

Bản án số: 1247/2023/DS-PT  
Ngày: 25/12/2023  
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 Nguyễn Thị Kim Cương

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thu Hương

Bà Trần Thị Thủy

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Vân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 485/2023/DSPT ngày 24 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2443/2023/DS-ST ngày 17/07/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5122/2023/QĐ-PT ngày 03/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16055/2023/QĐ-PT ngày 01/12/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Kha L, sinh năm 1989;

Địa chỉ liên hệ: Ấp X, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Đăng L1 – Đoàn luật sư Thành phố H.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số C L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Đình Q, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số A KP9, H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Kha L.

(Phiên tòa có mặt: ông Nguyễn Kha L, Luật sư Lê Đăng L1. Vắng mặt: Bà Nguyễn Thị M, ông Vũ Đình Q).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2020 của nguyên đơn ông Nguyễn Kha L nội dung như sau:*

Ngày 01/3/2019 ông Kha L và bà Nguyễn Thị M ký hợp đồng thuê nhà – mặt bằng, địa chỉ số C L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng diện tích thuê khoảng 700m<sup>2</sup>, trừ cổng đi vào bên trái là vườn cây ăn trái cùng 03 căn nhà lá nền xi măng và một căn nhà lớn cùng 04 toilet. Đường đi từ cổng vào là đường đi chung cho cả hai bên. Thời hạn thuê từ ngày 01/3/2019 đến ngày 01/3/2024. Giá thuê là 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng/tháng, giá này không bao gồm tiền điện, nước, sinh hoạt, điện thoại. Mỗi năm tiền thuê nhà tăng 5%, giá điện 3.000 (ba ngàn) đồng/KW, nước 25.000 (hai mươi lăm ngàn) đồng/m<sup>3</sup>. Ngay khi ký hợp đồng, ông L đặt cọc cho bà M số tiền 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng.

Sau khi ký hợp đồng ông L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, ông L đã đóng tiền cọc cho bà M 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng, tuy nhiên do bà M giao cho ông L không đủ diện tích 700m<sup>2</sup> như trong hợp đồng mà chỉ giao cho ông 391m<sup>2</sup> nên ông L đã trả cho bà M tiền thuê mặt bằng như sau:

- Từ 01/3/2019 đến ngày 01/11/2020: Ông L đóng tiền thuê đầy đủ là 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng/tháng.

- Từ 01/12/2020 đến ngày 01/7/2021 do bà M không giao đủ diện tích như trong hợp đồng nên ông L đóng 12.800.000 đồng/tháng tương đương với diện tích 391m<sup>2</sup>.

- Từ đầu tháng 7/2021 đến nay bà M không cho sử dụng nữa nên ông L không đóng tiền thuê.

- Từ tháng 7/2021 bà M không cho ông L sử dụng mặt bằng nữa và không cho ông L vào lấy đồ đạc bên trong nên ông L đã nhờ Ủy ban nhân dân phường xuống để lập biên bản nhưng do thời gian đó thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16 nên Ủy ban phường không xuống. Do bà M vi phạm hợp đồng nên ông L khởi kiện yêu cầu:

1/ Buộc bà Nguyễn Thị M giao đủ diện tích 309m<sup>2</sup> mặt bằng còn thiếu cho ông L theo như hợp đồng thuê mặt bằng đã ký;

2/ Buộc bà Nguyễn Thị M không được xâm phạm trái phép khu vực kinh doanh của ông L;

3/ Buộc bà M trả lại cho ông L số tiền 180.340.000 (một trăm tám mươi triệu, ba trăm bốn mươi ngàn) đồng tương đương với diện tích giao thiếu là 309m<sup>2</sup>, tính đến nay bà M đã thu tiền vượt quá với diện tích trong hợp đồng;

4/ Đối với tiền điện khi ký hợp đồng các bên thỏa thuận giá điện 3.000 (ba ngàn) đồng/KW nhưng thực tế bà M thu của ông L 4.000 (bốn ngàn) đồng/KW, chênh lệch 1.000 đồng. Từ ngày 01/3/2019 đến ngày 01/11/2020 ông L đã đóng 249.810.000 (hai trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm mười ngàn) đồng tương ứng với 8.327.000 KW. Số tiền chênh lệch là 8.327.000 (tám triệu, ba trăm hai mươi bảy ngàn) đồng;

5/ Buộc bà M phải bồi thường thiệt hại do không giao đủ diện tích là 105.000.000 (một trăm lẻ năm triệu) đồng tương đương với 15 tháng x 7.000.000 đồng/tháng;

