hưởng đến việc kinh doanh của công ty.

Việc vi phạm tiền thanh toán thuê hợp đồng phía Công ty TNHH Đ đã có vi phạm, thừa nhận số tiền còn thiếu và đồng ý trả cho bà P1. Việc vi phạm xảy ra liên tục và nhiều lần. Do đó có cơ sở xác định đây lỗi là của Công ty TNHH Đ đã vi phạm hợp đồng thỏa thuận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Đ.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật

Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hoàn trả toàn bộ số tiền cọc do bị đơn chấm dứt hợp đồng trái pháp luật: Căn cứ hợp đồng thuê nhà và quá trình thực hiện hợp đồng giữa các bên, có cơ sở xác định việc bà P1 chấm dứt hợp đồng thuê nhà là đúng thỏa thuận trong hợp đồng do bên Công ty TNHH Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn tự nguyện giảm mức bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đ nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí dân sự sơ thẩm Công ty TNHH Đ phải chịu chưa đúng theo quy định của pháp luật nên đề nghị sửa một phần về án phí theo quy định.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 542/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 27 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân quận Tân Bình tuyên bản án số 542/2023/DS-ST. Ngày 11/10/2023, nguyên đơn Công ty TNHH Đ kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết về hợp đồng thuê nhà và bị đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Bị đơn hiện đang cư trú tại quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án nhân dân quận Tân Bình giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của nguyên đơn Công ty TNHH Đ yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy

[2.1] Xét quan điểm nguyên đơn cho rằng ông Võ Hồng T đã thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 10/12/2020 vi phạm quy định tại Điều 141 Bộ luật Dân sự và Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng Dân sự là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ:

Căn cứ theo Giấy ủy quyền ngày 10/12/2020; Giấy ủy quyền số công chứng 4766 Quyền số 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2022 tại Phòng C3 Hà Nội thì việc ủy quyền đảm bảo về hình thức do cơ quan công chứng có thẩm quyền công chứng theo quy định của pháp luật.

Giấy ủy quyền ngày 10/12/2020 và Giấy ủy quyền số công chứng 4766 Quyền số 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2022 Công ty TNHH Đ ủy quyền cho ông Võ Hồng T “*Khởi kiện ra Tòa hoặc tham gia tất cả các hoạt động tố tụng thuộc phạm vi quyền và nghĩa vụ của bên A thực hiện*”. Như vậy, theo nội dung ủy quyền thì ông T được quyền tham gia tố tụng trong vụ án từ thời điểm nộp đơn khởi kiện và các hoạt động tố tụng của vụ án theo phạm vi ủy quyền với đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự với tư cách là nguyên đơn theo quy định tại các điều 68, Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Quan điểm nguyên đơn cho rằng Thời điểm lập Giấy ủy quyền 10/12/2020 và Giấy ủy quyền số công chứng 4766 Quyền số 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2022 các bên chưa tranh chấp, khởi kiện ra Tòa án nên phạm vi ủy quyền chỉ giới hạn trong phạm vi các văn bản và đơn khởi kiện ban đầu là không đúng với nội dung văn bản ủy quyền.

Căn cứ khoản 3 Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự thì: “*Nguyên đơn có quyền chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*”. Xét, trong vụ án này phía bị đơn có yêu cầu phản tố, ông T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có toàn quyền quyết định chấp nhận một phần hoặc toàn bộ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định của pháp luật. Luật không giới hạn người thực hiện việc ủy quyền không được quyết định khi giá trị quyền lợi của yêu cầu phản tố lớn hơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như quan điểm của nguyên đơn trình bày. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông Võ Hồng T được quyền quyết định quyền

lợi của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là không vượt quá phạm vi ủy quyền và không vi phạm quy định tại Điều 141 Bộ luật Dân sự và Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Cũng theo khoản 2 Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự thì “*Nguyên đơn có quyền thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện*” việc rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa của ông Võ Hồng T là đúng quy định pháp luật và không trái với ý chí và phạm vi ủy quyền theo trình bày của nguyên đơn.

