

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: 217/2024/DS-PT
Ngày: 21/03/2024
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 Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

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 Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 03 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 48/2024/TLPT-DS ngày 10/01/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 373/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 521/2024/QĐ-PT ngày 29/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2182/2024/QĐ-PT ngày 26/02/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Dương L**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số B L, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hùng Q, sinh năm 1996 (Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 09/12/2022) (có mặt)

Địa chỉ: Số D đường N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Bà **Đỗ Diệu T**, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số C đường N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1955 (Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền công chứng số 003944 Quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 18/3/2024 do Văn phòng C chứng thực) (có mặt)

Địa chỉ: 687/24/7 L, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: D Manhattan Vinhomes G, Nguyễn X, L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đỗ Diệu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa, ông Nguyễn Hùng Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/5/2021, giữa bà Dương L và bà Đỗ Diệu T có ký hợp đồng thuê nhà. Theo đó bà L cho bà T thuê căn nhà số C N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê từ ngày 01/5/2021 đến hết ngày 30/4/2024. Giá thuê: Từ ngày 01/5/2021 đến hết ngày 31/12/2021 là 30.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 30/4/2024 là 40.000.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán vào ngày 01 dương lịch hàng tháng thông qua số tài khoản mở tại HDBank Bình Phú - Thành phố H do bà Dương L là chủ tài khoản.

Thời gian đầu, bà T thực hiện đúng nghĩa vụ của hợp đồng, bà L đã giảm tiền thuê nhà cho bà T thời gian từ tháng 6 đến tháng 09/2021 khi Thành phố giãn cách xã hội vì dịch Covid bùng phát. Bắt đầu từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 9/2022 thì bà T không đóng đúng thời hạn vào ngày 01 dương lịch hàng tháng, tuy nhiên sau đó bà T đã đóng bù. Trong đó, tháng 6/2022 đóng tiền của tháng 4/2022 và tháng 8/2022 đóng tiền của tháng 5/2022; tháng 9/2022 đóng 25.000.000 đồng cho tháng 6/2022; tháng 10/2022 đóng 15.000.000 cho tháng 6/2022; tháng 11/2022 đóng 20.000.000 đồng cho tháng 7/2022, tháng 12/2022 đóng 15 triệu đồng cho tháng 7/2022, tháng 01/2023 chuyển 5.000.000 đồng cho tháng 7/2022; tháng 01/2023 đóng 80.000.000 đồng của tháng 8 và tháng 9/2022, tháng 3/2023 đóng 20 triệu đồng cho tháng 10/2022. Trong giai đoạn từ tháng 5/2021 đến tháng 12/2021 có những tháng bà T đóng không đủ 30.000.000 đồng/tháng và tháng 8, tháng 9 bà T không đóng, nhưng đến nay, sau khi bù trừ bà L chấp nhận giai đoạn từ tháng 5/2021 đến tháng 9/2022 là bà T đã đóng đủ. Tổng số tiền bà T trả cho bà L là 535.484.000 đồng.

Tháng 10/2022 bà T đã đóng 20.000.000 đồng và ngưng không đóng nữa. Tháng 12/2022 bà L khởi kiện bà T. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Đỗ Diệu T trả tiền thuê nhà còn thiếu từ nửa tháng 10/2022 đến tháng 9 năm 2023 (cụ thể: 11,5 tháng x 40.000.000 đồng) với tổng số tiền 460.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu bà T phải có trách nhiệm tiếp tục trả tiền thuê nhà đến khi bàn giao nhà cho bà L, mỗi tháng 40.000.000 đồng.

3. Buộc bà T trả lại nhà như hiện trạng nhà lúc hai bên ký hợp đồng thuê nhà là nhà trống.

Riêng đối với tiền đặt cọc 80.000.000 đồng, do bà Thúy v vạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo hợp đồng nên bà L không có nghĩa vụ phải trả lại tiền đặt cọc cho bà T.

Theo đơn phản tố ngày 26/4/2023, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Đỗ Diệu T trình bày:

Bà T xác nhận về việc ký hợp đồng thuê nhà như phần trình bày của nguyên đơn và xác nhận số tiền thuê nhà đã trả và hiện nay còn nợ nguyên đơn số tiền thuê nhà tạm tính đến hết tháng 09/ 2023 là 460.000.000 đồng. Bà đồng ý trả số tiền nhà 460.000.000 đồng còn thiếu cho nguyên đơn. Ngày 30/9/2023 bà sẽ trả nhà trống như hiện trạng lúc ký hợp đồng thuê nhà cho nguyên đơn, vì vậy bà không có nghĩa vụ trả tiền nhà từ tháng 10 năm 2023 trở đi cho bà L.