6/ Buộc bà M phải trả chi phí liên quan đến việc đi kiện (gồm chi phí đo vẽ, chi phí luật sư, án phí...) số tiền 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Kha L đã thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

1/ Buộc bà M trả lại cho ông L số tiền 180.340.000 (một trăm tám mươi triệu, ba trăm bốn mươi ngàn) đồng tương đương với diện tích giao thiếu là 309m<sup>2</sup>, tính đến nay bà M đã thu tiền vượt quá với diện tích trong hợp đồng;

2/ Đối với tiền điện khi ký hợp đồng các bên thỏa thuận giá điện 3.000 (ba ngàn) đồng/KW nhưng thực tế bà M thu của ông L 4.000 (bốn ngàn) đồng/KW, chênh lệch 1.000 đồng. Từ ngày 01/3/2019 đến ngày 01/11/2020 ông L đã đóng 249.810.000 (hai trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm mười ngàn) đồng tương ứng với 8.327.000 KW. Số tiền chênh lệch là 8.327.000 (tám triệu, ba trăm hai mươi bảy ngàn) đồng;

3/ Buộc bà M phải trả lại cho ông K Lil số tiền cọc là 45.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng là 45.000.000 đồng, tổng cộng 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng;

Tổng số tiền ông Kha L yêu cầu bà M phải trả là 278.667.000 (hai trăm bảy mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi bảy ngàn) đồng.

Ông Kha L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà M.

*Theo các đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung và các bản tự khai của bị đơn bà Nguyễn Thị M có đại diện ủy quyền là ông Vũ Đình Q trình bày:*

Bà M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kha L. Bà M xác nhận thỏa thuận hợp đồng thuê mặt bằng, thời gian thuê, giá thuê đúng như lời trình bày của ông Kha L. Tại thời điểm thuê mặt bằng bà không biết chính xác diện tích là bao nhiêu vì không tiến hành đo vẽ, bà chỉ áng chừng diện tích khoảng 700m<sup>2</sup>. Ông Kha L đến xem mặt bằng và đồng ý với giá thuê là

22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng/tháng, mỗi năm tiền thuê nhà tăng 5%, giá này không bao gồm tiền điện, nước, sinh hoạt, điện thoại, giá điện 3.000 (ba ngàn) đồng/KW, nước 25.000 (hai mươi lăm ngàn) đồng/m<sup>3</sup>.

Thời gian ông Kha L trả tiền thuê nhà bà cũng xác nhận đúng như ông L trình bày. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L vì bà đã thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng. Ông L đã chấp nhận thuê nhưng trả không đủ tiền thuê mặt bằng cho bà là ông L đã vi phạm hợp đồng, từ ngày 01/12/2020 đến nay ông L thanh toán tiền thuê nhà thiếu so với hợp đồng đã ký: sau mỗi năm tăng 5% tức từ 01/3/2020 giá thuê là 23.100.000 đồng/tháng, từ 01/3/2021 giá thuê là 24.255.000 đồng/tháng.

Ngày 01/12/2020 đến 01/02/2021 ông L chỉ thanh toán 12.800.000 đồng/tháng, thiếu 30.900.000 đồng tương đương với 03 tháng. (1)

Ngày 01/3/2021 ông L chỉ thanh toán 13.816.000 đồng, thiếu 10.439.000 đồng. (2)

Từ tháng 4/2021 đến tháng 7/2021 ông L chỉ thanh toán 13.816.000 đồng/tháng. Tổng số tiền còn thiếu là 41.756.000 đồng tương đương với 04 tháng. (3)

Ngoài ra, tại buổi hòa giải ngày 04/3/2023 bà M còn yêu cầu ông Kha L thanh toán cho bà số tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2021 đến tháng 02/2022 là 169.785.000 đồng, từ ngày 01/3/2022 đến ngày 31/12/2022 là 254.677.500 đồng. (4)

Như vậy tổng số tiền bà M yêu cầu ông L phải thanh toán cho bà M tổng số tiền ông L còn thiếu bà M là  $(1) + (2) + (3) + (4) = 507.557.500$  đồng và yêu cầu tính lãi trên tổng số tiền trên.

Bà M thừa nhận bà đang giữ số tiền đặt cọc 45.000.000 đồng của ông L, do ông L vi phạm hợp đồng trả tiền thiếu cho bà M nên bà M yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/3/2019 với ông L và không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông L.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2443/2023/DSST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà Nguyễn Thị M trả số tiền 180.340.000 (một trăm tám mươi triệu, ba trăm bốn mươi ngàn) đồng tương đương với diện tích giao thiếu là 309m<sup>2</sup>.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông L tiền điện là 8.327.000 (tám triệu, ba trăm hai mươi bảy ngàn) đồng.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc bà M phải trả lại cho ông Kha L số tiền cọc là 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng và bồi

thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng là 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng, tổng cộng 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng.

