

**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: 433/2025/DS-PT
Ngày: 25/4/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa
Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lưu
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 Mai Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1138/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2110/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1147/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4062/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Bùi Quốc T.

Địa chỉ: B Tập thể T, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường P, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(theo Giấy ủy quyền số công chứng 7827, quyền số 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2023 lập tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: 3 đường B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Lệ D, sinh năm 1948.

Địa chỉ: I N, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Lê An N, sinh năm 1993 (có mặt).

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

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 16440, quyền số 09/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2024 lập tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Bà Lợi Hồng D1, sinh năm 1973 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: I N, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Trần Hoàng V, sinh năm 1979 (có mặt);

3.4. Bà Trần Thị Trúc L, sinh năm 2006 (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 3 B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/5/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Hữu H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Bùi Quốc T và bà Lợi Hồng D1 là chủ sở hữu đối với căn nhà tại địa chỉ: 3 B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận QSDĐ số CG 951080, sổ vào sổ cấp GCN: CH03613 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/02/2017.

Vào ngày 24/12/2019 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh ông T và bà D1 đã lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 043937, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2019, theo nội dung của Hợp đồng ủy quyền thì bà Nguyễn Lệ D được quyền thay mặt ông T và bà D1 ký hợp đồng cho thuê nhà tại địa chỉ 3 B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05 tháng 03 năm 2021, giữa bà Nguyễn Lệ D và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 ký Hợp đồng thuê nhà ngày 20/04/2021 (Do bà T1 xin bà D cho bà 46 ngày để vào sắp đặt đồ đạc). Theo hợp đồng thuê: Đối tượng hợp đồng thuê là

căn nhà 03 tầng tại địa chỉ 3 B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Mục đích thuê là để kinh doanh; Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 20 tháng 04 năm 2021 đến ngày 20 tháng 05 năm 2026; Số tiền đặt cọc theo thỏa thuận là 03 tháng tiền thuê nhà (tương đương 45.000.000 đồng chẵn); Tiền thuê nhà được chia làm 2 giai đoạn: 36 tháng đầu kể từ ngày ký hợp đồng, tiền thuê nhà mỗi tháng là 15.000.000 đồng/tháng (Mười lăm triệu đồng); 24 tháng còn lại của thời hạn hợp đồng, tiền thuê được điều chỉnh tăng thêm 5% so với tiền thuê giai đoạn đầu; Thanh toán tiền thuê nhà vào đúng ngày 20 hàng tháng; Bên thuê còn có nghĩa vụ tuân thủ pháp luật khi thực hiện các hoạt động kinh doanh.

Do bà T1 xin nhận nhà sớm hơn 1 tháng (cụ thể là 46 ngày) để sắp xếp đồ đạc kinh doanh. Nên ngày 05/3/2021 bà D đã giao chìa khóa và nhà cho bà T1 (Bà D có viết biên bản bàn giao nhà ngày 05/03/2021, nhưng do dịch bệnh nên không gặp trực tiếp được bà T1 để cùng ký vào biên bản bàn giao nhà, do đó bà D đã gửi vào Zalo cho bà T1 coi và bà T1 cũng thống nhất với biên bản đó.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên thuê nhà là bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đã liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại mục 5 của hợp đồng thuê nhà. Trong suốt quá trình thuê đến nay, bên thuê chỉ duy nhất 02 lần trả đúng tiền nhà, còn lại tháng nào cũng trả thiếu, cụ thể:

+ Thanh toán tiền cọc thiếu 15.000.000 đồng (Thỏa thuận là 45 triệu, nhưng bà T1 chỉ đóng được 30.000.000 đồng và nợ lại 15.000.000 đồng hạn 20/8/2021 đóng nhưng sau đó vẫn không chuyển trả). Nội dung này bà T1 có xác nhận vào phía sau của Hợp đồng giao cho bà D giữ.

+ Tháng 04/2021: bà T1 thanh toán đủ 15.000.000 đồng;

+ Tháng 05/2021: bà T1 thanh toán đủ 15.000.000 đồng;

+ Tháng 06/2021: bà T1 không thanh toán; còn nợ 7.500.000 đồng; (Do dịch covid là 50%)

+ Tháng 07/2021: bà T1 thanh toán 5.500.000 đồng; còn thiếu 2.000.000 đồng; (Do dịch covid là 50%)

+ Tháng 08/2021: bà T1 thanh toán 5.000.000 đồng; còn thiếu 2.500.000 đồng; (Do dịch covid là 50%)

+ Tháng 09/2021: bà T1 không thanh toán; còn nợ 7.500.000 đồng; (Do dịch covid là 50%)

+ Tháng 10/2021: bà T1 thanh toán 5.000.000 đồng; còn thiếu 10.000.000 đồng;

+ Tháng 11/2021: bà T1 không thanh toán; còn nợ 15.000.000 đồng;

+ Tháng 12/2021: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 01/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 02/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 03/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 04/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 05/2025: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 06/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 07/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 08/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 08/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 09/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 10/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 11/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 12/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 01/2023: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 02/2023: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Tháng 03/2022: bà T1 thanh toán 7.500.000 đồng; còn thiếu 7.500.000 đồng;

+ Từ tháng 04/2023 đến ngày 16/7/2024: bà T1 không thanh toán tiền thuê nhà; mỗi tháng còn thiếu 15.000.000 đồng;

Tổng số tiền đến tính đến ngày 16/7/2024, bà T1 đã thanh toán là 165.500.000 đồng và tổng số tiền còn thiếu lại tính đến ngày 16/07/2024 là 352.500.000 đồng (*Ba trăm năm mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*);

Tổng số tiền lãi chậm trả tiền thuê các tháng còn thiếu do chưa thanh toán với lãi suất 10%/năm là 39.956.526 đồng (*Ba mươi chín triệu, chín trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm hai mươi sáu đồng*).

Từ tháng 7 năm 2021, Bên cho thuê đã nhiều lần gửi thông báo qua điện thoại, Z, văn bản để nhắc nhở về việc Bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể: Thông báo lần 1 ngày 01/11/2021 nguyên đơn soạn văn bản và gửi qua Zalo cho bà T1; Thông báo vi phạm hợp đồng ngày 22/6/2022; Lần thứ 3 thông báo vi phạm hợp đồng ngày 06/07/2022; Thông báo lần 4 ngày 14/09/2022. Tất các các lần thông báo bên cho thuê đều nhắc nhở bên thuê về việc vi phạm điều khoản thanh toán, yêu cầu bà T1 nghiêm túc thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả tiền thuê nhà để tiếp tục thực hiện hợp đồng còn không thì phải trả lại nhà cho Bên cho thuê, nhưng bà T1 vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và còn thách thức Nguyên đơn kiện ra Tòa án. Đặc biệt, từ tháng 4/2023 đến nay, bà T1 không hề thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào cho bên cho thuê nhà là ông Bùi Quốc T.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán kéo dài làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn. Đặc biệt trong quá trình thuê nhà bên thuê nhà gây mất an ninh trật tự tại địa phương, bị chính quyền mời cả 2 bên lên làm việc, làm hư hỏng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản thuê, để tường nhà bị nứt, sụt lún, bong tróc. Chủ nhà đã đến để kiểm tra và đề nghị được sửa chữa nhưng bà T1 ngăn cản không cho vào nhà để kiểm tra.