Bà xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà là ngày 16/3/2022 là ngày bà L có thông báo chấm dứt thuê nhà cho bà.

Do bà L chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên bà T có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả các khoản tiền như sau:

+ Yêu cầu bà L trả lại số tiền 80.000.000 đồng đã đặt cọc và bồi thường số tiền bằng số tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng.

+ Bồi thường số tiền đầu tư, sửa chữa nhà, đặt trang thiết bị để phù hợp với việc kinh doanh với số tiền 312.518.284. Trong đó có:

Tiền lãi bà phải trả cho Ngân hàng là 90.218.284 đồng do bà vay của Ngân hàng để đầu tư cho thuê lại nhà các tầng 1, 2, 3 của căn nhà để chia sẻ bớt tiền thuê nhà cho bà. Tuy nhiên, từ khi bà L ra thông báo ngưng không cho thuê nhà ngày 16/3/2022 đồng, bà không dám cho người thuê nhà, vì vậy bà phải chịu trả khoản tiền lãi này.

Doanh thu thực tế bị mất là 222.300.000 đồng do không cho thuê nhà được.

+ Bồi thường tiền số tiền 42.672.840 đồng là đầu tư sửa chữa nhà để phù hợp với việc kinh doanh và cho thuê, số tiền này là tiền đã trừ đi khấu hao theo thời gian sử dụng nhà đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Xử:

1) Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/5/2021 giữa bà Dương L và bà Đỗ Diệu T với thời hạn chấm dứt hợp đồng thuê nhà là ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Tuyên: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/5/2021 giữa bà Dương L và bà Đỗ Diệu T với thời hạn chấm dứt là ngày 30/9/2023.

2) Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà Đỗ Diệu T có nghĩa vụ giao trả nhà cho bà Dương L với tình trạng nhà còn trống vào ngày 30/9/2023.

3) Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Đỗ Diệu T trả số tiền thuê nhà từ giữa tháng 10 năm 2022 đến ngày 30 tháng 9 năm 2023 là 460.000.000 (bốn trăm sáu mươi triệu) đồng. Bà T có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà L với số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng một tháng đến ngày bà T thực tế giao trả nhà cho bà L.

4) Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc bà Dương L trả lại cho bà Đỗ Diệu T số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng tiền đặt cọc.

5) Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu buộc bà L bồi thường 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng tiền cọc và bồi thường tiền đầu tư, sửa chữa nhà, đặt trang thiết bị để phù hợp với việc kinh doanh với số tiền 312.518.284 (ba trăm mười hai triệu, ba trăm mười tám ngàn, hai trăm tám mươi bốn) đồng (trong đó bao gồm tiền lãi bà T phải trả cho Ngân hàng là 90.218.284 đồng, doanh thu thực tế bị mất là 222.300.000 đồng do không cho thuê nhà được) và 42.672.840 đồng tiền đầu tư sửa chữa nhà sau khi đã trừ khấu hao thời gian sử dụng.

6) Về án phí dân sự sơ thẩm sơ thẩm:

- Buộc bà Dương Liên chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và 4.000.000 (bốn triệu) án phí về yêu cầu của bị đơn được chấp nhận trả lại 80.000.000 đồng tiền cọc, nhưng được trừ vào số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019281 ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10. Bà L được trả lại 1.700.000 (một triệu bảy trăm ngàn) đồng.