4/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà Nguyễn Thị M giao đủ diện tích 309m<sup>2</sup> mặt bằng còn thiếu cho ông L theo như hợp đồng thuê mặt bằng.

5/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà Nguyễn Thị M không được xâm phạm trái phép khu vực kinh doanh của ông L.

6/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà M phải trả chi phí liên quan đến việc đi kiện (gồm chi phí đo vẽ, chi phí luật sư, án phí...) số tiền 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng.

7/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc ông L phải trả cho bà M số tiền 73.656.000 (bảy mươi ba triệu, sáu trăm năm mươi sáu ngàn) đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

8/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố buộc ông L trả cho bà M số tiền 433.901.500 (bốn trăm ba mươi ba triệu, chín trăm lẻ một ngàn, năm trăm) đồng.

9/ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc ông L phải trả cho bà M tiền lãi của số tiền chậm trả tính đến ngày xét xử vụ án.

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

Ngày 24/7/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Kha L nộp đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích, hợp pháp của nguyên đơn cùng thông nhất trình bày: Về số tiền thuê mặt bằng nguyên đơn đã trả cho bị đơn cụ thể là ngày 01/3/2019 đến ngày 01/11/2019 trả số tiền 22.000.000 đồng; ngày 01/12/2020 đến ngày 01/02/2021 trả 12.800.000 đồng; ngày 01/3/2021 đến ngày 01/6/2021 trả 13.816.000 đồng.

Nguyên đơn rút yêu cầu là về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền điện là 8.327.000 đồng và số tiền bồi thường tiền cọc là 45.000.000 đồng. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà M trả cho nguyên đơn số tiền 90.000.000 đối với phần diện tích thiếu là 151m<sup>2</sup>, trả lại số tiền đặt cọc là 45.000.000 đồng và trả lại đồ đạc còn lại trong nhà của bị đơn theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2021 gồm bàn bida, bàn ghế bán cà phê, 1 xe đạp trẻ con, võng do tại cấp sơ thẩm hai bên thỏa thuận tự giao nhận đồ đạc còn lại của nguyên đơn nhưng nay bị đơn né tránh không thực hiện. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bác toàn bộ yêu cầu của bà M đối với ông Nguyễn Kha L.

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

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

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ một phần các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn rút kiện, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 45.000.000 đồng và đồ đạc của nguyên đơn hiện ở trong nhà của bị đơn theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức. Buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền thuê nhà còn thiếu là 72.656.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vào ngày 17/07/2023 đến ngày 24/7/2023 nguyên đơn nộp đơn kháng cáo. Nguyên đơn đã nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đơn kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

#### **[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê nhà; nơi thực hiện hợp đồng và nơi cư trú của bị đơn đều ở, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Do có kháng cáo của nguyên đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự

2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

**[2] Về nội dung kháng cáo:** Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu bà M trả cho nguyên đơn số tiền 90.000.000 đồng đối với phần diện tích thiếu là 151m<sup>2</sup>.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà – mặt bằng không đề ngày tháng năm giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Kha L có nội dung bà M cho ông L thuê một phần nhà và sân vườn tại số C L, phường A, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh; Tổng diện tích thuê khoảng 700m<sup>2</sup>, diện tích thuê thể hiện :

+ Từ cổng đi vào, bên trái là vườn cây ăn trái, cây cảnh cùng 03 căn nhà lá nền xi măng và một căn nhà lớn cùng 04 toilet.

+ Phần còn lại từ cổng đi vào đến bức tường rào là diện tích nhà ở của bên bà M và 05 căn nhà nhỏ sau hông phải của quán.

+ Đ đi từ cổng vào là đường đi chung cho cả hai bên A và B.

Tại thời điểm ký hợp đồng, cả hai bên không thực tế tiến hành đo vẽ diện tích thuê. Diện tích thuê theo sự hướng dẫn của bà M thể hiện trong mô tả của hợp đồng và thống nhất giá thuê. Bà M không biết diện tích chính xác là bao nhiêu, chỉ ước tính diện tích khoảng 700m<sup>2</sup>, ông L cũng không tiến hành đo vẽ lại thực tế mặt bằng thuê là lỗi chủ quan của ông L.