Do đó, Nguyên đơn buộc phải khởi kiện đến Tòa án quận Bình Thạnh đề yêu cầu Toà án xem xét giải quyết như sau:

1. Đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 20/4/2021. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1 dọn hết đồ đạc ra khỏi nhà và bàn giao nhà lại cho ông Bùi Quốc T.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trả tiền thuê nhà còn thiếu tính từ ngày 01/12/2021 đến hết ngày 15/07/2024 với tổng số là 352.500.000 đồng (*Ba trăm năm mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*);

3. Buộc bà T1 phải thanh toán số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tính từ 01/12/2021 đến hết ngày 15/7/2024 là 39.967.151 đồng (*Ba mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi một đồng*).

** Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H trình bày:*

Do bị đơn trong quá trình thuê nhà đã thường xuyên vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sở hữu. Do đó, bị đơn phản tố là không có căn cứ. Do đó, nguyên đơn không đồng ý đối với các nội dung phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, nguyên đơn chỉ cho thuê nhà trống, do đó đề nghị khi bà T1 khi bàn giao nhà phải tháo dỡ toàn bộ những tài sản đã gắn vào trong nhà và trả lại nguyên trạng nhà cho chủ sở hữu như lúc nhận bàn giao nhà.

** Tại các bản tự khai, Biên bản làm việc, Biên bản hòa giải bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày:*

Sau nhiều ngày thương lượng và thỏa thuận thì giữa bà và bà Nguyễn Lê D có ký hợp đồng thuê nhà số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Bà D được sự ủy quyền của chủ nhà là ông Bùi Quốc T). Qua quá trình trao đổi, bà có xin bà D cho bà dọn vào ở trước hơn tháng để bà sửa chữa và lắp đặt một số vật dụng trong nhà. Bà D đã đồng ý nên giao chìa khóa và bàn giao nhà cho bà vào ngày 05/03/2021, nhưng Hợp đồng thuê nhà để ngày 20/04/2021, với các nội dung sau:

Bên A (ông Bùi Quốc T và bà Lợi Hồng D1) đồng ý và cam kết cho bên B (Nguyễn Thị Ngọc T1) thuê căn nhà số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Thời hạn thuê nhà là 5 năm (kể từ ngày 20/4/2021 đến ngày 20/05/2026).

+ Số tiền đặt cọc nhà là 03 tháng (45.000.000đ – Bốn mươi lăm triệu chẵn).

+ Trong đó 36 tháng đầu là 15.000.000đ (mười lăm triệu); 24 tháng kế tiếp là tăng 5% hợp đồng.

* Trong trường hợp ông T muốn lấy lại nhà hoặc bất cứ trường hợp nào trước thời hạn hợp đồng thì phải bồi thường những chi phí thất thoát về trang bị cho quán, nhà theo hai bên thỏa thuận và gấp đôi số tiền đặt cọc nhà.

+ Bên A đồng ý cho bên B trở cửa sổ phòng kính và thay cửa sắt- nhôm bị hư hỏng trước đó.

+ Bên A đồng ý cho bên B cho mượn hoặc kinh doanh, ở theo nhu cầu riêng, miễn sao không vi phạm pháp luật.

+ Bên A phải kịp thời sửa chữa những hư hỏng do hao mòn theo thời gian hoặc thấm dột do mưa, trần nhà.

* Trong trường hợp bất khả kháng như: nhà hư hỏng do bão lụt, thiên tai, dịch bệnh, covid... (bị giãn cách xã hội không cho buôn bán, bị đóng cửa thì bên A chỉ lấy 50% tiền nhà đến khi hết giãn cách).

+ Bên B cam kết đóng tiền đầy đủ đúng ngày 20 hàng tháng và không buôn bán quán nhậu, đại lý ga, dịch vụ internet, bán cá, cờ bạc.

Ngoài ra, còn có quy định về đóng tiền điện nước và thanh lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng lẫn nhau.

Khi thuê nhà bà cọc cho bà D số tiền 10 triệu vào ngày 04/3/2021; ngày 05/03/2021 chuyển khoản tiếp 10 triệu; và trong ngày 05/03/2021, bà đưa trực tiếp cho bà D số tiền 45 triệu, bảo 30 triệu tiền cọc và 15 triệu tiền nhà của tháng 4 năm 2021. Bà D đã ký xác nhận vào phía sau hợp đồng do bà giữ.

Từ ngày 05/03/2021, bà D đã đồng ý giao chìa khóa nhà cho bà để dọn vào gần nội thất. Đến ngày 18/03/2021, B và chồng là ông Trần Hoàng V và em trai bà có dọn đến ở và kinh doanh, khoảng giữa tháng 5 năm 2021, thì bà đưa 4 người con về ở và kinh doanh tại căn nhà trên.

Trước khi ký hợp đồng giữa bà và bà D có thỏa thuận, bà D bàn giao nhà cho bà vào ngày 05/03/2021 (Không có biên bản bàn giao nhà, nhưng sau đó khoảng 10 ngày bà D có chụp cho bà Biên bản bàn giao nhà qua Z) và đồng ý để bà sửa chữa một số hạng mục tại căn nhà thuê gồm: thay cửa nhôm kính thông gió tại 3 phòng vệ sinh; Lắp máy lạnh, vòi sen, đi đường ống nước tại vị trí nấu ăn, lắp L1, kê chén tại 3 phòng lầu 1, 2, 3, gắn zèm che nắng mưa tại lầu 3, thay laphong tại lầu 3 để sau này bà cho thuê phòng trọ. Chi phí bà bỏ ra lúc đó là 130 triệu.

Trong quá trình thuê nhà, Từ ngày 02 tháng 5 đến ngày 18 tháng 5 năm 2021, do trời mưa dẫn đến nhà bị dột và làm hư hỏng một số chỗ nên bà đã kêu

thợ đến thay tôn máng xối tại tầng lửng do mưa nước tràn xuống tầng lửng, và đục lỗ máng xối, thay đường ống thoát nước từ máng xối xuống đất; Thay 18 bóng đèn led tại tầng lửng và tầng trệt; Thay kính cường lực tại tầng lửng hết tổng chi phí là 42.500.000 đồng, bà có nhắn tin, gọi điện báo cho bà D, bà D nói với bà là đừng có lẩn tẩn, cứ sửa đi rồi tính sau. Việc sửa chữa này không có hợp đồng, Mua đồ để sửa chữa thì có hóa đơn, tiền công thợ không có hóa đơn chứng từ.

Khoảng tháng 2, 3 năm 2022, do nhà bị tốc mái tôn tại tầng trệt (góc nhà vệ sinh), bà có kêu thợ đến bắn tôn, chất keo, chám tường bị nứt, chám xi măng tại vị trí bị nứt, tổng chi phí hết 12.500.000 đồng. Không có hóa đơn chứng từ, nhưng bà có gọi điện báo cho bà D nhà bị nứt tường, tốc mái yêu cầu chủ nhà sửa chữa, nhưng bà D nói thôi không nói nữa tôi mệt rồi.

Ngoài ra, trong quá trình ký hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Lê D thì từ tháng 6 đến tháng 10 năm 2021, bà không kinh doanh, buôn bán được gì do bị ảnh hưởng bởi lệnh Giãn cách xã hội của Cơ quan nhà nước vì dịch Covid – 19.

Do đó, căn cứ vào nội dung trong hợp đồng, trong quá trình thuê nhà bà đã thực hiện đầy đủ cam kết theo hợp đồng và đóng tiền nhà đầy đủ nhưng bà D và gia đình luôn gây khó khăn cho bà và không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên vào tháng 3 năm 2023 bà đã yêu cầu bà D thanh lý hợp đồng, yêu cầu bà D bồi thường theo hợp đồng cho bà với tổng số tiền trên là 1.985.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- + Cọc tiền thuê nhà: 50.000.000 đồng;
- + Chi phí setup quán: 480.000.000 đồng;
- + Tiền thuê nhà đã đóng: 180.000.000 đồng;
- + Sửa nhà: 130.000.000 đồng;
- + Đồ gia dụng, ghế, võng bị hư: 170.000.000 đồng;
- + Tiền thuê nhân viên bảo vệ: 225.000.000 đồng;
- + L2 02 vợ chồng và chi phí thất thoát do cô D làm ảnh hưởng vì không đăng ký tạm trú: 750.000.000 đồng.