- Buộc bà Đỗ Diệu T phải chịu 43.807.645 (bốn mươi ba triệu, tám trăm lẻ bảy ngàn, sáu trăm bốn mươi lăm) đồng tiền án phí, trong đó bao gồm tiền án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 22.400.000 đồng và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận là 21.407.645 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.017.069 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 001482 ngày 11/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T còn phải nộp thêm số tiền 33.790.576 (ba mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi ngàn, năm trăm bảy mươi sáu) đồng tiền án phí.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về Thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, bị đơn bà Đỗ Diệu T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bà Đỗ Diệu T là người kháng cáo trình bày: Bà T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo các nội dung sau:

1- Thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà là ngày 16/3/2022 theo thư thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn ngày 16/3/2022. Bà không vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê vì bà đã thanh toán đầy đủ đến tháng

09/2022. Phía nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng không có căn cứ nên là người vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng phải trả cho bị đơn số tiền cọc 80.000.000 đồng theo bản án sơ thẩm đã tuyên và tiền bồi thường tương ứng số tiền cọc là 80.000.000 đồng. (Theo Điều 3 Hợp đồng thuê nhà và khoản 3, 4 và 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015).

2- Bị đơn chỉ đồng ý trả tiền thuê từ 01/4/2023 đến ngày cuối cùng của ngày trả nhà theo số tiền đã trừ thiệt hại do doanh thu bị mất của Tầng 1+2+3 là 12.000.000 đồng/tháng do bà Dương Liên thông b chấm dứt hợp đồng thuê. Số tiền thuê đồng ý trả là 28.000.000 đồng/tháng.

3- Bà Dương L phải bồi thường cho bị đơn số tiền gốc + lãi cho Công ty T3 theo hợp đồng vay số CL023279168 ngày 21/3/2022 là 90.218.284 đồng.

4- Bà Dương L phải bồi thường cho bị đơn tiền đầu tư sửa chữa nhà sau khi đã trừ khấu hao 42.672.840 đồng.

Tại phiên tòa bà T xác nhận ngày 30/9/2023 bà chưa trả nhà cho nguyên đơn theo như thỏa thuận của hai bên trong bản án sơ thẩm đã tuyên. Hiện tại không có ai ở trong nhà này. Bà khóa cửa và đã đi nơi khác ở.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xác nhận ngày 30/9/2023 bà chưa trả nhà cho nguyên đơn theo như thỏa thuận của hai bên trong bản án sơ thẩm đã tuyên nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà T trả nhà cho nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự không bổ sung chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

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 qui định của pháp luật

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn: Theo tài liệu chứng cứ và lời khai của các bên đương sự có cơ sở xác định:

1- Cấp sơ thẩm xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà T và bà L ngày 30/9/2023 là có cơ sở.

2- Cấp sơ thẩm buộc bà T trả tiền thuê nhà còn thiếu cho bà L và buộc bà L phải trả tiền thuê nhà cho đến khi thực tế giao trả nhà là phù hợp khoản 4 Điều 482 và khoản 1 Điều 484, khoản 2 Điều 589 Bộ luật Dân sự 2015.

3- Về yêu cầu phản tố của bà T về việc yêu cầu bà L bồi thường tiền cọc 80.000.000 đồng. Do bà T là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng về thời

gian đóng tiền thuê nhà cho bà L. Đến nay bà T xác nhận còn nợ của bà L tiền thuê nhà nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà T.

Về các yêu cầu bồi thường thiệt hại, tiền đầu tư sửa chữa, doanh thu thực tế bị mất và tiền khấu hao sửa chữa: Căn cứ Điều 4.2 Hợp đồng thuê nhà và Điều 475 Bộ luật Dân sự 2015 bà T tự sửa chữa phục vụ cho mục đích kinh doanh của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 373/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, 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 toà và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 15 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân quận 1 tuyên bản án số 373/2023/DS-ST. Ngày 26/9/2023, bị đơn bà Đỗ Diệu T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Kháng cáo của đương sự là trong thời hạn qui 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 tranh chấp về hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bị đơn hiện đang cư trú tại Quận A, 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 10 giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về việc xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng:

Nhà đất số C đường N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Dương L thế chấp đảm bảo các khoản vay của ông Lê Khắc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh G. Ngày 07/3/2024, Tòa án triệu tập người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hùng Q. Ông Q trình bày ông Lê Khắc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 đang thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình với Ngân hàng. Tranh chấp giữa bà L và bà T không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng cũng như ông H và bà H1. Cũng theo bản trình bày của Ngân hàng ngày 19/3/2024 thì việc bà L khởi kiện bà T về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà ngày 04/5/2021 phát sinh sau khi thế chấp cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh G là quan hệ tranh chấp riêng, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật, đảm bảo không ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng, giữ nguyên tình trạng thế chấp của tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ của khách hàng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh G.