Tại cấp sơ thẩm, ông Kha L thừa nhận diện tích thực tế ông sử dụng theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty K1 đo vẽ là 551,7m<sup>2</sup> và theo bản vẽ này có căn cứ xác định diện tích thực tế mà ông L sử dụng theo đúng những mô tả trong hợp đồng được ký giữa hai bên.

Từ nhận định trên, không có căn cứ cho rằng bị đơn giao thiếu diện tích cho nguyên đơn theo hợp đồng hai bên đã ký nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc nguyên đơn trả số tiền thuê mặt bằng còn thiếu theo hợp đồng từ ngày 01/12/2020 đến ngày 31/6/2021 là có cơ sở.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc ông Nguyễn Kha L phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị M số tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ ngày 01/12/2020 đến ngày 31/6/2021 là 73.656.000 đồng, không chấp nhận số tiền chênh lệch là 433.901.500 đồng là chưa chính xác nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại như sau:

Từ ngày 01/12/2020 đến ngày 01/02/2021 trả 12.800.000 đồng/tháng, trong khi số tiền mỗi tháng phải trả theo hợp đồng là 23.100.000 đồng/tháng, còn thiếu lại  $(23.100.000 \text{ đồng} - 12.800.000 \text{ đồng}) \times 3 \text{ tháng} = 30.900.000 \text{ đồng}$ .

Từ ngày 01/3/2021 đến ngày 31/6/2021 trả 13.816.000 đồng, trong khi số tiền mỗi tháng phải trả theo hợp đồng là 24.255.000 đồng/tháng, còn thiếu lại  $(24.255.000 \text{ đồng} - 13.800.000 \text{ đồng}) \times 4 \text{ tháng} = 41.756.000 \text{ đồng}$

Tổng cộng là  $41.756.000 \text{ đồng} + 30.900.000 \text{ đồng} = 72.656.000 \text{ đồng}$ .

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 90.000.000 đồng đối với phần diện tích thiếu là  $151\text{m}^2$ , có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc buộc ông L phải thanh toán cho bà M số tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ ngày 01/12/2020 đến ngày 31/06/2021 là 72.656.000 đồng, không chấp nhận số tiền chênh lệch là 434.901.500 đồng.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 45.000.000 đồng.

Cấp sơ thẩm nhận định ông L không thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà so với thỏa thuận trong hợp đồng do đó xác định ông L là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng thuê nên không chấp nhận yêu cầu của ông L2 về việc buộc bà M trả cọc và phạt cọc. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy, do các bên tranh chấp mâu thuẫn về nội dung có hợp đồng, cụ thể về diện tích thuê nên dẫn đến sự chênh lệch về tiền thuê đang được giải quyết ở Tòa án nên không thể căn cứ vào việc ông L chưa thanh toán đủ tiền thuê do hai bên đang tranh chấp mà cho rằng ông L là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng.

Nguyên đơn xác nhận là đến khoảng giữa tháng 6/2021 thì nguyên đơn không còn sử dụng mặt bằng thuê. Nguyên đơn cho rằng do bà M thay ổ khóa, yêu cầu ông dọn đi không cho ông sử dụng mặt bằng. Bị đơn cho rằng ông L và người của ông L không còn ở mặt bằng trên nên bà có khóa cửa nhưng đến tháng 12/2021 bà mới thay ổ khóa. Các bên xác nhận đến ngày 01/7/2021 đồ đạc của ông L vẫn còn ở tại mặt bằng thuê nhưng thực tế ông L không sử dụng mặt bằng nữa. Bên cạnh đó, do diễn biến phức tạp của dịch covid-19, thời điểm này bắt đầu thực hiện việc cách ly xã hội toàn thành phố theo tinh thần của Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ nên cấp sơ thẩm xác định ngày thực tế các bên chấm dứt hợp đồng thuê là ngày 01/7/2021 là có cơ sở.

Thực tế, từ tháng 7/2021 do diễn biến phức tạp của dịch Covid-19, thời điểm này bắt đầu thực hiện việc cách ly xã hội toàn thành phố theo tinh thần của Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ nên theo khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 “Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép” với những quy định này thì dịch Covid-19 hội đủ những yếu tố là sự kiện bất khả kháng.



Sau ngày 01/10/2021, mặc dù đã hết thực hiện việc cách ly xã hội nhưng hai bên đều không thông báo cho nhau được biết về việc có tiếp tục hay chấm dứt hợp đồng thuê trong một khoảng thời gian dài được xác định là cả ông L và bà M đều có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy việc chấm dứt hợp đồng giữa hai bên là do sự kiện bất khả kháng và lỗi của cả hai bên nên sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông L buộc bà M trả lại số tiền cọc là 45.000.000 đồng.