Nhưng bà D không đồng ý và luôn tạo áp lực cho bà, nên từ ngày 01/04/2023, bà đã không đóng tiền thuê nhà và ở trong nhà từ đó cho đến ngày 16/07/2024, khi bị ông Bùi Quốc T đến cưỡng chế đuổi gia đình bà và khuôn đồ đạc của bà ra khỏi nhà thuê.

Đối với việc thanh toán tiền thuê nhà mà nguyên đơn trình bày, bà xác nhận có đóng tiền thuê nhà tháng 4 với số tiền là 15.000.000 đồng chứ không phải không đóng như nguyên đơn trình bày. Tháng 5 bà đóng 15.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào ngày 22/05/2021, do có thông báo từ cơ quan nhà nước về việc giãn cách xã hội, không cho buôn bán từ ngày 22/05/2021, nên bà có nhắn tin cho bà D là căn cứ vào hợp đồng thì tiền nhà tháng 5 của bà là 7.500.000 đồng mà bà đã chuyển khoản 15.000.000 đồng, nên tiền thuê nhà tháng 5 còn dư là 7.500.000 đồng, đề nghị bà D chuyển qua đóng tháng 6, nên tháng 6 bà không chuyển tiền thuê nhà. Đối với tháng 7 bà đóng 5.500.000 đồng, tháng 8 bà đóng là 5.000.000 đồng, nhưng bà có nhắn xin cô D là do dịch bệnh C nặng quá và bà cũng đang khó khăn nên xin bà D đóng số tiền như vậy và đã được cô D nhắn tin Uh gửi đi.

Tháng 9 năm 2021 bà không đóng tiền nhà vì cả nhà bà bị mắc Covid nên không ra khỏi nhà, bà có nhắn tin cho bà D là xung quanh toàn người mắc Covid. Do bà và bà D không gặp nhau được nên bà không lấy được số tiền 8,6 triệu đồng (là tiền điện, nước, tiền sửa ống nước, tiền chống dột do bà D nói bà ứng trước thanh toán để trả cho thợ và bà có nói bà D sẽ trừ vào tiền nhà tháng 9 nhưng bà D không nói gì, tháng 10 bà chuyển khoản 5 triệu đồng, tháng 11, do bà D thương lượng lại sẽ đóng tiền thuê nhà vào ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng, nên còn 10 ngày của tháng 11 bà xin bà D miễn đóng.

Từ tháng 12 năm 2021 đến tháng 3 năm 2023 bà chỉ chuyển khoản thanh toán tiền nhà số tiền 7.500.000đ/tháng là do từ tháng 4 năm 2021 nhà bà D bị hư, cụ thể: hư tôn lót tại tầng lửng; đường ống nước tầng trệt bị bể, sửa cầu thang bị mục nát; thay ống máng xối; thay kính bị bể tại tầng lửng; thay bóng đèn bị chập điện do mưa ngấm vào đường điện; thay la phòng với tổng số tiền là 42.000.000 đồng. Bà có báo với bà D nhưng bà D không đồng ý mà còn nói ở thì phải bảo trì. Căn cứ vào hợp đồng thì do nhà hư hỏng nên bà chỉ đóng 50% tiền thuê nhà.

Bà T1 xác nhận từ tháng 4 năm 2023 đến nay bà không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Lý do bà D có đơn ngăn chặn tạm trú, không đưa giấy tờ nhà sao y của chủ sở hữu để bà T1 đi đăng ký kinh doanh, việc này làm hạn chế đến việc kinh doanh của bà.

Ngoài ra, bà T1 xác nhận xác nhận có nhận các thông báo trên Zalo từ bà D và Các văn bản thông báo Thông báo vi phạm hợp đồng ngày 22/6/2022; Lần thứ 3 thông báo vi phạm hợp đồng ngày 06/07/2022; Thông báo lần 4 về vi phạm của bên thuê và yêu cầu nghiêm túc thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả tiền

nhà. Nhưng bà cũng giải thích với cô D về tình trạng nhà bị hư hỏng nặng nên bà chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê nhà cho cô D 50% tiền thuê nhà. Sau đó mỗi tháng bà đều chuyển khoản 50% tiền thuê nhà, tương đương 7.500.000 đồng cho phía gia đình bà D mà không thấy phía gia đình bà D có ý kiến gì. Sau gần 1 năm, khi bà đi xin Giấy tạm trú và Giấy phép kinh doanh thì mới được công an phường cho biết bà D có đơn gửi C4 đăng ký tạm trú có thời hạn 02 năm trước đó đối với gia đình bà. Và bà D cũng không gửi cho bà bản sao y giấy tờ nhà để bà tự đi đăng ký tạm trú với giấy phép kinh doanh. Do đó, bà không kinh doanh được như mong muốn.

Do đó, bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu và tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nhà như nguyên đơn đã trình bày ở trên.

Vào ngày 16/07/2024, ông T đã đến cưỡng chế và lấy lại nhà. Từ ngày 16/07/2024, bà và gia đình không còn vào được căn nhà trên. Đối với tài sản mà bà đầu tư vào căn nhà thuê ông T cho người đưa ra ngoài đã bị hư hỏng nặng (bà có lập vi bằng và đã giao nộp cho Tòa án vào ngày 30/7/2024). Việc hư hỏng tài sản do hành vi cưỡng chế của ông Bùi Quốc T để lấy lại nhà bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này bà thu thập được bằng chứng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Ngoài ra, một số tài sản của bà hiện vẫn còn đang để ở trong nhà, bà chưa lấy đi được.

** Tại Đơn phản tố ngày 05/10/2023 và các bản tự khai, biên bản hòa giải, người có yêu cầu phản tố là bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày:*

Trong quá trình thuê nhà tại số C B, Phường A, quận B, Tp.Hồ Chí Minh, bà đã bỏ tiền đầu tư, sét up lại quán và mua sắm trang thiết bị để phục vụ cho việc kinh doanh quán cafe và cho thuê phòng trọ tại căn nhà trên gồm:

1. Tivi Sony 43inch (Siêu thị Đ);
2. Dàn loa sub vi tính 06 loa (Viện máy tính P);
3. Loa hát nhạc A (B) 350W (Điện máy N);
4. 100 bóng đèn led tron MPE loại 5W (Cửa hàng B1);
5. 20 bóng đèn tròn la phong (Cửa hàng B1);
6. 02 cuộn dây đèn chớp (Cửa hàng B1);
7. 01 cuộn dây đèn led (Cửa hàng B L);
8. 16 quạt Senko (Cửa hàng B1);

