

**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: 965/2025/DS-PT.

Ngày: 22-8-2025.

V/v kiện: “Tranh chấp hợp đồng thuê
tài sản, yêu cầu đòi bồi thường thiệt
hại về tài sản”.

**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:* Ông Bùi Hữu Nhân

- *Các Thẩm phán:* Ông Ưông Văn Tuấn

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Dũng - 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 Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 432/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST ngày 10-3-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4683/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Công ty TNHH Y tế VĐVN;

Địa chỉ: Số 6 NLB, Đô thị mới NTP, phường TM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH T và các đồng nghiệp - Văn bản ủy quyền số 021-2022-FVH-POA ngày 30/6/2022; Ủy quyền lại cho các ông bà: Nguyễn Ái N, sinh năm 1995 và/hoặc Nguyễn Thị N, sinh năm 1996 và/hoặc Nguyễn Thanh L, sinh năm 1997 và/hoặc bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Phòng 103, Lầu 1, Tòa nhà HBT Tower, 456-458

HBT, phường TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. Bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Thanh T có mặt.

Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1974 và/hoặc Nguyễn Việt H, sinh năm 1956; cùng địa chỉ liên lạc: Lầu 6, Cao ốc ĐL, số 01 ĐL, phường XC, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.

**Bị đơn:*

Bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm: 1958;

Địa chỉ: Số 164 LL, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đỗ Biên T, Thề Luật sư số 3510/LS - Công ty Luật TNHH TTN, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Lê Đông C, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Số 97B ND, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Lê Đông C: Ông Phạm Anh V, sinh năm: 1984, địa chỉ: Số 819/2 QT, phường AHT, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN, bị đơn Bà Lê Thị Tuyết H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện đề ngày 07/7/2022; Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 08/8/2022, lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN trình bày:

Trong khoảng thời gian đầu năm 2021, do có nhu cầu thành lập một phòng khám Đa khoa tiêu chuẩn quốc tế tại trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty TNHH Y tế VĐVN (Sau đây gọi là Bệnh viện FV) đã thông qua sự giới thiệu làm việc với ông Nguyễn Lê Đông C. Theo đó, ông C giới thiệu mình là con trai của bà Lê Thị Tuyết H là chủ sở hữu của tòa nhà số 97B, 97C ND, phường BT và thay mặt bà H làm việc với nguyên đơn trong việc cho nguyên đơn thuê Tòa nhà 97B, 97C ND, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong suốt quá trình làm việc với ông C vào tháng 5/2021, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông C cung cấp các giấy tờ pháp lý về tòa nhà bao gồm giấy phép xây dựng, biên bản hoàn công và các trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sửa đổi phản ánh thực tế tòa nhà để thẩm định.

Tuy nhiên, Bệnh viện FV chỉ được ông C cung cấp bản chụp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số

BB 862927 ngày 13/9/2010 và số BB862334 ngày 10/8/2010 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà H. Mục đích duy nhất của Bệnh viện FV khi thuê tòa nhà là để làm phòng khám đa khoa, ông C đã bày tỏ sự thấu hiểu với Bệnh viện FV và giải thích với nguyên đơn về tình trạng tòa nhà như sau:

Thứ nhất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài liệu pháp lý duy nhất mà bên ông C có về khu đất và tòa nhà;

Thứ hai, tình trạng xây dựng hiện tại của tòa nhà là kết quả việc cải tạo của chủ nhà suốt 20 năm qua và chưa được ghi nhận chính thức bởi bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền do tòa nhà là biệt thự Pháp cũ nên theo quy định của pháp luật thì tình trạng ban đầu của biệt thự phải giữ nguyên.

Thứ ba, với tình trạng hiện tại thì tòa nhà vẫn được cấp giấy phép hoạt động bệnh viện thẩm mỹ trong nhiều năm; tòa nhà trước giờ chỉ sử dụng cho gia đình, không dùng để cho thuê và đã bỏ trống nhiều năm;

Thứ tư, ông C có thể và sẵn sàng giúp nguyên đơn trong thủ tục xin giấy phép hoạt động phòng khám đa khoa tại tòa nhà này.

Theo đó, ông C tiếp tục gửi lại cho Bệnh viện FV bản chụp của Giấy phép hoạt động khám chữa bệnh cấp bởi Bộ Y tế cho Bệnh viện chuyên khoa phẫu thuật Thẩm mỹ Sài Gòn ngày 20/01/2014 để tham khảo. Ông C khẳng định với Bệnh viện FV, ông là người có kinh nghiệm làm việc với cơ quan Nhà nước, tòa nhà đã được cấp phép Bệnh viện thẩm mỹ bởi Bộ Y tế, thủ tục phức tạp hơn nhiều so với giấy phép phòng khám đa khoa cấp bởi Sở Y tế. Những nội dung trao đổi của ông C nhấn mạnh cho việc Bệnh viện FV có thể hoàn toàn yên tâm trong việc thành lập và hoạt động phòng khám đa khoa tại tòa nhà, với thiện chí, sự nhiệt tình và những cam kết từ ông C, Bệnh viện FV đã tin tưởng việc tòa nhà có thể đưa vào sử dụng làm phòng khám đa khoa ngay lập tức.

Do đó, vào ngày 14/7/2021, Bệnh viện FV đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng với bà H để thuê tòa nhà số 97B, 97C ND, phường BT, cho mục đích mở phòng khám đa khoa, giá thuê tòa nhà cho 03 năm đầu tiên là 1.158.936.000 đồng/tháng với thời hạn thuê là 10 năm.

Ngày 16/7/2021, Bệnh viện FV đã chuyển tiền đặt cọc 5.267.892.000 đồng tương đương với 05 tháng tiền thuê cho Bà H và con trai của bà H là ông C theo thỏa thuận để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng. Cụ thể, 60% tiền đặt cọc được chuyển vào tài khoản của Bà H và 40% tiền đặt cọc chuyển vào tài khoản của ông C.