[2.3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm giao trả đồ đạc của ông Nguyễn Kha L còn ở mặt bằng thuê theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2021 gồm bàn bida, bàn ghế bán cà phê, võng, một xe đạp trẻ con.

Xét, tại cấp sơ thẩm hai bên thỏa thuận tự giao trả lại đồ đạc cho nhau nhưng bà M không thực hiện nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm giao trả đồ đạc của ông Nguyễn Kha L còn ở mặt bằng thuê theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2021 gồm bàn bida, bàn ghế bán cà phê, võng, một xe đạp trẻ con là có cơ sở được chấp nhận.

[2.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút các yêu cầu khởi kiện nên cấp sơ thẩm đình chỉ là phù hợp với qui định pháp luật. Tuy nhiên, còn thiếu sót về việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà M phải bồi thường thiệt hại do không giao đủ diện tích là 105.000.000 (một trăm lẻ năm triệu) đồng tương đương với 15 tháng x 7.000.000 đồng/tháng nhưng cấp sơ thẩm chưa đình chỉ yêu cầu này trong phần quyết định nên cấp phúc thẩm bổ sung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền điện là 8.327.000 đồng và số tiền bồi thường tiền cọc là 45.000.000 đồng nên cấp phúc thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa án sơ thẩm.

[2.5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận. Bị đơn cũng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và phần

yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;  
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

**1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn - Ông Nguyễn Kha L. Sửa bản án sơ thẩm như sau :**

1.1/ Đình chỉ một phần các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn rút kiện gồm:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà Nguyễn Thị M giao đủ diện tích 309m<sup>2</sup> mặt bằng còn thiếu cho ông L theo như hợp đồng thuê mặt bằng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà Nguyễn Thị M không được xâm phạm trái phép khu vực kinh doanh của ông L.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà M phải trả chi phí liên quan đến việc đi kiện (gồm chi phí đo vẽ, chi phí luật sư, án phí...) số tiền 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà M phải bồi thường thiệt hại do không giao đủ diện tích là 105.000.000 (một trăm lẻ năm triệu) đồng tương đương với 15 tháng x 7.000.000 đồng/tháng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông L tiền điện là 8.327.000 (tám triệu, ba trăm hai mươi bảy ngàn) đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông L số tiền phạt cọc là 45.000.000 đồng.

1.2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kha L về việc buộc bà Nguyễn Thị M trả số tiền 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng tương đương với diện tích giao thiếu là 151m<sup>2</sup>.

1.3/ Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông Nguyễn Kha L số tiền đặt cọc là 45.000.000 đồng. Thanh toán 1 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.4/ Buộc bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm giao trả đồ đạc của ông Nguyễn Kha L còn ở trong nhà của bà M theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2021 gồm bàn bida, bàn ghế bán cà phê, võng, một xe đạp trẻ con.

1.5/ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc buộc ông Nguyễn Kha L phải trả cho bà M tiền lãi của số tiền chậm trả tính đến ngày xét xử vụ án.

1.6/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố buộc ông L trả cho bà M số tiền 434.901.500 (bốn trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm lẻ một ngàn, năm trăm) đồng.

1.7/ Buộc ông Nguyễn Kha L phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị M số tiền thuê nhà còn thiếu là 72.656.000 đồng.

**2. Án phí dân sự sơ thẩm:** Ông Nguyễn Kha L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.132.800 (tám triệu, một trăm ba mươi hai nghìn tám trăm) đồng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L nộp 9.216.675 (chín triệu, hai trăm mười sáu ngàn, sáu trăm bảy mươi lăm) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0027528 ngày 14/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức). Ông L được hoàn trả số tiền 1.083.875 (một triệu, không trăm tám mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi lăm) đồng theo biên lai thu trên.

H cho ông Nguyễn Kha L số tiền 2.250.000 (hai triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0025142 ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Bà Nguyễn Thị M được miễn án phí. H lại cho bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.033.475 (một triệu, không trăm ba mươi ba ngàn, bốn trăm bảy mươi lăm) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0028568 ngày 30/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức và số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0028567 ngày 30/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

### **3. Án phí dân sự phúc thẩm:**

H lại cho ông Nguyễn Kha L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0004484 ngày 11/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b

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.

**4. 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 thành phố Thủ Đức
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu (25).

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



**Nguyễn Thị Kim Cương**