Có cơ sở xác định ông Võ Hồng T có đủ tư cách đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Công ty TNHH Đ tại cấp sơ thẩm theo quy định tại Điều 141 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 68, Điều 70, Điều 71, Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Võ Hồng T đã thực hiện đúng theo phạm vi công việc được ủy quyền.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Phùng Thị P1 hoàn trả toàn bộ tiền cọc 900.000.000 đồng:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là lời khai xác nhận của các bên đương sự có cơ sở xác định ngày 10/8/2018, Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ) và bà Phùng Thị P1 ký hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 để thuê căn nhà tại địa chỉ số H Y, Phường B, quận T. Theo đó, nguyên đơn thuê của bị đơn Tòa nhà tại Số H Y, Phường B, quận T, bao gồm: 01 tầng hầm để xe, 01 tầng trệt, 05 tầng (gồm 43 phòng căn hộ mini) để nguyên đơn kinh doanh dịch vụ lưu trú, khách sạn. Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng. Đến ngày 17/10/2020, bà P1 và Công ty Đ ký biên bản xác nhận nhận tiền đặt cọc thuê nhà 88 Y. Theo nội dung của biên bản xác nhận, Công ty Đ đặt cọc cho bà P1 số tiền 500.000.000 đồng, trong đó: Ngày 10/8/2018, Công ty Đ thanh toán cho bà P1 100.000.000 đồng, ngày 17/8/2018 Công ty Đ thanh toán cho bà P1 155.380.000 đồng, Công ty Đ thanh toán chi phí môi giới tiền thuê hộ cho bà P1 là 50.000.000 đồng, số tiền cần trừ tiền cọc cho khách hàng cũ là 194.620.000 đồng. Số tiền cọc còn lại là 400.000.000 đồng, bà P1 thực hiện cần trừ vào chi phí mà bà P1 đã nhờ Công ty Đ hỗ trợ thực hiện các hàng mục với các chi phí: Hoàn thành nghiệm thu và kiểm định phòng cháy chữa cháy tại tòa nhà S Y với chi phí là 250.000.000 đồng, mua máy phát điện đặt tại tòa nhà số H Y với chi phí là 150.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng thuê nhà các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Đảm bảo điều kiện về chủ thể của hợp đồng. Căn nhà 88 Y thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Phùng Thị P1. Hợp đồng được cơ quan công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Như vậy hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 ngày 10/8/2018 phát sinh hiệu lực pháp luật.

Theo thỏa thuận tại điều 5.2 của hợp đồng quy định thanh toán tiền thuê mỗi tháng 01 lần kể từ ngày 25 đến ngày 30 của từng tháng. Tại điều 7.2 của hợp đồng thuê nhà số H, hai bên thỏa thuận bên cho thuê được quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên thuê có hành vi không trả tiền thuê nhà quá kỳ hạn 10 ngày trở lên. Tại điều 9.3 hợp đồng được chấm dứt khi bên thuê không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 4 và Điều 5.2 của hợp đồng.

Xét thấy, Công ty Đ cho rằng do ảnh hưởng của dịch bệnh C1 làm cho tình hình kinh doanh của Công ty Đ gặp khó khăn. Từ ngày 25/02/2020, thời điểm bắt đầu áp dụng các biện pháp phòng, chống dịch COVID-19 của Chính phủ đến khi Bị đơn ra Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng ngày 28/4/2021 việc kinh doanh không thể đi vào hoạt động bình thường được do nguồn khách hàng có nhu cầu thuê khách sạn K. Đồng thời, trong các tháng 10, 11 và 12/2020, mưa bão, lũ lụt tại các tỉnh Miền Trung liên tục xảy ra nghiêm trọng dẫn đến nguồn khách hàng nội địa khan hiếm, doanh thu sụt giảm hơn 80-90% so với thời điểm chưa bùng phát dịch. Thực tế Công ty Đ đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép là giảm giá 50% cho khách nội địa để cạnh tranh và duy trì hoạt động của doanh nghiệp.