Ngày 08/10/2021, Bệnh viện FV đã nhận bàn giao tòa nhà số 97B, 97C ND, phường BT từ bà H.

Nhằm mục đích thực hiện trang bị và hoàn thiện nội thất cho phòng khám, Bệnh viện FV đã thuê các đơn vị khảo sát chuyên nghiệp và uy tín để khảo sát, kiểm định chất lượng tòa nhà. Tuy nhiên, trái với những tuyên bố từ phía ông C và bà H về tòa nhà, theo báo cáo từ các đơn vị khảo sát thì tòa nhà có hàng loạt các lỗi nghiêm trọng về kết cấu, cụ thể là việc coi nói, mở rộng diện tích, dỡ bỏ đi một số cột và dịch chuyển đi một số cột khác làm cho tòa nhà trở nên không an toàn và không thể sử dụng cho hoạt động của một phòng khám đa khoa theo mục đích và nhu cầu của Bệnh viện FV.

Kết quả này khiến Ban lãnh đạo của Bệnh viện FV và đội ngũ thực hiện dự án phòng khám đa khoa vô cùng bối rối và hụt hẫng. Bệnh viện FV thuê tòa nhà với mức tiền thuê là 1.158.936.000 đồng/tháng, đây là mức giá cho thuê trên thị trường đối với các tòa nhà loại B đã hoàn thiện và có thể sử dụng ngay lập tức tại Quận M cho thời hạn thuê 10 năm. Bên cạnh đó, với những trao đổi, khẳng định trước đó từ phía ông C và bà H đã liên tục nhấn mạnh và đảm bảo rằng tòa nhà đáp ứng tất cả điều kiện để làm phòng khám đa khoa.

Do đó, Bệnh viện FV đã đồng ý ký Hợp đồng thuê mặt bằng trong tâm thế có thể sử dụng tòa nhà ngay lập tức để trang bị thành phòng khám đa khoa. Tuy nhiên, kết quả khảo sát khách quan và độc lập lại cho thấy tòa nhà không an toàn để đưa vào sử dụng ngay lập tức và cũng không thể đáp ứng cho hoạt động của một phòng khám đa khoa như mục đích của Bệnh viện FV.

Bên cạnh đó, trái với những thiện chí thể hiện trước khi thuyết phục được Bệnh viện FV ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng, ông C đã cắt đứt liên hệ với Bệnh viện FV khi nguyên đơn liên hệ làm việc các vấn đề của tòa nhà; về phía bà H luôn một mực cho rằng tòa nhà đủ điều kiện an toàn bất chấp các khảo sát được đưa ra một cách khách quan từ các đơn vị khảo sát và từ chối mọi đề nghị thiện chí từ Bệnh viện FV.

Căn cứ vào diễn biến sự việc nêu trên, có thể thấy trước khi ký Hợp đồng thuê mặt bằng, phía Bà H và con trai bà là ông C đã thể hiện tinh thần hợp tác và thiện chí, đưa ra những tuyên bố và khẳng định để chứng minh với Bệnh viện FV rằng Tòa nhà đảm bảo đủ điều kiện để thành lập phòng khám đa khoa để thuyết phục nguyên đơn tin rằng tòa nhà là địa điểm lý tưởng, thuận lợi và có thể sử dụng để mở phòng khám đa khoa theo nhu cầu của Bệnh viện FV và tiến đến giao kết Hợp đồng thuê mặt bằng.

Bất chấp toàn bộ những nỗ lực và thiện chí từ phía Bệnh viện FV, bên cho thuê là bà H đã không hợp tác khắc phục những vấn đề nghiêm trọng của tòa nhà có thể gây ra những hậu quả đáng tiếc về tính mạng và tài sản cho bên thuê; việc thuê tòa nhà chỉ nhằm cho mục đích mở phòng khám đa khoa nhưng do thực tế

tòa nhà không đáp ứng đủ điều kiện để trở thành phòng khám, Bệnh viện FV đã dừng việc thuê và hoàn tất việc giao trả tòa nhà và chìa khóa tòa nhà cho bà H. Bệnh viện FV và đội ngũ nhân viên đã mất rất nhiều thời gian, công sức cho một dự án không thể thực hiện được, gây tổn thất về thời gian, tài sản và cơ hội kinh doanh nặng nề cho phía nguyên đơn. Vì những lý do trên, Bệnh viện FV khởi kiện yêu cầu:

Tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021 giữa Bệnh viện FV và bà Lê Thị Tuyết H vô hiệu;

Buộc bà Lê Thị Tuyết H hoàn trả lại cho Bệnh viện FV số tiền đặt cọc 5.267.892.000 đồng;

Buộc bà Lê Thị Tuyết H bồi thường thiệt hại từ việc khảo sát tòa nhà là 960.133.460 đồng bao gồm: Thiệt hại từ chi phí khảo sát của Chi nhánh Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO là 238.250.000 đồng và Công ty TNHH HBP Project Management là 721.883.460 đồng.

1.2 Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bệnh viện FV cho rằng Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021 bị vô hiệu theo Điều 123, Điều 126 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Hợp đồng thuê mặt bằng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết và bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn khoản tiền cọc là 5.267.892.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cho khoảng thời gian bà H không cho thuê mặt bằng được, Bệnh viện FV phản đối toàn bộ yêu cầu này của bà H.