9. 03 quạt công nghiệp Senko (Cửa hàng B1);
10. 04 camera (Shopee);
11. 01 giường sắt 02 tầng 1,2m (Cửa hàng tại B);
12. 01 nệm Kymdan 180cmx200cmx10cm (Đại lý K);
13. 01 nệm cao su non V1;
14. 08 kệ chén inox + 03 kệ chén nhựa (Cửa hàng tại B);
15. 02 thảm 1,6m
16. 100 ly cà phê (In tại cơ sở in);
17. 100 ly trà đá;
18. 100 muống cafe lớn nhỏ (Chợ C5);
19. 05 bình siêu tốc 1,8 lít (Điện máy N);
20. 04 kệ để ly nhựa;
21. 2000 ly nhựa và ly giấy (Chợ B2);
22. 20 bàn gỗ (Mua tại G);
23. 04 ghế xếp dây lưng cao (Mua tại G);
24. 05 bàn tròn sắt màu vàng (Mua tại G);
25. 10 ghế gỗ;
26. 50 ghế xếp inox;
27. 01 bộ bàn nhung 04 ghế;
28. 01 bộ ghế sofa (kèm 04 gối tựa lưng);
29. 10 cái mền;
30. 04 ghế nhựa lưng cao;
31. 01 bàn gỗ hình chữ nhật 1,2mx0,8m;
32. 20 võng dù;
33. 20 võng lưới;
34. 30 khung võng;
35. 01 tủ mát Coca 600 lít;
36. 01 tủ trưng bày cafe hạt và trà;
37. 01 tủ điện thoại di động 1,6mx1,1m;

38. 01 tủ trà sữa 1,5mx0,7mx2,2m;
39. 01 tủ thuốc lá;
40. 01 tủ quây cafe 1,8mx1,1m;
41. 01 tủ lạnh LG (500 lít);
42. 01 tủ đựng ly 1,5m;
43. Máy pha cafe;
44. Máy xay cafe;
45. Máy xay sinh tố (Điện máy N);
46. Máy ép cam;
47. Máy xay đá;
48. Máy ép miệng ly;
49. Máy ép trái cây;
50. 01 máy giặt LG (9kg);
51. 03 máy giặt Electrolux (7kg);
52. 02 máy sấy quần áo Candy (8kg) (Điện máy Tự do);
53. 01 máy lọc nước 10 lõi Karofi;
54. 01 máy nước nóng;
55. 04 máy lạnh (1,5 lít);
56. 50 tô, đĩa, chén các loại;
57. 100 đũa nĩa các loại;
58. 03 bếp từ.

Do trong quá trình thuê để ở và kinh doanh, nhà của ông T bị đột làm hư hỏng các tài sản của bà, bà phải bỏ tiền ra sửa chữa. Do đó, việc ông T muốn lấy lại nhà trước thời hạn ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Do đó, bà có đơn phản tố đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn ông Bùi Quốc T phải thanh toán lại cho bà các chi phí như sau:

1/ Thanh toán toàn bộ số tiền sửa chữa nhà mà bị đơn đã bỏ ra sửa chữa sau khi ký hợp đồng thuê nhà do nhà bị thấm đột do mưa là: 42.500.000 đồng (Bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

2/ Bồi thường toàn bộ số tiền đối với những vật dụng bị hư, bể do mưa bão làm tốc mái gồm: 03 máy giặt, 02 máy sấy, 01 ghế sofa, văng, bóng đèn điện, cửa kính cường lực bị bể, đèn chớp và một số vật dụng khác ước tính 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

3/ Thanh toán lại tiền lắp đặt nội thất và sửa, thay cửa nhôm kính trang bị vật dụng cho thuê phòng trọ cơ bản là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) có sự đồng ý của cô D trong Điều (2) của Hợp đồng thuê nhà.

4/ Thanh toán lại chi phí sét up quán cafe là 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng) bao gồm tất cả trang thiết bị và vật dụng dành cho quán cafe văng 24h và điểm tâm nhẹ.

5/ Bồi thường thiệt hại về quyền lợi, lợi ích từ kinh doanh mua bán và cho thuê lại mà bị đơn được hưởng từ hợp đồng mang lại là : 975.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

6/ Tiền cọc nhà là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), bồi thường gấp đôi cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Tổng số tiền của 06 yêu cầu trên là 1.897.500.000 đồng (Một tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

** Tại bản tự khai, Đơn tường trình quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lệ D trình bày:*

Bà xác nhận căn nhà số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Quốc T theo Giấy chứng nhận NQSDĐ số CG 951080, số vào sổ cấp GCN: CH03613 do UBND Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/02/2017.

Vào ngày 24/12/2019, tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Bùi Quốc T đã lập Hợp đồng ủy quyền công chứng số 043937, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ủy quyền cho bà Nguyễn Lệ D được quyền thay mặt chủ sở hữu ký hợp đồng cho thuê nhà tại địa chỉ: 3 B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào tháng 11 năm 2020, gia đình bà thuê thợ để sửa lại căn nhà số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình gia đình bà sửa nhà thì bà T1 thuê trọ gần đó có qua lại và trao đổi là khi nào sửa xong thì cho bà T1 thuê.

Đầu tháng 3 năm 2021, gia đình bà sửa xong nhà thì T1 ngỏ ý muốn thuê lại căn nhà của ông T để ở và kinh doanh. Sau khi bà T1 và chồng (V) xem toàn

bộ nhà, bà T1 thương lượng và hai bên thống nhất tiền thuê nhà mỗi tháng là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng/tháng) và tiền cọc là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng) tương đương 3 tháng tiền nhà. Ngày 04/3/2021, tại nhà ông T, bà T1 đã chuyển khoản cho bà 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) để giữ chỗ. Ngày 05/3/2021 tại nhà ông T, bà T1 tiếp tục chuyển khoản thêm 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) cọc nhà. Sau đó bà T1 đưa ra một Hợp đồng thuê nhà do bà T1 soạn sẵn đề ngày 20/4/2021 và đề nghị bà ký. Bà thắc mắc hôm nay ngày 05/3/2021 sao Hợp đồng đề ngày 20/4/2021, bà T1 nói: "cho chúng con thời gian để chuyển đồ đạc, sắp xếp công việc và chuẩn bị buôn bán, làm ăn mà cô".

Bà D đã đồng ý với đề nghị của bà T1, đồng ý ký vào Hợp đồng thuê nhà ngày 20/04/2021, và giao chìa khóa nhà cho bà T1 vào ngày 05/03/2021 (tức là 46 ngày không thu tiền nhà tính từ ngày 05/3/2021 đến ngày 20/4/2021). Sau khi ký Hợp đồng thuê nhà thì bà T1 có giao tiền mặt cho bà số tiền là 25.000.000 đ (Hai lăm triệu đồng). Tổng cả 3 khoản là 45.000.000 đ (Bốn lăm triệu đồng) đúng bằng số tiền cọc. Bà có xác nhận vào phía sau Hợp đồng là: *Tôi đã nhận đủ 30.000.000 đ tiền cọc và 15.000.000 đồng tiền nhà tháng 4 năm 2021. Ngày 20/05/2021 đóng tiếp tiền nhà, ghi chú: Tới tháng 8/2021 (20/8 sẽ trả thêm 15.000.000đ để đủ 03 tháng tiền cọc như thỏa thuận.*

Sau khi nhận 30.000.000đ tiền cọc và 15.000.000đ tiền thuê nhà tháng 4 từ bà T1, vào ngày ngày 08/3/2021 bà đã chuyển khoản 45 triệu đồng trên cho Lợi Hồng D1 (Vợ của ông T). Theo thỏa thuận và theo hợp đồng, đến tháng 8/2021 bà T1 phải trả tiền nhà là 7.500.000 đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) đã giảm dịch 50% do dịch bệnh; và tiền cọc là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng). Tuy nhiên, thực tế tháng 8/2021 bà T1 chỉ chuyển khoản 5.000.000 đ (năm triệu đồng). Như vậy, bà T1 còn thiếu lại tiền nhà là 2.500.000 đồng.