Xét thấy, trong quá trình thực hiện hợp đồng vào ngày 15/10/2020 hai bên đã cùng ký Giấy xác nhận có nội dung *“Giá thuê từ tháng 10/2020 sẽ điều chỉnh lại theo tình hình thực tế của dịch bệnh Covy-19”*. Sau đó vào các ngày 29/10/2020 và 18/11/2020 Công ty Đ gửi văn bản đề nghị bà P1 giảm tiền thuê nhà 60% từ tháng 10/2020 đến hết tháng 12/2020. Căn cứ tình hình diễn biến dịch bệnh thì làn sóng dịch thứ hai diễn biến trong khoảng thời gian từ ngày 25/7/2020 đến ngày 27/01/2021 trùng với thời điểm Công ty Đ yêu cầu điều bà P1 chỉnh giá thuê do ảnh hưởng của dịch bệnh. Ngày 26/11/2020 đại diện của bà P1 đã gửi cho Công ty văn bản trả lời yêu cầu của Công ty Đ đồng ý giảm tiền thuê nhà 30% và đề nghị Công ty Đ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà của mình. Nhưng trên thực tế, hai bên xác nhận từ tháng 11/2020 đến tháng 02/2021 bà P1 đã đồng ý giảm tiền thuê nhà cho nguyên đơn là 40% và ấn định thời gian chậm nhất là 14 giờ ngày 20/12/2020 phải thanh toán tiền thuê nhà của tháng 11/2020 và lãi phạt 0,06 %/ngày, yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà dứt điểm trong tháng và không được kéo dài sang tháng sau. Nhưng tháng 11/2020 và tháng 12/2020 Đ chỉ thanh toán cho bà P1 150.000.000 đồng tiền thuê nhà, còn thiếu là 30.000.000 đồng và tháng 01/2021, tháng Đ chỉ thanh toán 75.000.000 đồng còn thiếu 105.000.000 đồng. Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 420 Bộ luật Dân sự 2015 quy định trong quá trình đàm phán sửa đổi, chấm dứt hợp đồng các bên vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đã ký. Công ty Đ đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình cho bà P1 từ tháng 11/2020 cho đến tháng 4/2021 (sáu tháng) là đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng.

Theo thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà đề ngày 23/3/2021 và ngày 28/4/2021 cho thấy bên cho thuê (bà P1) đã thực hiện đầy đủ thủ tục thông báo cho bên thuê (phía Công ty) về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà do đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền thuê nhà và đề nghị bên thuê phải trả đầy đủ tiền thuê nhà và trả lại tài sản cho bên cho thuê vào ngày 14/5/2021. Có cơ sở xác định bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là do lỗi của nguyên đơn đã không tuân thủ theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 cũng như quy định của pháp luật đã dẫn chiếu và phân tích trên.

Phía Công ty Đ cho rằng căn nhà chưa hoàn công phần phòng cháy chữa cháy sau 01 tháng giao kết hợp đồng như đã thỏa thuận. Đến ngày 12/11/2020 việc hoàn công phòng cháy chữa cháy chỉ mới thực hiện được từ tầng 1 đến tầng 4, các tầng 5 và tầng 6 không thể thực hiện hoàn công, ảnh hưởng đến mục đích kinh doanh của nguyên đơn và là cơ sở để Công ty Đ yêu cầu bà P1 giảm giá thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 476 Bộ luật Dân sự : *“...Nếu tài sản thuê không đúng chất lượng như thỏa thuận thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa, giảm giá thuê hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại”*. Quan điểm này không có cơ sở, bởi lẽ: Theo biên bản làm việc tại Công an phường P2, quận T ngày 12/11/2020 về thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy. Đại diện Công ty Đ xác nhận *“...thẩm duyệt về phòng cháy và Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh trật tự cơ quan chức năng chỉ cho phép hoạt động dịch vụ lưu trú ở các tầng 1, lửng, 2,3,4 còn tầng 5,6 dùng để ở nhưng thực tế cơ sở vẫn tận dụng tầng 5 để kinh doanh dịch vụ lưu trú. Nay qua làm việc với chính quyền địa phương cơ sở cam kết tuân thủ đúng các quy định trong lĩnh vực kinh doanh lưu trú cũng như thẩm duyệt về phòng cháy, nếu vi phạm thì sẽ chịu mọi hình thức xử lý của cơ quan chức năng”* (bút lục 387-399) và theo biên bản làm việc ngày 15/12/2020 tại nhà H Y, Phường B, quận T giữa bà P1 và đại diện Công ty Đ ghi nhận: Sau khi đọc nội dung biên bản cho các bên tham gia cùng nghe đại diện Công ty Đ có ý kiến: *“Vấn đề phòng cháy chữa cháy trong quá trình hoạt động kinh doanh lưu trú của Doanh nghiệp sẽ có phương án giải quyết phòng cháy chữa cháy liên quan đến hoạt động của Doanh nghiệp. Đồng thời, đề nghị bà P1 cùng phối hợp hỗ trợ để tìm giải pháp tối ưu trong quá trình giải quyết việc phòng cháy chữa cháy để tránh rủi ro cho các bên”* (bút lục 119). Có cơ sở xác định, trong quá trình nhận bàn giao và sử dụng nhà thuê Công ty Đ không có ý kiến và đề xuất gì liên quan đến việc phòng cháy chữa cháy làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của mình để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, bồi thường thiệt hại với bà P1 theo thỏa thuận của hợp đồng thuê. Thực tế, trong thời gian thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 5/2019 bà P1 cũng đã chủ động giảm 10% tiền thuê nhà mỗi tháng cho Công ty Đ tương đương 30.000.000 đồng. Tổng số tiền đã giảm là 240.000.000 đồng cho tình huống phát sinh về phòng cháy chữa cháy này. Đồng thời, theo biên bản xác nhận tiền đặt cọc thuê nhà ngày 17/10/2020 thì khi xử lý số tiền cọc còn lại là 400.000.000 đồng của