Bệnh viện FV đã gửi 02 công văn phản hồi cho Văn phòng công chứng HXN, trong đó nêu rõ: Bệnh viện FV đã thông báo cho bà H về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng từ ngày 31/3/2022, Bệnh viện FV đã hoàn tất việc trao trả mặt bằng cho bà H. Đồng thời, Bệnh viện FV đã cung cấp cho Văn phòng Công chứng HXN công văn số 206-2022/FVH-CEO ngày 31/3/2022 của Bệnh viện FV gửi bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và công văn phản hồi của bị đơn xác nhận đã nhận thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng của nguyên đơn ngày 04/4/2022 với bà H trong việc hủy thông tin công chứng. Tuy nhiên, Bệnh viện FV đã thể hiện thiện chí hỗ trợ bà H, Bệnh viện FV không có nghĩa vụ phải phối hợp trong việc trả lời và xác nhận với Văn phòng Công chứng HXN rằng Bệnh viện FV không còn thuê mặt bằng và đã hoàn tất việc trao trả mặt bằng cho bà H, việc Văn phòng Công chứng không hủy thông tin công chứng là cũng không có bất kỳ trách nhiệm nào vì theo quy định, hợp đồng cho thuê mặt bằng không bắt buộc phải công chứng. Do đó, bà H hoàn toàn vô lý khi viện dẫn lý do Văn phòng Công chứng HXN không hủy thông tin công chứng Hợp đồng thuê mặt bằng dẫn đến việc bị thiệt hại do không thể cho thuê mặt bằng. Bệnh

viện FV bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Hồng và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Bệnh viện FV.

2. Tại đơn phản tố đề ngày 27/10/2022; Đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 16/10/2023 và ngày 28/6/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là bà Lê Thị Tuyết H trình bày:

Bà là chủ sở hữu căn nhà số 97B-97C ND. Vào tháng 5 năm 2021, bà AL là quản lý Phòng khám chuyên khoa trị liệu thần kinh cột sống Hoa Kỳ (phòng khám ACC) có địa chỉ số 99 ND đã chủ động liên hệ với con trai bà là ông C qua Email và ngỏ ý giới thiệu Bệnh viện FV muốn thuê căn nhà 97B và 97C ND trước đây bà dùng làm Bệnh viện Chuyên khoa Thẩm mỹ SG.

Sau một thời gian ông C trao đổi với đại diện Bệnh viện FV và có thông báo cho bà được biết Bệnh viện FV thuộc Công ty TNHH Y tế VĐVN đang đàm phán để thuê mặt bằng này. Tại thời điểm đó, bà cũng được biết, Bệnh viện FV đang đàm phán để thực hiện việc mua lại hệ thống Phòng khám ACC và Phòng khám ACC đang thuê căn nhà số 99 ND, phường BT ngay bên cạnh căn nhà của bà tại địa chỉ 97B và 97C 99 ND.

Một thời gian sau, bà đồng ý cho con trai của bà là ông C mở cửa cho ông JMG (Tổng giám đốc bệnh viện FV) và các cộng sự người nước ngoài trực tiếp xem mặt bằng nhà 97B-97C ND. Bệnh viện FV đã nhiều lần cử người đến khảo sát lại căn nhà 97C-97B ND sau lần ông JMG đến khảo sát mặt bằng nhà.

Do tin tưởng Bệnh viện FV là một trong những bệnh viện lớn, có uy tín, đồng thời đại diện Bệnh viện FV là ông JMG và các cộng sự đã nhiều lần trực tiếp khảo sát căn nhà 97B-97C ND và hai bên đã thương lượng được giá thuê là 1.158.936.000 đồng/tháng. Ngày 14/7/2021, bà và Bệnh viện FV đã ký hợp đồng thuê mặt bằng và đã được Văn phòng công chứng HXN chứng thực.

Sau khi ký hợp đồng thuê mặt bằng hai bên chưa thể tiến hành việc bàn giao mặt bằng do tại thời điểm đó Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện giãn cách xã hội do dịch bệnh Covid bùng phát. Đến ngày 08/10/2021, hai bên trong hợp đồng thuê mặt bằng mới tiến hành việc bàn giao mặt bằng (có lập biên bản bàn giao mặt bằng); cũng do dịch bệnh nên việc bàn giao nhà chậm hơn dự kiến nên để thể hiện thiện chí cho thuê nhà, bên cho thuê đã chủ động miễn tiền thuê nhà các tháng 1, 2 của quý 1 năm 2022 cho bên thuê.

Khi nhận nhà xong, Bệnh viện FV đã không thực hiện việc sửa chữa, cải tạo nhà phù hợp với công năng sử dụng của mục đích thuê cũng như thỏa thuận của hai bên về việc sửa chữa, cải tạo nhà trong hợp đồng thuê mặt bằng đã quy định. Thay vào đó, Bệnh viện FV đã yêu cầu thay đổi kết cấu nhà để coi nói nhà từ 05 tầng hiện hữu thành 07 tầng, việc yêu cầu sửa chữa thay đổi kết cấu nhà như

đề nghị của Bệnh viện FV là không phù hợp với quy định tại các khoản 7.4, khoản 7.5 và 7.6 Điều 7 hợp đồng thuê mặt bằng hai bên đã ký kết ngày 14/7/2021.

Bệnh viện FV đã thực hiện việc mức móng, đập phá, tháo dỡ nhiều hạng mục trong tòa nhà thuê gây thiệt hại rất lớn đến tài sản của bà (Hiện trạng tháo dỡ, đập phá của bên thuê vẫn được giữ nguyên đến thời điểm hiện tại) mà chưa có sự đồng ý từ bên cho thuê.

Theo quy định của hợp đồng thuê mặt bằng đã ký kết thì Bệnh viện FV có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo quý và thanh toán trước hàng quý, chậm nhất là vào ngày cuối cùng của quý trước đó (điểm 3.1.2 khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng thuê mặt bằng). Tuy nhiên, đến tháng 6 năm 2022, Bệnh viện FV vẫn không thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà các quý 1 và 2 của năm 2022.