Suốt năm 2022 bà và gia đình đã liên tục yêu cầu bà T1 trả tiền thuê nhà còn thiếu để tiếp tục được thuê nhà. Tuy nhiên, bà T1 không trả đúng thỏa thuận, bà T1 tự ý trừ tiền nhà và không trả tiền còn thiếu suốt từ ngày ký Hợp đồng. Lúc này số tiền bà T1 nợ tiền thuê nhà lên đến hàng trăm triệu đồng, trong khi ông T không có thu nhập, gia đình sống bằng tiền cho thuê nhà. Việc bà T1 không trả tiền thuê nhà đã gây cho ông T và gia đình lâm vào cảnh khó khăn. Không thể đòi được tiền thuê nhà, ông T đã dùng nhiều biện pháp để bà T1 trả tiền thuê nhà nhưng bà T1 vẫn không trả. Năm 2023 ông T đã báo chính quyền địa phương về việc bà T1 không trả tiền nhà và nhờ hỗ trợ, nhưng không ai giải quyết. Bà T1 đã trục lợi trên tài sản của ông T để làm giàu và bỏ mặc ông T và

gia đình rơi vào cảnh khốn khó. Bất lực trước sự chây ì của T1, ông T đã có đơn đề nghị chính quyền địa phương dừng đăng ký tạm trú cho đến khi nào T1 trả đủ tiền thuê nhà. Mặc dù vậy bà T1 vẫn không thanh toán tiền thuê nhà cho ông T, đỉnh điểm là vào tháng 4 năm 2023, bà T1 tuyên bố không trả tiền nhà nữa, và thách thức ông T đi kiện, điều này buộc ông T phải khởi kiện bà T1 đến Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

Về vấn đề sửa chữa nhà của bà T1: bà khẳng định tình trạng nhà lúc bà bàn giao cho bà T1 thuê là còn mới không có hư hại gì, nhà mới được gia đình bà sửa chữa hoàn thiện trước khi cho thuê (điều này thể hiện trong 8 bức ảnh lúc bàn giao nhà đã cung cấp cho Tòa án lúc khởi kiện và được bị đơn thừa nhận tại phiên tòa).

- Khi nhận nhà, bà T1 và bà D chỉ trao đổi về vấn đề vệ sinh khi dọn vào và các vấn đề liên quan đến việc chốt số điện, số nước. T1 không hề có ý kiến nào về việc cho rằng nhà “hư hỏng” hay “không sử dụng được”.

Do đó, về vấn đề các chi phí sửa chữa, bà D đồng ý với quan điểm của nguyên đơn ông T, không đồng ý toàn bộ các yêu cầu của bị đơn đối với chi phí sửa chữa này.

Trong quá trình thuê nhà, bà T1 có báo với bà nhà bị đột, cần sửa chữa và có báo chi phí là 3.900.000 đồng, bà đã đồng ý nên sau đó bà đã nói con bà là Lợi Hồng D1 chuyển lại số tiền này cho bà T1, tuy nhiên do bà D1 chưa chuyển lại số tiền này nên bà đề nghị ông T trả lại cho bà T1 số tiền 3.900.000 đồng. Đối với những lần sửa chữa khác như bà T1 trình bày do bà T1 không thông báo cho bà nên không biết và bà không đồng ý với tất cả những yêu cầu phản tố của bà T1.

Về vấn đề tạm trú, sau khi ký Hợp đồng, mỗi bên giữ 01 bản, bà D cũng đã giao bản sao Giấy tờ nhà photo cho bà T1. Đồng thời, yêu cầu bà T1 cung cấp giấy tờ tùy thân để bà đăng ký tạm trú theo quy định, tuy nhiên bà T1 từ chối yêu cầu của bà. Bà T1 cho rằng, bà T1 đã đăng ký tạm trú tại nhà D B, phường A rồi, nên không cần thiết phải đăng ký tạm trú nữa. Nên việc bà T1 cho rằng bà không đăng ký tạm trú cho T1 làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bà T1 không đúng. Còn việc sau này bà T1 không đăng ký được tạm trú là do bên cho thuê đã nhiều lần nhắc bà thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê nhà đầy đủ mà bà không thực hiện.

Vi vậy, bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Buộc bà T1 phải trả số tiền thuê

nhà chưa thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lợi Hồng DI trình bày:*

Bà và ông Bùi Quốc T kết hôn năm 2002. Năm 2016 ông T mua căn nhà đất tại 3 B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà và đất đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp GCN số CH03613, ngày cấp 06/02/2017. Số tiền để mua căn nhà này có nguồn gốc từ tài sản riêng của ông T.

Trước đây, năm 2019 ông T làm giấy ủy quyền (có đưa tên bà vào) cho bà Nguyễn Lệ D được quyền ký hợp đồng cho thuê nhà. Ngày 20/04/2021, bà D ký hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị Ngọc T1. Nhiều tháng nay bà T1 vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng thuê nhà nên ông T khởi kiện bà T1. Việc ông T tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bên thuê (bà Nguyễn Thị Ngọc T1) là việc riêng của ông T.

Bà yêu cầu Tòa án không thu thập thêm các tài liệu, chứng cứ nào khác đối với bà và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt Bà và không thắc mắc khiếu nại gì.

** Tại các bản tự khai và biên bản làm việc, Biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng V trình bày:*

Ông là chồng bà Nguyễn Thị Ngọc T1, ông xác nhận có cùng bà T1 đi xem nhà thuê tại địa chỉ: 3 B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi xem xét và bàn bạc thì bà T1 thống nhất với bà D ký Hợp đồng thuê nhà ngày 20/04/2021.

Do bà T1 xin nhận nhà trước để vào sắp xếp đồ đạc, vào ngày 18/3/2021 ông và các con có dọn vào ở tại căn nhà số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với bà T1.

Việc kinh doanh tại căn nhà thuê trên do một mình vợ ông quyết định. Ông có tham gia phụ vợ buôn bán từ 11h đến 15h. Công việc chính của ông là tài xế.

Ông được biết bà T1 thuê nhà trên để buôn bán nước uống (café vông) tại chỗ và mang đi. Ngoài ra, bà T1 còn cho thuê 02 phòng trọ, (mỗi tháng được hơn 7tr) và cho ông C1 nhân viên FPT thuê một phần mặt bằng phía trước để các thiết bị Internet, mỗi tháng 4triệu đồng. Quá trình cho thuê lại ông bà có làm hợp đồng. Hiện nay những người thuê trên không còn thuê từ ngày 24/05/2024.

Trong quá trình ở tại căn nhà trên ông có thấy bà T1 kêu thợ về sửa chữa: Chồng đột tại tầng lửng, thay mái tôn tầng lửng, làm vách tôn tại lầu 3, gia cố mái tôn phía sau nhà do bị mưa gió làm tốc mái. Ông là người đi mua vật tư về cho thợ làm, chi phí do ông mua nhiều lần nên không nhớ chính xác.

Ngoài ra, trước khi vào ở vợ chồng ông có bỏ tiền ra sửa chữa, thay cửa nhôm kính tầng 1, 2, 3 hết 130 triệu để kinh doanh và cho thuê lại. Việc này có sự đồng ý của bà D. Do bà D nói ông bà thay cửa thì sẽ được thuê với giá 15 triệu/tháng, còn không thì giá thuê là 18 triệu/tháng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, ông V và bà T1 còn trình bày: Các con của ông bà chỉ ở trong căn nhà trên theo bố mẹ, không can thiệp và không tham gia vào quá trình thuê nhà.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Trúc L trình bày:*

Chị là con của ông Trần Hoàng V và bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà đến ở tại căn nhà số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là do bố mẹ thuê tại đó. Việc tranh chấp giữa ông T và bà T1 bà không liên quan và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lệ D trình bày:*

Bà D xác nhận, bà là người đứng ra ký Hợp đồng thuê nhà ngày 20/04/2021 với bà Nguyễn Thị Ngọc T1 theo văn bản ủy quyền của ông Bùi Quốc T. Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng như bà đã trình bày tại tòa.