hợp đồng thuê nhà, bà P1 đã đồng ý cân trừ vào chi phí mà bà P1 đã nhờ Công ty Đ hỗ trợ thực hiện các hạng mục gồm: Hoàn thành nghiệm thu và kiểm định phòng cháy chữa cháy tại tòa nhà H Y với chi phí là 250.000.000 đồng. Để hoàn thành nghiệm thu và kiểm định phòng cháy chữa cháy các bên xác nhận đã phát sinh thêm chi phí là 70.000.000 đồng. Bà P1 đồng ý hỗ trợ cho bên thuê 20.000.000 đồng, số tiền phát sinh còn lại bên thuê công ty Đ phải trả cho bà P1 50.000.000 đồng đã được cân trừ vào tiền thuê tháng 8/2020 tòa nhà số H Y, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, việc nghiệm thu và kiểm định phòng cháy chữa cháy tại tòa nhà H Y đã chuyển giao trách nhiệm cho Công ty Đ.

Theo thỏa thuận của hợp đồng tại Điều 6.2 của hợp đồng thuê nhà thì trong suốt thời hạn có hiệu lực của hợp đồng thuê nhà, nếu không phát sinh trách nhiệm bồi hoàn vật chất hoặc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bên thuê thì khoản tiền đặt cọc trách nhiệm sẽ được bên cho thuê hoàn trả cho bên thuê ngay khi thanh lý hợp đồng hoặc được khấu trừ vào một kỳ thanh toán cuối cùng do hai bên thỏa thuận. Và tại Điều 9.2 của hợp đồng thuê nhà quy định nếu bà P1 đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn mà không có lỗi của Công ty Đ, hoặc bà P1 có lỗi làm cho hợp đồng chấm dứt thì bà P1 mới có trách nhiệm hoàn trả lại cho Công ty toàn bộ tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng.

Từ những phân tích và dẫn chiếu trên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà P1 hoàn trả toàn bộ tiền cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật số tiền: 900.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận,

[2.3] Đối với yêu cầu bà Phùng Thị P1 hoàn trả số tiền đầu tư, xây dựng lại khách sạn là 7.162.414.490 đồng:

Căn cứ theo Điều 1 và Điều 7 Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 thì bên cho thuê là bà P1 cho Công ty Đ thuê toàn bộ quyền sử dụng đất ở và nhà ở cùng đầy đủ trang thiết bị kèm theo có biên bản Bàn giao mặt bằng và trang thiết bị kèm theo. Bên A (bên cho thuê) được quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu Bên B (Bên thuê) *"Không trả tiền thuê quá kì hạn 10 ngày trở lên, Tự ý sửa chữa hoặc coi nới thêm diện tích ở không có sự chứng kiến của bên A."* Theo quy định Điều 8. Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 thì *"Bên B được quyền sửa chữa, trang trí, lắp đặt lại nhà thuê (thay đổi nội thất và ngoại thất) và việc sửa chữa đó không được ảnh hưởng đến kết cấu công trình, phá hỏng kiến trúc, mỹ quan chung của căn nhà."*