Trước vi phạm nghiêm trọng của bên thuê liên quan đến việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán, căn cứ theo quy định tại Điều 3.1.4, và Điều 8.1.1(a) của Hợp đồng thuê, cũng như căn cứ theo các quy định của pháp luật, bà đã có văn bản thu hồi mặt bằng thuê ngày 04/6/2022 gửi cho bên thuê là Bệnh viện FV. Đến ngày 14/6/2022, bà đã có thông báo chấm dứt hợp đồng và yêu cầu thanh toán gửi đến bên thuê là Bệnh viện FV. Sau khi gửi các thông báo nêu trên, bà đã trực tiếp nhận lại tài sản thuê là mặt bằng tại địa chỉ 97B và 970 ND. Tuy nhiên, sau khi nhận lại tài sản thì tài sản thuê không giống hiện trạng lúc bàn giao, căn nhà đã bị tổn thất, hư hỏng, cụ thể: Điện nguồn ở đồng hồ tổng chia cho các tầng lầu, tầng trệt, điện thấp sáng, điện trang trí, các ổ cắm điện, đồng hồ điện, hệ thống báo cháy; cửa chính ra vào kính tự động, cửa sắt cuốn, thang máy; nguồn nước cấp bơm lên bể chứa, xuống các tầng lầu, hệ thống thoát nước, máy bơm và máy áp lực, hệ thống xử lý rác thải; toàn bộ trần thạch cao tại các tầng lầu; các dầm cột bê tông và đà nhà; nền gạch các sản nhà đã bị phá hỏng, hư hại...

Vào ngày 18/7/2022, do bà H có nhu cầu tiến hành việc cho thuê lại mặt bằng nên bà có văn bản gửi tới Văn phòng công chứng HXN với nội dung đề nghị Công chứng viên HXN ký văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê và cập nhật lại thông tin có trong cơ sở dữ liệu công chứng điện tử đối với hợp đồng thuê mặt bằng có số công chứng 019763 có tình trạng do cả hai bên thuê và cho thuê đã đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, đến ngày 24/8/2022, Văn phòng công chứng HXN có công văn số 396/VC-CCHXN trả lời về việc từ chối chứng nhận văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê do Bệnh viện FV đã trả lời rằng đã gửi đơn khởi kiện lên Tòa án thụ lý. Cũng vì việc Bệnh viện FV không hợp tác trong việc hủy thông tin công chứng hợp đồng thuê mặt bằng nên đến thời điểm hiện tại, bà không thể ký hợp đồng công chứng để cho người khác thuê căn nhà này mặc dù có rất nhiều người hỏi thuê.

Việc không thể ký hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với căn nhà 97B-97C ND cho người khác là do lỗi từ phía Bệnh viện FV không hợp tác trong việc hủy hợp đồng cho thuê còn đang tồn tại trên dữ liệu công chứng điện tử đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp và gây cho bà thiệt hại kinh tế nghiêm trọng, đó là bà không cho thuê được nhà với giá khoảng 1.000.000.000 đồng/tháng. Vì những lý do trên, bà phản tố:

- Yêu cầu Bệnh viện FV thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu các quý I và quý II/2022 (gồm các tháng 3, 4, 5 và 6 năm 2022) với tổng số tiền là 4.635.744.000 đồng.

- Yêu cầu Bệnh viện FV thanh toán tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê đến hạn không thanh toán với lãi suất 0.03%/ngày tạm tính đến ngày khởi kiện là 1.390.723.200 đồng, cụ thể:

Tiền lãi chậm thanh toán khoản tiền thuê quý I/2022 (tháng 3/2022):
 $1.158.936.000 \text{ đồng} \times 294 \text{ ngày} \times 0,03\% = 347.680.800 \text{ đồng}.$

Tiền lãi chậm thanh toán khoản tiền thuê nhà quý II/2022: $3,476.808.000 \text{ đồng} \times 204 \text{ ngày} \times 0,03\% = 1.043.042.400 \text{ đồng}.$

- Yêu cầu Bệnh viện FV phải bồi thường toàn bộ thiệt hại tài sản bị tổn thất, hư hỏng gây ra đối với căn nhà 97B và 97C ND là 15.000.000.000 đồng.

Yêu cầu công nhận việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng có số công chứng 019763 quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng HXN ngày 14/7/2021 của bà Lê Thị Tuyết H là hợp pháp;

Buộc Bệnh viện FV bị mất số tiền đặt cọc là 5.267.892.000 đồng do vi phạm hợp đồng thuê.

Buộc Bệnh viện FV bồi thường thiệt hại do việc không cho thuê được đối với căn nhà 97B-97C ND từ tháng 8 năm 2022 đến thời điểm có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, số tiền yêu cầu bồi thường tạm tính đến ngày 28/6/2024 là: $1.000.000.000 \text{ đồng} \times 22 \text{ tháng} = 22.000.000.000 \text{ đồng}.$

Đối với yêu cầu khởi kiện của Bệnh viện FV, bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H vẫn giữ các yêu cầu khởi kiện như trên, chỉ thay đổi số tiền yêu cầu đối với 02 yêu cầu phản tố sau:

- Yêu cầu Bệnh viện FV thanh toán tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê đến hạn không thanh toán với lãi suất 0.03%/ngày tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.497.113.524 đồng, cụ thể:

Tiền lãi chậm thanh toán khoản tiền thuê quý I/2022 (tháng 3/2022):
 $1.158.936.000 \text{ đồng} \times 1.144 \text{ ngày} \times 0,03\% = 397.746.835 \text{ đồng}.$

Tiền lãi chậm thanh toán khoản tiền thuê nhà quý II/2022: 3.476.808.000 đồng x 1.054 ngày x 0,03% = 1.099.366.689 đồng.

- Yêu cầu Bệnh viện FV phải bồi thường toàn bộ tổn thất, hư hỏng do nguyên đơn gây ra đối với tài sản thuê là căn nhà 97B và 97C ND là 1.164.223.000 đồng, bà thống nhất với kết quả kiểm định của Trung tâm quản lý nhà và Giám định xây dựng thuộc Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Bệnh viện FV bồi thường thiệt hại do việc không cho thuê được đối với căn nhà 97B-97C ND từ tháng 8 năm 2022 đến thời điểm có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, số tiền yêu cầu bồi thường tạm tính đến ngày 28/6/2024 là: 1.000.000.000 đồng x 30 tháng = 30.000.000.000 đồng.

3. Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Lê Đông C trình bày:

Ông C có mẹ là bà H là chủ sở hữu căn nhà có địa chỉ 97B-97C ND. Vào tháng 5 năm 2021, bà Aisyah Lam là quản lý Phòng khám chuyên khoa trị liệu thần kinh cột sống Hoa Kỳ (phòng khám ACC) có địa chỉ 99 ND đã chủ động liên hệ với ông C qua email đặt vấn đề sẽ giới thiệu Bệnh viện FV để thuê căn nhà 97B và 97C ND trước đây được sử dụng làm Bệnh viện chuyên khoa thẩm mỹ Sài Gòn để làm phòng khám. Thông qua Email, bà AL cũng giới thiệu các đại diện bên Bệnh viện FV để ông C trao đổi, làm việc là bà Q giám đốc tài chính.

Ông C có trao đổi lại với bà H về việc Bệnh viện FV muốn thuê căn nhà 97B - 97C để làm phòng khám, bà H đã đồng ý để ông C thay mặt bà liên hệ và làm việc với bên thuê và mở cửa căn nhà 97B - 97C để bên muốn thuê có thể xem toàn bộ căn nhà. Sau một thời gian trao đổi qua Email, ông C mở cửa cho ông JMG (Tổng giám đốc Bệnh viện FV) và các cộng sự người nước ngoài trực tiếp xem mặt bằng nhà 97B-97C ND. Sau khi ông JMG trực tiếp xem căn nhà nêu trên, Bệnh viện FV đã nhiều lần cử cán bộ, nhân viên của mình đến khảo sát lại căn nhà 97B - 97C ND.

Đến ngày 14/7/2021, sau nhiều lần Bệnh viện FV tiến hành khảo sát căn nhà 97B - 97C, bà H và Bệnh viện FV đã thương lượng được giá thuê là 1.158.936.000 đồng/tháng nên bà H và Bệnh viện FV đã ký hợp đồng thuê mặt bằng và đã được Văn phòng công chứng HXN chứng thực.

Tại nội dung của Hợp đồng thuê mặt bằng giữa bên cho thuê là bà Lê Thị Tuyết H và bên thuê là Bệnh viện FV đã thỏa thuận chuyển 40% số tiền đặt cọc tương đương với số tiền 2.317.872.000 đồng vào số tài khoản đứng tên ông C. Ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà nêu trên Bệnh viện FV đã chuyển số tiền 2.317.872.000 đồng vào tài khoản của ông C đã nêu trên.

Bà H và Bệnh viện FV cũng thỏa thuận 40% tiền thuê nhà hàng tháng sẽ được Bệnh viện FV chuyển vào tài khoản 1023759999 tại Ngân hàng của ông Cương. Tuy nhiên, từ thời điểm ký hợp đồng thuê cho đến nay, ông C vẫn chưa nhận được bất kỳ một khoản tiền thuê nhà đối với căn nhà 97B - 97C từ Bệnh viện FV như theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê.

Đối với khoản tiền 2.317.872.000 đồng, ông C được Bệnh viện FV chuyển vào tài khoản đến thời điểm hiện tại ông C đã trả lại cho bà H. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực M đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Y tế VĐVN đối với:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 14/7/2021, công chứng số 002635 tại Văn phòng công chứng HXN, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty TNHH Y tế VĐVN và bà Lê Thị Tuyết H;

- Buộc bà Lê Thị Tuyết H hoàn trả lại số tiền đặt cọc 5.267.892.000 đồng;

- Buộc bà Lê Thị Tuyết H bồi thường thiệt hại từ việc khảo sát tòa nhà số tiền 960.133.460 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Tuyết H:

- Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng công chứng lập tại Văn phòng công chứng HXN ngày 14/7/2021 giữa Công ty TNHH Y tế VĐVN và bà Lê Thị Tuyết H kể từ ngày 14 tháng 6 năm 2022;

- Số tiền đặt cọc thuê nhà của Công ty TNHH Y tế VĐVN là 5.267.892.000 đồng thuộc sở hữu về bà Lê Thị Tuyết H.

- Buộc Công ty TNHH Y tế VĐVN thanh toán cho bà Lê Thị Tuyết H tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 3 đến ngày 14 tháng 6 năm 2022 là 4.017.644.800 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Y tế VĐVN thanh toán tiền lãi chậm trả cho bà Lê Thị Tuyết H đến ngày xét xử sơ thẩm 10/3/2025 là 1.296.478.524 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Y Tế Viễn Đông phải bồi thường tổn thất, hư hỏng đối với tài sản thuê là căn nhà 97B và 97C ND, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh là 1.164.223.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Tuyết H đối với các yêu cầu:

Buộc Công ty TNHH Y tế VĐVN bồi thường thiệt hại đối với thời gian thực tế bà Lê Thị Tuyết H không cho thuê được đối với căn nhà 97B-97C ND,

phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 8 năm 2022 đến thời điểm xét xử là 30.000.000.000 đồng; yêu cầu thanh toán một phần tiền thuê nhà của tháng 6/2022 là 618.099.200 đồng và 200.635.000 đồng tiền lãi.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 13/3/2025, Nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN kháng cáo toàn bộ bản án;

Ngày 06/6/2025, Nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN thay đổi rút một phần kháng cáo với nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tuyên vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021, buộc bà H hoàn trả số tiền đặt cọc là 5.267.892.000đ, buộc bà H bồi thường thiệt hại từ việc khảo sát tòa nhà số tiền 960.133.460đ.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng kể từ ngày 14/6/2022; buộc Bệnh viện FV thanh toán cho bà H tiền thuê nhà còn thiếu các quý I và quý II/2022 (gồm các tháng 3, 4, 5, 6 năm 2022); buộc Bệnh viện FV thanh toán tiền lãi chậm trả cho bà H đến ngày xét xử sơ thẩm 10/3/2025 là 1.296.478.524đ; buộc Bệnh viện FV bồi thường thiệt hại do việc không cho thuê được đối với căn nhà 79B và 79C ND với số tiền 30.000.000.000đ.