Đối với số tiền nhà và tiền cọc bà chỉ nhận của bà T1 thông qua chuyển khoản 2 lần, lần một vào ngày 04/3/2021, lần 2 vào ngày 05/03/2021. Và cũng trong ngày 05/03/2021, sau khi bà và bà T1 ký hợp đồng bà T1 có đưa cho bà 25.000.000 tiền mặt. Như vậy, bà T1 giao cho bà tổng cộng Tổng cả 3 khoản là 45.000.000 đ (Bốn lăm triệu đồng) đúng bằng số tiền cọc. Sau khi nhận được số tiền này bà có ghi xác nhận vào phía sau 02 bản hợp đồng, một bản bà giữ và 01 bản giao cho bà T1 giữ có nội dung: *Tôi đã nhận đủ 30.000.000 đ tiền cọc và 15.000.000 đồng tiền nhà tháng 4 năm 2021. Ngày 20/05/2021 đóng tiếp tiền nhà, ghi chú: Tới tháng 8/2021 (20/8 sẽ trả thêm 15.000.000đ để đủ 03 tháng tiền cọc như thỏa thuận.* Chứ không phải số tiền 65.000.000 đồng như bà T1 trình bày.

Do bà T1 thiếu lại 15.000.000 đồng, nên tại các tin nhắn trao đổi trên Zalo, nhiều lần bà T1 thừa nhận còn thiếu tiền cọc, cụ thể tin nhắn ngày 22/03/2023 có nội dung “*Tiền cọc 15 triệu còn lại con đã trả tiền nước lúc bê ống và vật tư, công, tiền chống dột và ngăn lười*” [Hình ảnh kèm theo, đây là tài liệu do chính bị đơn cung cấp trong hồ sơ vụ án]; Tin nhắn Zalo ngày 16/09/2022 T1 có nhắn rằng: “*Tiền cọc khi nào cô muốn lấy cứ ra con viết vào HĐ có nhận thêm con sẽ đưa*”;

Do đó, bà khẳng định lời trình bày của bà T1 về tiền cọc và việc thanh toán tiền thuê như bà T2 trình bày là không đúng sự thật.

Về vấn đề các chi phí sửa chữa khẳng định bà T1 tự sửa và không được sự đồng ý của bà.

Bà D đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quốc Trung . Bà không đồng ý toàn bộ các yêu cầu của bị đơn đối với yêu cầu phản tố.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng V trình bày:*

Ông xác định có được bà T1 nhờ đi mua vật tư về sửa chữa nhà, nhưng mua nhiều thứ không lấy hóa đơn, nên ông không nhớ tổng tiền mua hết bao nhiêu. Ông đề nghị Tòa án xử theo quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ về tình trạng kinh doanh của bị đơn và tình hình giá cả thuê mặt bằng trong thời gian Covid-19 theo quy định của pháp luật; Xác minh về việc đăng ký tạm trú tại nhà thuê; Xác minh về việc xin phép sửa chữa nhà trong giai đoạn thực hiện hợp đồng thuê nhà. Các tài liệu do đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được ghi nhận trong Biên bản kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 30/7/2024.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2110/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quốc T:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 20/4/2021 giữa bà Nguyễn Lệ D và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 chấm dứt kể từ ngày 16/07/2024.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải thanh toán cho ông Bùi Quốc T số tiền thuê nhà còn nợ và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà tổng cộng là 392.436.526 đồng (Ba trăm tám mươi chín triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng).

1.3 Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Bùi Quốc T về việc buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải dọn hết đồ đạc trong nhà và bàn giao lại nhà cho ông Bùi Quốc T.

1.4 Ghi nhận ý kiến của ông Bùi Quốc T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải đến tháo dỡ toàn bộ những tài sản của bà còn lại trong nhà thuê tại số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn 30 ngày trên, mà bà Nguyễn Thị Ngọc T1 không đến tháo dỡ thì ông Bùi Quốc T không có trách nhiệm đối với các tài sản này.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1:

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả tiền sửa nhà do mưa làm thấm dột với tổng số tiền là 11.530.000 đồng.

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại tiền cọc đã đóng là 30.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố đối với các yêu cầu sau:

3.1 Thanh toán toàn bộ số tiền sửa chữa nhà mà bị đơn đã bỏ ra sửa chữa sau khi ký hợp đồng thuê nhà do nhà bị thấm dột khi mưa là: 30.970.000 đồng;

3.2 Thanh toán toàn bộ số tiền những vật dụng hư, bể do mưa bão làm tốc mái gồm 03 máy giặt, 02 máy sấy, 01 ghế sofa, võng, bóng đèn điện, cửa kính cường lực bị bể, đèn chớp và một số vật dụng ước tính 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng);

3.3 Thanh toán tiền lắp đặt nội thất và sửa, thay cửa nhôm kính trang bị vật dụng cho thuê phòng trọ cơ bản là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng);

3.4 Thanh toán chi phí thiết lập quán cafe là 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng) bao gồm tất cả trang thiết bị và vật dụng dành cho quán cafe văng 24h và điểm tâm nhẹ.

3.5 Thanh toán lại số tiền 799.700.000 đồng là chi phí thiệt hại về quyền lợi, và lợi ích kinh doanh, buôn bán từ ngày 16/07/2024 đến ngày 20/04/2026

3.6 Thanh toán tiền cọc nhà là 15.000.000 đồng, bồi thường gấp đôi tiền cọc là 45.000.000 đồng. Với tổng số tiền là 60.000.000 đồng.

4. Phương thức thanh toán:

Thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Bùi Quốc T phải chịu án phí sơ thẩm là 2.076.500 đồng, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 5.612.000 đồng theo Biên lai số AA/2023/0027859 ngày 22/05/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh. H1 lại cho ông T số tiền là 3.535.500 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận trên số tiền là 392.436.526 đồng là 19.621.826 đồng và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận trên số tiền là 1.670.670.000 đồng là 62.120.100 đồng. Tổng số tiền án phí mà bị đơn phải nộp là 81.741.926 đồng (T3 mươi một triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 34.462.500 đồng theo biên lai số AA/2023/0028580 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh. Bà T1 còn phải đóng thêm số tiền án phí là 47.279.426 đồng (Bốn mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi sáu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của đương sự trong giai đoạn thi hành án, thời hạn thi hành án.

Ngày 08/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà T1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không ghi đầy đủ nội dung theo quy định, không ghi nhận hiện trạng các tài sản của bị đơn làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ toàn diện chứng cứ của bị đơn cung cấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đã làm và nộp trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bà Trần Thị Trúc L có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 951080, số vào sổ cấp GCN: CH03613 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/02/2017 do ông Bùi Quốc T và bà Lợi Hồng D1 đứng tên. Ngày 24/12/2019 ông T và bà D1 ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 043937, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD, theo nội dung của Hợp đồng ủy quyền thì bà Nguyễn Lệ D được quyền thay mặt ông T và bà D1 ký hợp đồng cho thuê nhà tại địa chỉ 3 B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó hợp đồng thuê nhà ngày 20/4/2021 giữa bà Nguyễn Lệ D và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 cho bà T1 thuê nhà số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều

116, 117, 118, 472, 473, 474, 481 của Bộ luật dân sự; các Điều 118, 119, 122 Luật nhà ở năm 2014 nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[2.2] Các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Ngày 04 và ngày 05 tháng 3 năm 2021, bà T1 đã thanh toán bằng hình thức chuyển khoản 20.000.000 đồng và đưa tiền mặt trực tiếp cho bà D với tổng số tiền được xác nhận là 45.000.000 đồng; trong đó 30.000.000 đồng là 02 tháng tiền cọc và 15.000.000 đồng là tiền nhà tháng 4 năm 2021. Sau khi nhận được số tiền trên bà D đã giao chìa khóa và bàn giao nhà cho bà T1 (Việc bàn giao nhà có lập biên bản và gửi qua Zalo cho bên thuê).