Việc sửa chữa thay đổi nội thất bên trong căn nhà sau khi ký hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/ HMN-2018 là hoàn toàn do Công ty Đ thực hiện phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong nội dung Điều 2 của hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 các bên thỏa thuận việc bà P1 phải trả lại cho Công ty Đ chi phí đầu tư sửa chữa, trang trí, lắp đặt lại nhà thuê (thay đổi nội thất và ngoại thất) sau khi kết thúc hợp đồng thuê nếu do lỗi của bà P1. Tuy

nhiên, như nhận định ở trên, việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bà P1 là do lỗi của Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó Công ty Đ yêu cầu bà P1 phải hoàn trả số tiền đầu tư, xây dựng lại khách sạn là 7.162.414.490 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm Công ty Đ cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chưa xác định rõ thiệt hại tài sản Bị đơn bàn giao cho Nguyên đơn như thế nào mà tuyên buộc Bị đơn được nhận lại toàn bộ diện tích nhà, đất trang thiết bị và tài sản gắn liền với căn nhà số H Y, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trong đó bao gồm các tài sản có giá trị rất lớn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty Đ là không có căn cứ, bởi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ là phụ lục trang thiết bị nội thất kèm theo hợp đồng thuê khi bà P1 bàn giao nhà cho Công ty Đ và quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đã ghi nhận hiện trạng và các tài sản hiện có trong nhà số H Y, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và cũng theo biên bản xem xét thẩm định hiện trạng ngày 12/7/2023 phía Công ty Đ không có ý kiến hay yêu cầu gì về các tài sản Công ty Đ cho rằng đang để tại nhà H Y, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn Công ty Đ về việc Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà chấm dứt hiệu lực từ ngày 28/4/2021 là ngày bà P1 gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018:

Xét, theo thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 28/4/2021 của bị đơn thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm thông báo chấm dứt. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà chấm dứt hiệu lực từ ngày 28/4/2021, phía bị đơn cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa hai bên kể từ ngày này. Căn cứ khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của Công ty Đ là có căn cứ.

[2.5] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ rút yêu cầu buộc bà Phùng Thị P1 trả cho Công ty số tiền phạt cọc là 1.800.000.000 đồng. Sự tự nguyện của nguyên đơn là không trái pháp luật, cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của Công ty Đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phùng Thị P1:

[3.1] Đối với yêu cầu buộc Công ty Đ bàn giao ngay và vô điều kiện toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất và nhà ở, trang thiết bị là tài sản của bà P1 đã giao cho công ty theo hợp đồng thuê nhà, hiện đang có tại căn nhà H Y, Phường B, quận T theo biên bản xem xét thẩm định hiện trạng ngày 12/7/2023, xét thấy:

Theo thỏa thuận tại Điều 8.1 của Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 các bên thỏa thuận Công ty Đ có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thuê cho bà Phùng Thị P1 khi bà P1 chấm dứt hợp đồng thuê do lỗi của Công ty Đ. Cũng theo thỏa thuận tại điều 7.1 của hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 và