Xét, cấp sơ thẩm không triệu tập không đưa ông Lê Khắc H, bà Nguyễn Thị Thúy H1 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh G vào

tham gia tố tụng trong vụ án, tuy nhiên cấp phúc thẩm các đương sự này đã có văn bản trình bày và xác định việc tranh chấp giữa bà L và bà T không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên không cần thiết đưa ông Lê Khắc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh G tham gia tố tụng trong vụ án này.

[2] Về nội dung: Đối với các yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thời hạn chấm dứt hợp đồng kể từ ngày bản án hiệu lực pháp luật và buộc bị đơn bàn giao nhà với tình trạng nhà trống. Bà T kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà là ngày 16/3/2022 theo thư thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn giao cho bà ngày 16/3/2022.

Xét, hợp đồng thuê nhà ngày 04/5/2021 giữa bà L và bà T có thời hạn thuê 03 năm tính từ ngày 01/5/2021 đến ngày 30/4/2024. Hợp đồng có công chứng chứng thực đảm bảo theo khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở 2014 và Điều 40 Luật Công chứng 2014. Về nội dung giữa bà L và T có đối tượng giao dịch là nhà, đất số 362 đường N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo điều kiện về chủ thể và đối tượng của hợp đồng. Hợp đồng phát sinh hiệu lực theo qui định tại Điều 17 và Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015, các bên tham gia hợp đồng thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận.

Ngày 16/3/2022, bà L ra thông báo chấm dứt thuê nhà cho bà T. Theo qui định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015: *“Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt”*. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự đều xác nhận sau khi nhận thông báo, bị đơn tiếp tục thuê nhà và thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn cho đến nửa tháng 10/2022 rồi ngưng cho đến nay. Nên có cơ sở xác định, các bên không thực hiện theo thông báo và vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 04/5/2021. Phía nguyên đơn cho rằng bị đơn là bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng từ tháng 10/2022 nên tháng 12/2022 bà L khởi kiện bà T tại Tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 04/5/2021 giữa bà L và bà T có thời điểm chấm dứt là ngày 30/9/2023 căn cứ theo việc các đương sự cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 30/9/2023; phía bị đơn giao trả nhà cho nguyên đơn vào ngày này. Như vậy, bà T cho rằng thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà là ngày 16/3/2022 theo thư thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn 16/3/2022 là không có căn cứ.

Do đó, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/5/2021 đối với nhà số C đường N,

Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Dương L và bà Đỗ Diệu T với thời hạn chấm dứt hợp đồng thuê nhà là ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số C đường N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/5/2021 giữa bà Dương L và bà Đỗ Diệu T chấm dứt kể từ ngày 30/9/2023. Buộc bà Đỗ Diệu T phải bàn giao nhà số C đường N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Dương L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.1.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T về việc bà L bồi thường 80.000.000 đồng tiền đặt cọc do bà L chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, xét thấy:

Theo bà T cho rằng bà không vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà vì bà đã thanh toán đầy đủ đến tháng 9/2022. Phía bà L đơn phương chấm dứt hợp đồng không có căn cứ nên bà L là người vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng phải trả cho bị đơn số tiền cọc 80.000.000 đồng và tiền bồi thường tương ứng số tiền cọc là 80.000.000 đồng.

Xét, tại Điều 3 của hợp đồng thuê nhà ngày 04/5/2021 các bên thỏa thuận: *“Nếu bên A (bên cho thuê) ngưng hợp đồng thuê nhà trước thời hạn (kể cả trường hợp có thông báo) sẽ phải trả cho bên B số tiền đã nhận cọc đồng thời phải bồi thường cho bên B một số tiền bằng số tiền đã nhận cọc”*.

Thực tế, tài liệu chứng cứ thể hiện và lời khai các bên đều thừa nhận bà T đã trả tiền thuê nhà đến nửa tháng 10/2022 và sau đó không trả tiền thuê nhà cho đến nay. Như vậy, bên thuê nhà là bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận của hợp đồng theo quy định tại Điều 428 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”* nên yêu cầu kháng cáo buộc nguyên đơn bồi thường số tiền bằng tiền đặt cọc của bị đơn là không phù hợp. Cấp sơ thẩm nhận định do các bên thảo thuận chấm dứt hợp đồng thuê ngày 30/9/2022 buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền cọc 80.000.000 đồng và không phải bồi thường cọc là có cơ sở.