Bà T1 thiếu lại 15.000.000 đồng tiền cọc, và hứa sẽ thanh toán vào ngày 20 tháng 8 năm 2021 (thỏa thuận được thể hiện tại phần ghi chú của Hợp đồng thuê nhà giao cho nguyên đơn giữa).

Tại phiên tòa bà T1 trình bày đã thanh toán tổng cộng 65.000.000 đồng là không phù hợp vì nếu 03 tháng tiền cọc và 01 tháng tiền nhà thì tổng cộng phải là 60.000.000 đồng nên có thể xác định bà D chỉ nhận chuyển khoản và tiền mặt tổng cộng 45.000.000 đồng sau đó xác nhận vào mặt sau của hợp đồng thuê nhà.

Theo hợp đồng thuê: Đối tượng hợp đồng thuê là căn nhà 03 tầng tại địa chỉ 3 B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Mục đích thuê là để kinh doanh; Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 20 tháng 04 năm 2021 đến ngày 20 tháng 05 năm 2026; Số tiền đặt cọc theo thỏa thuận là 03 tháng tiền thuê nhà (tương đương 45.000.000 đồng chẵn); Tiền thuê nhà được chia làm 2 giai đoạn: 36 tháng đầu kể từ ngày ký hợp đồng, tiền thuê nhà mỗi tháng là 15.000.000 đồng/tháng (Mười lăm triệu đồng); 24 tháng còn lại của thời hạn hợp đồng, tiền thuê được điều chỉnh tăng thêm 5% so với tiền thuê giai đoạn đầu; Thanh toán tiền thuê nhà vào đúng ngày 20 hàng tháng; Bên thuê còn có nghĩa vụ tuân thủ pháp luật khi thực hiện các hoạt động kinh doanh.

Tháng 4 và tháng 5 năm 2021, bà T1 đóng đủ tiền thuê là 15.000.000 đồng (theo thỏa thuận của các bên trừ 15.000.000 đồng từ tiền đặt cọc để đóng tiền tháng 4/2021).

Tháng 6, 7, 8, 10 năm 2021 do ảnh hưởng dịch Covid nên bên cho thuê giảm 50% tiền thuê nhưng bà T1 chỉ đóng 5.000.000 đồng mỗi tháng.

Tháng 9 và tháng 11 năm 2021 không thanh toán.

Từ tháng 12 năm 2021 đến tháng 3 năm 2023 mỗi tháng bà T1 chỉ thanh toán 7.500.000 đồng, và sau đó không thanh toán nữa.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 20/4/2021 là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ:

Căn cứ mục số 5 của Hợp đồng thuê tòa nhà ngày 21/4/2021: Bên B (bên thuê nhà bà Nguyễn Thị Ngọc T1) cam kết đóng tiền đầy đủ đúng ngày 20 hàng tháng và không buôn bán quán nhậu, Đ1, dịch vụ Internet, bắn cá, cờ bạc; Phải thanh toán chi phí điện nước hàng tháng, không gây mất an ninh trật tự an ninh làm ảnh hưởng xã hội”.

Căn cứ vào Công văn số 3263/UBND-YT ngày 22/8/2023 của Ủy ban nhân dân quận B phúc đáp như sau:

“Thời gian giãn cách xã hội do dịch C – 19 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Từ 00 giờ 00 phút ngày 09/07/2021 đến ngày 30/09/2021.

Thời gian thực hiện giãn cách xã hội trên địa bàn Phường A được áp dụng theo thời gian giãn cách xã hội toàn Thành phố nêu trên.

Trong thời gian thực hiện giãn cách xã hội, Ủy ban nhân dân Phường A1 áp dụng tạm dừng hoạt động buôn bán, buộc đóng cửa tất cả các địa điểm Kinh doanh mua bán các hàng hóa không thiết yếu trong đó có địa chỉ: 3 B, Phường A”.

Việc bà T1 cứ viện dẫn lý do dịch bệnh ảnh hưởng và bà T1 cho rằng trời mưa gây dột nhà là thiên tai để không thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê nhà là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê. Bên cho thuê đã nhiều lần thông báo chấm dứt hợp đồng mà bà T1 không thực hiện trong khi theo chứng cứ bà T1 cung cấp bà T1 có cho 03 người thuê lại một phần căn nhà mỗi tháng hơn 11 triệu đồng và kinh doanh nước giải khát. Điều này chứng minh bà T1 cố tình vi phạm hợp đồng.

Do đó cấp sơ thẩm xử chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 20/4/2021 giữa bà Nguyễn Lệ D (được nguyên đơn ủy quyền) với bà T1 là phù hợp với quy định khoản 1, Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 và Khoản 2, Điều 132 Luật nhà ở năm 2014.

Do hiện nay bà T1 không còn ở trong nhà và cũng không còn đồ đạc gì nên nguyên đơn rút yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1 dọn hết đồ đạc ra khỏi nhà và bàn giao nhà lại cho nguyên đơn, cấp sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định.

Hiện nay còn một số vật dụng của bà T1 theo nguyên đơn trình bày là 03 cái máy lạnh còn bà T1 thì không xác định được còn những tài sản gì và không chứng minh được là còn những tài sản gì trong nhà của ông T nên ghi nhận ý

kiến của ông Bùi Quốc T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải đến tháo dỡ toàn bộ những tài sản của bà còn lại trong nhà thuê tại số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn 30 ngày trên, mà bà Nguyễn Thị Ngọc T1 không đến tháo dỡ thì ông Bùi Quốc T không có trách nhiệm đối với các tài sản này.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trả tiền thuê nhà còn thiếu tính từ ngày 01/12/2021 đến hết ngày 15/07/2024 với tổng số là 352.500.000 đồng, thấy rằng:

Các bên đương sự xác nhận bà T1 không còn ở trong căn nhà thuê từ ngày 16/7/2024.

Bản thân bà T1 có cho thuê lại một phần căn nhà và thu tiền thuê 11.000.000 đồng mỗi tháng thì hơn ai hết bà T1 phải biết nghĩa vụ của người thuê nhà là phải thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà theo sự thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng bà T1 cứ lấy lý do mưa bão, nhà đột, ảnh hưởng dịch bệnh để cố ý không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn, mặc dù đã được nguyên đơn nhắc nhở thường xuyên. Việc bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, buộc bà T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà còn thiếu tổng cộng là 352.500.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 481 Bộ luật dân sự.

[2.5] Xét yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ của nguyên đơn. Như đã phân tích ở trên, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu tiền lãi theo quy định. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán tổng cộng là: 39.756.526 đồng là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán các khoản sau:

[3.1] Đối với yêu cầu thanh toán toàn bộ số tiền sửa chữa nhà mà bị đơn đã bỏ ra sửa chữa sau khi ký hợp đồng thuê nhà do nhà bị thấm đột do mưa là 42.500.000 đồng. Bị đơn không cung cấp các chứng cứ chứng minh, nhưng nguyên đơn thừa nhận và đồng ý hoàn trả số tiền 11.530.000 đồng. Cấp sơ thẩm ghi nhận và chấp nhận một phần là phù hợp.