biên bản bàn giao nhà ngày 18 tháng 8 năm 2018 giữa các bên thì bà P1 đã bàn giao mặt bằng, tòa nhà tình trạng hoàn thiện và đầy đủ các trang thiết bị đi kèm cho Công ty Đ. Đối chiếu danh mục trang thiết bị của hợp đồng thuê nhà khi bàn giao với tài sản hiện đang có tại nhà H Y, Phường B, quận T theo biên bản xem xét thẩm định hiện trạng ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân Quận Tân Bình hiện có gồm: 01 hệ thống thang máy, 01 hệ thống lọc nước, 44 khóa từ cửa, 1 thẻ từ master, 43 thẻ từ, 01 máy phát điện, 01 tủ điện tổng hiệu Duhan, 06 bảng điện, 44 tủ điện trong từng phòng hiệu Sino, 232 CB phòng, 42 quạt hút, 03 bồn nước hiệu Đại Thành, 01 tủ bơm nước, 02 máy bơm nước hỏa tiễn, 01 bơm giếng khoan, 01 bơm hỏa tiễn, 01 bơm bù áp, 02 giàn nước nóng dạng ống Megasun, 01 bình tích nhiệt Megasun, 01 kim nấu nước nóng bằng điện Megasun, 01 tủ điều khiển điện nước nóng Megasun, 02 hệ thống kim dò nhiệt nước nóng, 01 trụ chống sét, 01 kim thu sét Lavi, 01 dây trần đồng, 07 tủ chữa cháy Việt Nam, 01 tủ báo cháy, 01 tủ bơm chữa cháy, 01 bơm chìm hồ ga, 01 bơm chữa cháy, 06 nút khẩn cấp Demco, 06 đèn sạc Kentom, 07 đèn exit Kentom, 68 đầu B, 13 bình chữa cháy, 42 máy lạnh loại 1.5HP hiệu Daikin Thái Lan, 22 rèm cửa vải, 45 bồn cầu Vigalcera, 45 chậu rửa + bàn Vigalcera, 43 cây vòi sen tắm, 45 gương Cesar, 01 quạt hút gió tầng hầm. Đối chiếu danh mục theo bảng liệt kê Điều 7.1 của Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018. Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 chấp yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp. Nên buộc Công ty Đ bàn giao toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất và nhà ở, trang thiết bị là tài sản của bà P1 đã giao cho công ty theo hợp đồng thuê nhà, hiện đang có tại căn nhà H Y, Phường B, quận T theo biên bản xem xét thẩm định hiện trạng ngày 12/7/2023 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với tài sản là các trang thiết bị đã bàn giao nhưng không có tại Tòa nhà H Y, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2023 Bà Phùng Thị P1 tự nguyện không yêu cầu Công ty TNHH Đ trả lại (bút lục 539-540) nên ghi nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu của bị đơn buộc Công ty TNHH Đ thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà còn thiếu tính từ ngày 01/11/2020 đến 28/4/2021 là 567.000.000 đồng:

Xét, theo quy định tại khoản 4 Điều 420 Bộ luật Dân sự 2015 thì đang trong quá trình đàm phán về việc sửa đổi hợp đồng cụ thể là số tiền thuê nhà phía Công ty Đ vẫn phải tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của mình theo hợp đồng thuê nhà đã ký. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, hai bên thống nhất số tiền thuê nhà nguyên đơn còn thiếu của bị đơn từ tháng 10/2020 đến 02/4/2021 là 567.000.000 đồng. Công ty Đ đồng ý trả số tiền này cho bà P1. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn HEAD Miền Nam trả số tiền thuê nhà còn thiếu là 567.000.000 đồng cho bà Phùng Thị P1 là có cơ sở.

[3.3] Đối với yêu cầu của bị đơn buộc Công ty Đ bồi thường thiệt hại do chiếm giữ trái phép căn nhà H Y, Phường B, quận T từ ngày 14/5/2021 là ngày

bà P1 yêu cầu Công ty Đ trả nhà tạm tính đến 27/9/2023 tổng cộng là 28 tháng 13 ngày với số tiền 300.000.000 đồng/tháng tương ứng số tiền mà bà P1 đang cho Công ty thuê nhà, tổng cộng là 8.530.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như trên đã phân tích, do lỗi của Công ty Đ nên bà P1 đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà chấm dứt hiệu lực từ ngày 28/4/2021, phía bị đơn cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa hai bên kể từ ngày 28/4/2021 nên có cơ sở xác định hợp đồng thuê nhà 88/HĐTN/HMN-2018 chấm dứt kể từ ngày 28/4/2021.