Ngày 25/3/2025, bị đơn bà Lê Thị Tuyết H kháng cáo một phần Bản án: Đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn phải thanh toán số tiền 30.000.000.000đ;

Tại phiên tòa phúc thẩm; nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo; bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; người liên quan không kháng cáo.

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

Việc tuân theo pháp luật Tố tụng: Trong quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và 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 đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ, việc nộp tiền tạm ứng án phí là trong hạn luật định nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN và kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Tuyết H:

[2.1] Hiệu lực của Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021 đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê theo yêu cầu khởi kiện của Bệnh viện FV:

Căn nhà 97B - 97C ND thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Tuyết H theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 862927 cấp ngày 13/9/2010 và số BB862334 cấp ngày 10/8/2010 của Ủy ban nhân dân Quận 1. Hai căn nhà 97B - 97C ND trước đây bà H đã cho Bệnh viện chuyên khoa phẫu thuật Thẩm Mỹ SG thuê và được Bộ Y tế cấp giấy phép hoạt động khám bệnh, chữa bệnh theo giấy phép số 127/GP-BYT ngày 20/01/2014; trong quá trình hoạt động Sở Y tế Thành phố Hồ Chí Minh đã có biên bản thẩm định danh mục kỹ thuật trong khám, chữa bệnh thực hiện tại Bệnh viện chuyên khoa phẫu thuật Thẩm Mỹ SG ngày 30/11/2017. Như vậy, có căn cứ để xác định căn nhà 97B - 97C ND của bà H đủ điều kiện cho thuê để làm phòng khám.

Ngày 14/7/2021, bà H và Công ty TNHH Y tế VĐVN ký Hợp đồng thuê mặt bằng đối với căn nhà trên với các nội dung chính như sau:

Mục đích thuê: Cho hoạt động của Phòng khám FV Sài Gòn (Phòng khám đa khoa); mặt bằng: Toàn bộ các Tòa nhà hiện tại theo 02 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên, mặt bằng và hiện trạng thực tế chính xác hai bên sẽ lập khi ký biên bản bàn giao; diện tích đất: Tổng diện tích đất của hai nhà là 423,15m²; thời hạn thuê: 10 năm từ ngày bắt đầu tính tiền thuê, tiền thuê: 623.084 đồng/m²/tháng; 03 năm đầu giá thuê là 1.158.936.000 đồng; đặt cọc: 5.267.892.000 đồng; ngoài ra hai bên còn thỏa thuận ngày tính tiền thuê, thời gian miễn phí tiền thuê, bồi thường chi phí cải tạo... kèm theo hợp đồng là sơ đồ mặt bằng tổng thể và sơ đồ tầng...

[2.2] Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, Bệnh viện FV cho rằng Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021 vô hiệu do bị nhầm lẫn theo Điều 126 Bộ luật Dân sự, bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự và vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Bà H và ông C cho rằng trước khi ký hợp đồng, các bên đã trao đổi với nhau về tài sản thuê mà mục đích thuê nhà của Bệnh viện FV, Bệnh viện FV đã ít nhất 04 lần trực tiếp khảo sát căn nhà 97B-97C ND và đi đến thống nhất ký Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021. Sau khi nhận nhà Bệnh viện FV không

sửa chữa, cải tạo nhà phù hợp với công năng sử dụng của mục đích thuê theo thỏa thuận hợp đồng mà tiến hành thay đổi kết cấu nhà để coi nói nhà từ 05 tầng hiện hữu thành 07 tầng mà không được sự đồng ý của bên cho thuê là không phù hợp với thỏa thuận tại các khoản 7.4, khoản 7.5 và 7.6 Điều 7 Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên thống nhất được với nhau về số tiền đặt cọc 5.267.892.000 đồng tương đương với 05 tháng tiền thuê mà Bệnh viện FV đã chuyển cho bị đơn thông qua 02 tài khoản của bà H và ông C con bà H.

- Ngày 08/10/2021, Bệnh viện FV đã nhận bàn giao tòa nhà số 97B, 97C ND từ bà H.

- Bà H miễn tiền thuê nhà 05 tháng tiền thuê (Tháng 10,11,12/2021 và tháng 1, 2 của quý 1 năm 2022).

- Tiền thuê nhà là 1.158.936.000 đồng/tháng trong 03 năm đầu; tiền thuê nhà bắt đầu tính từ tháng 03/2022.

[2.5] Bệnh viện FV đã nhận tài sản thuê vào ngày 08/10/2021 (Biên bản bàn giao ngày 08/10/2021 với hệ thống điện, hệ thống thang máy, hệ thống cấp nước, hệ thống điều hòa không khí hoạt động bình thường; mặt bằng và hiện trạng thực tế theo phụ lục 1, 2, 3 của hợp đồng), ngày nhận mặt bằng thực tế chậm hơn thời gian thỏa thuận trong hợp đồng ngày 08/8/2021 là 02 tháng và ngày bắt đầu tính tiền thuê nhà cũng chậm hơn hợp đồng là 02 tháng, 01/3/2022 mới tính tiền thuê nhà (Hợp đồng thuê là 01/01/2022); bị đơn miễn tiền thuê nhà cho nguyên đơn 05 tháng để tiến hành sửa chữa và cải tạo tài sản thuê cho phù hợp với mục đích thuê. Như vậy, bà H đã bàn giao tài sản thuê cho Bệnh viện FV theo đúng thỏa thuận hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 476 Bộ luật Dân sự về giao tài sản thuê.