[2.1.3] Bị đơn bà T kháng cáo chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà tính từ ngày 1/4/2023 đến ngày cuối cùng của ngày trả nhà theo số tiền đã trừ thiệt hại do doanh thu bị mất của Tầng 1+2+3 là 12.000.000 đồng/tháng do bà Dương Liên thông b chấm dứt hợp đồng thuê là 28.000.000 đồng/tháng từ ngày 31/3/2022 của bà L dẫn đến việc bà T không yên tâm kinh doanh ảnh hưởng đến thu nhập từ việc cho thuê lại phòng trọ là không có cơ sở, bởi lẽ:

Theo mục 4.2 của Hợp đồng thuê nhà ngày 04/5/2021 giữa bà L và bà T có thỏa thuận trách nhiệm của bên A (bên thuê nhà) như sau: *“Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho thuê lại.”* Theo Điều 475 của Bộ luật dân sự: *“Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê nếu được bên cho thuê đồng ý”*. Thực tế bà L không thừa nhận việc bà T cho thuê lại nhà và bà T không chứng minh được việc bà L đồng ý cho bà thuê lại nhà. Bà T là người vi phạm theo thỏa thuận mục 4.2 của Hợp đồng.

Do đó có cơ sở xác định, việc bà T khai nại cho rằng vì lý do vì thông báo của bà L nên bà không yên tâm kinh doanh phòng trọ cho người khác thuê ảnh hưởng thu nhập của bà là trái với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê nhà. Đồng thời, tại cấp sơ thẩm bà L và bà T xác nhận tính đến hết tháng 9 năm 2023 bà T còn nợ nguyên đơn số tiền thuê nhà là 460.000.000 đồng, bà T đã đồng ý trả số tiền này cho nguyên đơn. Đồng thời, các đương sự thỏa thuận bà T sẽ bàn giao nhà cho bà L vào ngày 30/9/2023. Tuy nhiên, trên thực tế hiện nay bà T vẫn sử dụng nhà và chưa giao nhà cho bà L. Như vậy, việc bàn giao nhà chưa xảy ra nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà với giá thuê 40.000.000 đồng/tháng đến khi bà T giao nhà cho bà L là phù hợp. Cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định của pháp luật khoản 4 Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015 “*Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả*” buộc bà T trả cho bà L 460.000.000 đồng tính đến ngày 30/9/2023 và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà L 40.000.000 đồng/tháng cho đến khi giao nhà là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị T2:

[2.2.1] Bà T2 kháng cáo yêu cầu bà Dương L phải bồi thường thiệt hại cho bà số tiền gốc và lãi cho Công ty T4 theo hợp đồng vay số: CL023279168 ngày 21/3/2022: 90.218.284 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 26 /4/2023 bà T2 có đơn phản tố đối với nguyên đơn là bà Dương L theo đó bà yêu cầu bà L phải bồi thường cho bà thiệt hại số tiền gốc + lãi cho Công ty T4 theo hợp đồng vay số: CL023279168 ngày 21/3/2022: 90.218.284 đồng. Xét yêu cầu này là không có cơ sở bởi lẽ đây là giao dịch giữa Công ty T4 và bà T2, không liên quan đến hợp đồng thuê nhà giữa bà T2 và bà L. Theo qui định tại Điều 584 Bộ luật Dân sự 2015 thì bà T2 phải chứng minh có thiệt hại thực tế xảy ra, có hành vi gây thiệt hại và mối quan hệ nhân quả giữa hành vi và thiệt hại theo qui định của pháp luật. Theo phân tích trên, bà L không phải là người vi phạm hợp đồng thuê nhà 04/5/2021 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà T2.