Xét, theo Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 các bên thỏa thuận từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/8/2021 giá thuê nhà là 300.000.000 đồng/tháng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Đ thừa nhận từ khi bên bà P1 gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 28/4/2021 thì Công ty Đ tuy không sử dụng tòa nhà này nhưng vẫn giữ nhà, khóa cửa, tự niêm phong và cử bảo vệ của Công ty Đ trông giữ tài sản mà không trả lại nhà và cũng không tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho bà P1 (Bút lục 525). Việc này đã gây thiệt hại cho bà P1 vì không thể tiếp tục thực hiện việc kinh doanh cho người khác thuê nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày tại cấp sơ thẩm bị đơn yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại cụ thể là thanh toán tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 28/4/2021 đến ngày 27/9/2023 là ngày xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, do bị đơn kháng cáo nên kéo dài thời gian giải quyết vụ án, gây thêm thiệt hại cho bà P1 trong thời gian xét xử phúc thẩm. Do đó, bị đơn bổ sung yêu cầu bồi thường thiệt hại là tiền thuê nhà từ ngày 28/4/2021 đến 26/1/2024 là ngày xét xử phúc thẩm. Công ty Đ còn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà P1 cho đến khi Công ty Đ thực tế giao trả nhà cho bà P1. Cụ thể về số tiền thiệt hại, do thời gian năm 2021 là đỉnh điểm của dịch bệnh Covid-19 nên phía bị đơn tự nguyện giảm cho bà P1 như sau: Từ tháng 28/4/2021 - tháng 9/2021 không tính tiền thuê. Từ tháng 10 đến tháng 12/2021: Giảm 40% số tiền thuê, tương ứng mỗi tháng yêu cầu Công ty Đ thanh toán 180.000.000 đồng x 3 tháng = 540.000.000 đồng. Từ tháng 01 đến tháng 12/2022: Giảm 30% số tiền thuê, tương ứng mỗi tháng yêu cầu Công ty Đ thanh toán 210.000.000 đồng x 12 tháng = 2.520.000.000 đồng. Từ tháng 01/2023 đến 26/01/2024: Giảm 20% số tiền thuê, tương ứng mỗi tháng yêu cầu Công ty Đ thanh toán 240.000.000 đồng x 13 tháng = 3.120.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu Công ty Đ thanh toán: 6.180.000.000 đồng.

Xét thấy, làn sóng dịch Covid-19 thứ 4 của Việt Nam được xác định kể từ ngày 27/4/2021 đến ngày 31/12/2021. Theo đó, tại Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 31/5/2021 đến ngày 08/7/2021 đã thực hiện dẫn cách theo Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ. Ngày 19/6/2021, giãn cách xã hội theo Chỉ thị 10/CT-TTg ngày 25/02/2020 của Thủ tướng Chính phủ

siết chặt và tăng cường các biện pháp phòng chống dịch trên địa bàn Thành phố. Ngày 09/7/2021, Thành phố Hồ Chí Minh giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 lần thứ nhất. Ngày 19/7/2021, tiếp tục áp dụng biện pháp giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ. Ngày 02/8/2021 và từ ngày 15/8/2021 đến ngày 01/9/2021 Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 lần thứ hai và lần thứ ba. Từ ngày 01/9/2021 đến 15/9/2021 và ngày 16/9/2021 Thành phố Hồ Chí Minh thực giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 lần thứ tư và lần thứ năm. Ngày 11/10/2021, Chính phủ ban hành nghị quyết 128/NQ-CP nhằm “Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19” thay thế các Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020; số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 và số 19/CT-TTg ngày 24/4/2020.

Do đó, có cơ sở xác định từ ngày 31/5/2021 đến ngày 30/9/2021 là thời điểm Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện giãn cách xã hội hoàn toàn theo các chỉ thị của Chính phủ. Sau đó, ảnh hưởng của dịch bệnh vẫn còn và kéo dài nên nên đại diện theo ủy quyền của bà P1 tự nguyện không yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại trả tiền thuê nhà từ tháng 5/2021 đến ngày 30/9/2021 và tự nguyện giảm tiền thuê nhà cho Công ty Đ theo từng mốc thời gian cho đến thời điểm xét xử phúc thẩm là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, phù hợp tình hình thực tế của dịch bệnh Covid-19, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử ghi nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm. Buộc Công ty Đ tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà P1 cho đến khi thực tế giao trả nhà cho bà P1 theo quy định tại khoản 4 Điều 482, khoản 1 Điều 584 và khoản 2 Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thời gian thực hiện việc giao toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà ở, các tài sản nêu trên và thanh toán tất các khoản tiền: Một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét, phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

[5.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty Đ và bà Phùng Thị P1 đã tạm nộp và thanh toán xong. Hai bên tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét.

[5.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận và chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phùng Thị P1 được chấp nhận.

Bị đơn bà Phùng Thị P1 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định pháp luật.

[5.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên Công ty Đ không phải chịu án phí. Công ty TNHH Đ được hoàn trả án phí đã tạm nộp 300.000 đồng.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 542/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Công ty TNHH Đ về việc yêu cầu buộc bà Phùng Thị P1 trả tiền phạt cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, số tiền 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ.