[3.2] Đối với yêu cầu bồi thường toàn bộ số tiền đối với những vật dụng bị hư, bể do mưa bão làm tốc mái gồm: 03 máy giặt, 02 máy sấy, 01 ghế sofa, văng, bóng đèn điện, cửa kính cường lực bị bể, đèn chớp và một số vật dụng khác ước tính 170.000.000 đồng.

Chứng cứ mà bà T1 cung cấp không chứng minh được mối quan hệ nhân quả về việc mưa bão làm hư hỏng đồ đạc và tài sản bà sử dụng thì phải có nghĩa vụ bảo quản. Bà cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ phục vụ cho việc giám định. Trong khi trước khi thuê nhà bà T1 được đến xem nhà mà không bị hạn chế. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là phù hợp.

[3.3] Đối với yêu cầu thanh toán lại tiền lắp đặt nội thất và sửa, thay cửa nhôm kính trang bị vật dụng cho thuê phòng trọ cơ bản là 130.000.000 đồng có sự đồng ý của cô D trong Điều (2) của Hợp đồng thuê nhà. Cụ thể bà T1 đã Thay cửa nhôm kính, lắp thiết bị vệ sinh (gồm thay cửa nhôm kính tại 3 phòng vệ sinh; Lắp máy lạnh, vòi sen, đi đường ống nước tại vị trí nấu ăn, lắp L, kệ chén tại 3 phòng lầu 1, 2, 3, gắn zèm che nắng mưa tại lầu 3, thay laphong tại lầu 3 để sau này bà cho thuê phòng trọ.

Các hạng mục này hai bên không thỏa thuận trong hợp đồng và nguyên đơn không thừa nhận. Do đó không có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Đối với yêu cầu thanh toán lại chi phí thiết kế, trang trí quán cafe là 480.000.000 đồng bao gồm tất cả trang thiết bị và vật dụng dành cho quán cafe vĩnh 24h và điểm tâm nhẹ.

Các chứng từ không đảm bảo tính hợp pháp để xem xét, các thiết bị này có thể tháo và di dời nhưng khi bà T1 biết việc ông T đến tháo các thiết bị này nhưng bà T1 không mang đi dẫn đến hư hỏng nên không có cơ sở xem xét yêu cầu này của bà T1.

[3.5] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về quyền lợi, lợi ích từ kinh doanh mua bán và cho thuê lại mà bị đơn được hưởng từ hợp đồng mang lại là 799.700.000 đồng.

Như đã phân tích ở trên, bà T1 vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên thuê nhà, gây ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên việc nguyên đơn lấy lại nhà trước thời hạn là do lỗi hoàn toàn của bị đơn về việc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu này của bị đơn là không thỏa đáng, và không có căn cứ pháp lý nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu này của bị đơn là đúng.

[3.6] Đối với yêu cầu tiền cọc nhà là 45.000.000 đồng, yêu cầu bồi thường gấp đôi tiền cọc là 90.000.000 đồng thấy rằng các chứng cứ thể hiện bị đơn chỉ đặt cọc 30.000.000 đồng, nguyên đơn không có lỗi trong chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn cũng đồng ý hoàn trả số tiền này nên ghi nhận.

Đối với các trình bày của bị đơn về yêu cầu định giá tài sản bị thiệt hại: Bị đơn xác nhận tài sản hiện nay không còn để tiến hành định giá. Ngày 16/01/2024, Công ty T4 cũng có văn bản phúc đáp cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh là không thể tiến hành định giá tài sản.

Không có căn cứ chứng minh biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bị làm sai lệch, sửa chữa biên bản như bị đơn trình bày để hủy án sơ thẩm như yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[4] Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Quốc T phải chịu án phí sơ thẩm là 2.076.500 đồng, nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 5.612.000 đồng theo Biên lai số AA/2023/0027859 ngày 22/05/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh. H1 lại cho ông T số tiền là 3.535.500 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận trên số tiền là 392.436.526 đồng là 19.621.826 đồng và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận trên số tiền là 1.670.670.000 đồng là 62.120.100 đồng. Tổng số tiền án phí mà bị đơn phải nộp là 81.741.926 đồng (T3 mươi một triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 34.462.500 đồng theo biên lai số AA/2023/0028580 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh. Bà T1 còn phải đóng thêm số tiền án phí là 47.279.426 đồng (Bốn mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi sáu đồng).

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo là bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2110/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 148, Điều 227, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 156, 328, 472, 473, 474, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 118, 119, 122; 132 Luật Nhà ở năm 2014;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quốc T:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 20/4/2021 giữa bà Nguyễn Lệ D và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 chấm dứt kể từ ngày 16/07/2024.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải thanh toán cho ông Bùi Quốc T số tiền thuê nhà còn nợ và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà tổng cộng là 392.436.526 đồng (Ba trăm chín mươi hai triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng).

1.3. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Bùi Quốc T về việc buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải dọn hết đồ đạc trong nhà và bàn giao lại nhà cho ông Bùi Quốc T.

1.4. Ghi nhận ý kiến của ông Bùi Quốc T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải đến tháo dỡ toàn bộ những tài sản của bà còn lại trong nhà thuê tại số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn 30 ngày trên, mà bà Nguyễn Thị Ngọc T1 không đến tháo dỡ thì ông Bùi Quốc T không có trách nhiệm đối với các tài sản này.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả tiền sửa nhà do mưa làm thấm dột với tổng số tiền là 11.530.000 đồng (mười một triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại tiền cọc đã đóng là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố đối với các yêu cầu sau:

3.1. Thanh toán toàn bộ số tiền sửa chữa nhà mà bị đơn đã bỏ ra sửa chữa sau khi ký hợp đồng thuê nhà do nhà bị thấm dột khi mưa là: 30.970.000 đồng (ba mươi triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng).

3.2. Thanh toán toàn bộ số tiền những vật dụng hư, bể do mưa bão làm tốc mái gồm 03 máy giặt, 02 máy sấy, 01 ghế sofa, võng, bóng đèn điện, cửa kính cường lực bị bể, đèn chớp và một số vật dụng ước tính 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng);

3.3. Thanh toán tiền lắp đặt nội thất và sửa, thay cửa nhôm kính trang bị vật dụng cho thuê phòng trọ cơ bản là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng);

3.4. Thanh toán chi phí thiết lập, trang trí (S) quán cà phê là 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) bao gồm tất cả trang thiết bị và vật dụng dành cho quán cà phê vòng 24h và điểm tâm nhẹ.

3.5. Thanh toán lại số tiền 799.700.000 đồng (bảy trăm chín mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng) là chi phí thiệt hại về quyền và lợi ích kinh doanh, buôn bán từ ngày 16/07/2024 đến ngày 20/04/2026

3.6. Thanh toán tiền cọc nhà là 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng), bồi thường gấp đôi tiền cọc 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

4. Phương thức thanh toán:

Thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Quốc T phải chịu án phí sơ thẩm là 2.076.500 đồng, nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 5.612.000 đồng theo Biên lai số AA/2023/0027859 ngày 22/05/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh. H1 lại cho ông T

số tiền là 3.535.500 đồng (ba triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận trên số tiền là 392.436.526 đồng là 19.621.826 đồng và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận trên số tiền là 1.670.670.000 đồng là 62.120.100 đồng. Tổng số tiền án phí mà bị đơn phải nộp là 81.741.926 (tám mươi một triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 34.462.500 đồng theo biên lai số AA/2023/0028580 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh. Bà T1 còn phải đóng thêm số tiền án phí là 47.279.426 đồng (bốn mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi sáu đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0029232 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

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

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;
- Đường sự;
- Lưu (T20).

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

Nguyễn Thị Tuyết Minh