[2.2.2] Về yêu cầu kháng cáo của bà T2 yêu cầu bà Dương L phải bồi thường cho bà tiền đầu tư sửa chữa nhà sau khi đã trừ khấu hao 42.672.840 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo mục 4.2 của Hợp đồng thuê nhà ngày 04/5/2021 bà L và bà T2 thỏa thuận trách nhiệm của bên A (bên thuê nhà): “*Sử dụng đúng mục đích thuê, khi cần sửa chữa cải tạo theo yêu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của bên A. Bên A không hoàn lại số tiền bên B sửa chữa nhà*”. Thực tế, bà T2 thừa nhận mục đích bà sửa chữa nhà là để phù hợp với yêu cầu kinh doanh của bà. Đồng thời, bà T2 tự đầu tư sửa chữa, mua sắm trang thiết bị để phục vụ cho mục đích cho thuê lại là trái với thỏa thuận của hợp đồng và quy định của pháp luật. Bà T2 cũng không chứng minh được việc bà L đồng ý cho bà sửa chữa nhà nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo nên giữ nguyên.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đúng pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Diệu T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Xét tại cấp sơ thẩm, các bên thỏa thuận thời gian bàn giao nhà vào ngày 30/9/2023 nhưng chưa thực hiện nên buộc bà Đỗ Diệu T giao nhà C N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Dương L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Dương L phải chịu phần án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận về yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà là ngày bản án có hiệu lực pháp luật theo khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận về yêu cầu trả lại tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng theo khoản 2, khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận về việc yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà là 460.000.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê nhà đến khi giao trả nhà cho nguyên đơn và án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận số tiền là 435.191.124 đồng theo khoản 2, khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm bà Đỗ Diệu T phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được miễn trừ án phí đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0035352 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10. Bà Đỗ Diệu T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Diệu T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 04/5/2021 đối với nhà số C N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Dương L và bà Đỗ Diệu T với thời hạn chấm dứt hợp đồng thuê nhà là ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số C N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/5/2021 giữa bà Dương L và bà Đỗ Diệu T chấm dứt kể từ ngày 30/9/2023. Buộc bà Đỗ Diệu T bàn giao nhà số C N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Dương L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

- Buộc bà Đỗ Diệu T trả số tiền thuê nhà cho bà Dương L kể từ tháng 10 năm 2022 đến ngày 30 tháng 9 năm 2023 là 460.000.000 (bốn trăm sáu mươi triệu) đồng.

- Bà Đỗ Diệu T có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà Dương L với số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng một tháng từ ngày 1/10/2023 trở đi cho đến ngày bà Đỗ Diệu T thực tế giao trả nhà cho bà Dương L.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc bà Dương L trả lại cho bà Đỗ Diệu T số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng tiền đặt cọc.

Các bên thi hành án ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà Đỗ Diệu T đối với bà Dương L, gồm:

- Yêu cầu buộc bà Dương L bồi thường 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng tiền cọc thuê nhà.

- Yêu cầu Bồi thường tiền đầu tư, sửa chữa nhà, đặt trang thiết bị để phù hợp với việc kinh doanh với số tiền 312.518.284 (ba trăm mười hai triệu, ba trăm mười tám ngàn, hai trăm tám mươi bốn) đồng; trong đó bao gồm: bồi thường thiệt hại số tiền gốc + lãi cho Công ty T4 theo hợp đồng vay số: CL023279168 ngày 21/3/2022: 90.218.284 đồng, doanh thu thực tế bị mất là 222.300.000 đồng do không cho thuê nhà được và 42.672.840 đồng tiền đầu tư sửa chữa nhà sau khi đã trừ khấu hao thời gian sử dụng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Dương L nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và 4.000.000 (bốn triệu) án phí về yêu cầu của bà T được chấp nhận trả lại 80.000.000 đồng tiền cọc, nhưng được trừ vào số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019281 ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10. Bà Dương L được trả lại 1.700.000 (một triệu bảy trăm ngàn) đồng.

- Buộc bà Đỗ Diệu T phải nộp 43.807.645 (bốn mươi ba triệu, tám trăm lẻ bảy ngàn, sáu trăm bốn mươi lăm) đồng tiền án phí, trong đó bao gồm tiền án phí đối với phần yêu cầu của bà Dương L được chấp nhận là 22.400.000 đồng và

yêu cầu phản tố của bà Đỗ Diệu T không được chấp nhận là 21.407.645 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.017.069 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 001482 ngày 11/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đỗ Diệu T còn phải nộp thêm số tiền 33.790.576 (ba mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi ngàn, năm trăm bảy mươi sáu) đồng tiền án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Diệu T phải nộp án phí 300.000 đồng nhưng được cản trừ án phí đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0035352 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10. Bà Đỗ Diệu T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui 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 TP. 10;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS Q.10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/18).

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

Đặng Huyền Phương