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 ký ngày 10 tháng 8 năm 2018 giữa bà Phùng Thị P1 và Công ty TNHH Đ chấm dứt hiệu lực từ ngày 28 tháng 4 năm 2021.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ về việc:

- Yêu cầu bà Phùng Thị P1 hoàn trả toàn bộ tiền cọc 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) cho Công ty TNHH Đ.

- Yêu cầu bà Phùng Thị P1 hoàn trả số tiền đầu tư, xây dựng lại khách sạn là 7.162.414.490đ (bảy tỷ một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm mười bốn nghìn bốn trăm chín mươi đồng) cho Công ty TNHH Đ.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phùng Thị P1:

- Buộc Công ty TNHH Đ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ H Y, Phường B, quận T cho bà Phùng Thị P1. Buộc Công ty TNHH Đ bàn giao cho bà Phùng Thị P1 các tài sản tại địa chỉ H Y, Phường B, quận T gồm: 01 hệ thống thang máy, 01 hệ thống lọc nước, 44 khóa từ cửa, 1 thẻ từ master, 43 thẻ từ, 01 máy phát điện, 01 tủ điện tổng hiệu Duhan, 06 bảng điện, 44 tủ điện trong từng phòng hiệu Sino, 232 CB phòng, 42 quạt hút, 03 bồn nước hiệu Đại Thành, 01 tủ bơm nước, 02 máy bơm nước hỏa tiễn, 01 bơm giếng khoan, 01 bơm hỏa tiễn, 01 bơm bù áp, 02 giàn nước nóng dạng ống Megasun, 01 bình tích nhiệt Megasun, 01 kim nấu nước nóng bằng điện Megasun, 01 tủ

điều khiển điện nước nóng Megasun, 02 hệ thống kim dò nhiệt nước nóng, 01 trụ chống sét, 01 kim thu sét Lavi, 01 dây trần đồng, 07 tủ chữa cháy Việt Nam, 01 tủ báo cháy, 01 tủ bơm chữa cháy, 01 bơm chìm hố ga, 01 bơm chữa cháy, 06 nút khẩn cấp Demco, 06 đèn sạc Kentom, 07 đèn exit Kentom, 68 đầu B, 13 bình chữa cháy, 42 máy lạnh loại 1.5HP hiệu Daikin Thái Lan, 22 rèm cửa vải, 45 bồn cầu Vigalcera, 45 chậu rửa + bàn Vigalcera, 43 cây vòi sen tắm, 45 gương Cesar, 01 quạt hút gió tầng hầm.

- Buộc Công ty TNHH Đ trả cho bà Phùng Thị P1 số tiền thuê nhà còn thiếu theo Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN/HMN-2018 ký ngày 10 tháng 8 năm 2018 từ ngày 01/11/2020 đến ngày 28/4/2021 là 567.000.000đ (năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

- Buộc Công ty TNHH Đ bồi thường thiệt hại cho bà Phùng Thị P1 số tiền 6.180.000.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà P1 kể từ ngày 27/1/2024 trở đi cho đến khi thực tế bàn giao nhà cho bà Phùng Thị P1 mỗi tháng 270.000.000 đồng.

Thời gian thực hiện việc giao toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà ở, các tài sản nêu trên và thanh toán tất các khoản tiền: Một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH Đ và bà Phùng Thị P1 đã tạm nộp và thanh toán xong. Hai bên tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa giải quyết.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Công ty TNHH Đ phải nộp tiền án phí đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà là 116.062.414 đồng và phải nộp tiền án phí của số tiền bồi thường thiệt hại là 114.747.000 đồng. Tổng cộng số tiền án phí Công ty TNHH Đ phải nộp là 230.809.414 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí 103.426.636 (một trăm lẻ ba triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi sáu) đồng đã nộp theo các Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0030392 ngày 15/10/2021, số AA/2021/003039 ngày 15/10/2021, số AA/2021/0031297 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Đ còn phải nộp bổ sung tiền án phí là 127.382.778 đồng. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

+ Bà Phùng Thị P1 phải chịu án phí đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà là 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí 56.000.000 đồng

đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0031505 ngày 27/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình. H lại cho bà Phùng Thị P1 số tiền tạm ứng án phí 55.700.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0031505 ngày 27/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty TNHH Đ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0023818 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 TP.HCM;
- TAND Q.Tân Bình;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/21).

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

Đặng Huyền Phương