[2.6] Tại phiên tòa sơ thẩm; Bệnh viện FV xác nhận trước khi ký hợp đồng thuê nhà, bà H đã 04 lần mở cửa cho người đại diện theo pháp luật của Bệnh viện FV và các cộng sự của Bệnh viện FV cùng đại diện Công ty HBP đến khảo sát tài sản thuê. Như vậy, việc Bệnh viện FV thẩm định tài sản thuê cho phù hợp với mục đích thuê được các bên trao đổi và thỏa thuận trước khi ký hợp đồng và được hai bên thống nhất tại mục 7.2 và 7.5 Điều 7 về cam kết của bên thuê tại Hợp đồng ngày 14/7/2021.

Sau khi nhận tài sản thuê, Bệnh viện FV thuê Chi nhánh Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO và Công Ty TNHH HBP Project Management để khảo sát, kiểm định chất lượng tòa nhà là phục vụ cho hoạt động và mục đích của

bên thuê. Tại phiên tòa, Bệnh viện FV cũng xác nhận việc khảo sát nhằm mục đích hoàn thiện nội thất để phục vụ cho hoạt động của Phòng khám.

[2.7] Thực tế bà H đã tạo điều kiện để Bệnh viện FV khảo sát, cải tạo theo thỏa thuận hợp đồng. Ngày 23/02/2022, bà H gửi thông báo yêu cầu Bệnh viện FV thanh toán tiền thuê nhà tháng 3/2022 (Quý 1) với số tiền thuê là 1.158.936.000 đồng, cùng ngày Bệnh viện FV cũng có văn bản gửi bà H đề nghị chia sẻ chi phí gia cố tòa nhà hoặc kéo dài thời gian miễn tiền thuê lâu hơn đến cuối năm 2022, nhưng bà H chỉ đồng ý hỗ trợ miễn phí 05 tháng tiền thuê của cuối năm 2024 (Được ghi nhận tại biên bản họp ngày 02/3/2022) và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê. Sau đó, hai bên có văn bản qua lại và cuộc họp riêng nhưng không thống nhất được vấn đề.

Ngày 26/5/2022, hai bên có cuộc họp, bà H tiếp tục yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, phía Bệnh viện FV vẫn đưa ra cách thức cải tạo, sửa chữa, nên các bên không thỏa thuận được với nhau.

Ngày 04/6/2022, bà H gửi cho Bệnh viện FV văn bản yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu trả lại mặt bằng. Bệnh viện FV có văn bản số 364-2022/FVH-REF ngày 07/6/2022 gửi bà H, thông báo hoàn trả mặt bằng vào 10 giờ ngày 09/6/2022 (Bệnh viện FV gửi thư cho bà H ngày 07/6/2022 – nhưng gửi báo phát không thành công - “Tới nơi khách nói đi đù lịch đến thứ 6 mới về”).

Ngày 09/6/2022, đại diện của Bệnh viện FV đến giao trả tài sản thuê cùng chìa khóa nhà nhưng phía bị đơn vắng mặt (Theo Vi bằng số 248/2022/VB-TPLTPHCM ngày 09/6/2022 của Văn phòng thừa phát lại Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 14/6/2022, bà H đã có thông báo chấm dứt hợp đồng và yêu cầu thanh toán gửi đến bên thuê là Bệnh viện FV (Theo Vi bằng số 1069/2022/VB-TPL ngày 14/6/2022 của Văn phòng thừa phát lại Quận 5).

Ngày 28/6/2022, bà H đã nhận lại tài sản thuê tại địa chỉ 97B và 97C ND (Theo Vi bằng số 1177/2022/VB-TPL ngày 28/6/2022 của Văn phòng thừa phát lại Quận 5).

Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đều cho rằng ngày 09/6/2022 đã bàn giao tài sản thuê cho bị đơn, bị đơn cho rằng không nhận được thông báo của nguyên đơn về nhận lại nhà vào ngày 09/6/2022. Xét, ngày 04/6/2022 bà H gửi thông báo yêu cầu giao nhà nhưng không nói rõ ngày nhận, ngày 09/6/2022 nguyên đơn bàn giao nhà nhưng bà H không biết được nên xác định ngày 14/6/2022 là ngày bà H nhận lại tài sản thuê.

[2.8] Việc Bệnh viện FV chậm thanh toán tiền nhà và bà H gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là có thật, việc Bệnh viện FV

thuê đơn vị khảo sát Tòa nhà là để phục vụ cho mục đích kinh doanh của Bệnh viện FV, bà H không có nghĩa vụ phải chờ cho Bệnh viện FV khảo sát, sửa chữa, xây dựng được và đưa vào kinh doanh mới thanh toán tiền nhà. Việc Bệnh viện FV cho rằng hợp đồng trên bị vô hiệu do nhầm lẫn đối tượng của giao dịch làm cho nguyên đơn không đạt được mục đích của xác lập hợp đồng nên vô hiệu theo Điều 126 Bộ luật Dân sự và do hành vi cố ý của ông C trong việc thông tin không đúng về tài sản thuê làm cho nguyên đơn hiểu sai về đối tượng giao dịch nên vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật Dân sự và có đối tượng không thực hiện được là vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự là không có căn cứ. Bởi lẽ: Trước khi hai bên đi đến ký kết hợp đồng, các bên đều đưa ra lời đề nghị, trao đổi, thỏa thuận và lời đề nghị đó được các bên cụ thể hóa trong Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021. Hợp đồng thuê nhà được ký kết hoàn toàn tự nguyện giữa các bên có năng lực trách nhiệm dân sự đầy đủ, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Bộ luật dân sự nên có hiệu lực.

Do đó, kháng cáo của Bệnh viện FV về tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021 do bị nhầm lẫn, lừa dối và đối tượng hợp đồng không thực hiện được theo quy định tại Điều 126, Điều 127 và Điều 408 Bộ luật Dân sự là không có căn cứ chấp nhận.

[2.9] Yêu cầu khởi kiện của Bệnh viện FV buộc bà H bồi thường thiệt hại số tiền 960.133.460 đồng.

Bệnh viện FV cho rằng sau khi nhận tài sản thuê, Bệnh viện FV đã thuê 2 đơn vị có uy tín để khảo sát kết cấu tòa nhà, đó là: Chi nhánh Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO: Chi phí khảo sát là 238.250.000 đồng và Công ty TNHH HBP Project Management: Chi phí khảo sát là 721.883.460 đồng; cả hai Công ty đều đưa ra kết luận là kết cấu tòa nhà không bảo đảm an toàn, tất cả việc khảo trên đều nhằm mục đích xác định tòa nhà có đủ điều kiện để làm phòng khám đa khoa như bà H tuyên bố và cam kết. Do đó, bà H phải hoàn trả chi phí khảo sát này cho Bệnh viện FV.

Bà H cho rằng bà đã giao nhà đúng hiện trạng, đúng hợp đồng, việc nguyên đơn tiến hành sửa chữa, cải tạo nhà phù hợp với công năng sử dụng và mục đích thuê của nguyên đơn, bên cạnh đó nguyên đơn còn thuê đơn vị khảo sát đến sửa chữa lớn như mức móng và phá bỏ toàn bộ nội thất làm hư hỏng toàn bộ tài sản trong nhà của bà là gây thiệt hại cho tài sản trong nhà nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Việc nguyên đơn thuê đơn vị khảo sát để tiến hành thẩm định tài sản là việc nội bộ của nguyên đơn sau khi ký kết hợp đồng và phù hợp với Điều 7.2.1 Hợp đồng thuê “*Thẩm định chi tiết của bên thuê: Trước khi ký kết hợp đồng này, bên*

thuê đã kiểm tra kỹ lưỡng, độc lập về mặt bằng và tất cả các vấn đề liên quan đến quyết định của bên thuê khi ký kết hợp đồng thuê này và bên thuê đã hiểu rõ về tất cả các khía cạnh của mặt bằng” và theo thỏa thuận tại Điều 7.5.1 và 7.5.2 thì bên thuê không được phép thay đổi cấu trúc tòa nhà và chỉ thực hiện cải tạo, chỉnh trang, tu sửa, trang trí lại...

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, Bệnh viện FV cũng xác định trước khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn gồm có lãnh đạo và các cộng sự và đại diện của Công ty TNHH HBP Project Management đã được bà H mở cửa xem xét tài sản thuê 04 lần; sau khi ký hợp đồng bị đơn thuê các Công ty trên đến khảo sát với mục đích để trang trí nội thất, không phải để sửa chữa hay thay đổi kết cấu tòa nhà. Như vậy, Bệnh viện FV bỏ ra chi phí 960.133.460 đồng để thuê Chi nhánh Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO và Công ty TNHH HBP Project Management đến khảo sát không phải theo yêu cầu của bà H, việc khảo sát này cũng không được thỏa thuận trong hợp đồng thuê, tất cả đều nhằm mục đích phục vụ mục đích của Bệnh viện FV. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Bệnh viện FV buộc bà H bồi thường chi phí khảo sát 960.133.460 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Yêu cầu phản tố của bị đơn bà H về yêu cầu công nhận chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021:

[3.1] Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021 được bà H đưa ra để nghị chấm dứt do Bệnh viện FV vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Bệnh viện FV đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê và đã trả lại tài sản thuê cho bà H, các bên chỉ không thống nhất với nhau ngày chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Do đó, việc bà H chỉ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 3.1.4 của Hợp đồng *“Nếu bên thuê không thanh toán khoản tiền đến hạn trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản hoặc email của bên cho thuê... thì ngoài quyền và biện pháp khắc phục khác được quy định trong hợp đồng thuê này, bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê với hiệu lực ngay lập tức bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho bên thuê”*, điểm b khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014, quy định về các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở: *“Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng”*, và phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật Dân sự quy định về chấm dứt hợp đồng: *“Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện”* nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H để tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/7/2021 chấm dứt vào ngày 14/6/2022.

[3.2] Yêu cầu phản tố của bà H yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu các quý I và II/2022 (Gồm các tháng 3, 4, 5, 6 năm 2022):

Khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự về trả tiền thuê “*Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận...*”; mục 3.1.2 về tiền thuê của Hợp đồng thuê nhà ngày 14/7/2021 thỏa thuận: “*Tiền thuê được thanh toán hàng quý, chậm nhất là vào ngày cuối của quý trước đó trong từng năm trong suốt thời hạn thuê (ngoại trừ đợt thanh toán đầu tiên và cuối cùng sẽ tính theo thời gian thuê thực tế) vào tài khoản được chỉ định của bên cho thuê*”.

Mục 16 Phụ lục 1 Hợp đồng thuê thỏa thuận: Tiền thuê mỗi tháng trong suốt thời hạn thuê năm 1, 2, 3 là 1.158.936.000 đồng.

Tại biên bản họp ngày 02/3/2022, bà H yêu cầu Bệnh viện FV thanh toán tiền thuê đúng hạn hợp đồng nhưng đến tháng 05/2022 Bệnh viện FV vẫn không thanh toán nên bà H đã đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại mục 8.1.8 của Hợp đồng “*Bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê này trước ngày hết hạn bằng việc gửi văn bản thông báo với hiệu lực ngay lập tức cho thuê thuê trong trường hợp: (a) bất cứ khoản tiền nào đến hạn theo hợp đồng thuê chưa được thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên cho thuê...*”

Mặc dù hai bên có các cuộc họp, trao đổi về cách thức gia cố tòa nhà, chi phí phát sinh gia cố và chia sẻ về miễn tiền thuê nhưng đều không thống nhất với nhau. Việc nguyên đơn không trả tiền thuê nhà cho bị đơn là vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng thuê nhà, theo thỏa thuận mục 3.1.2 về tiền thuê của Hợp đồng, ngày 01/3/2022 Bệnh viện FV phải thanh toán tiền thuê của tháng 3/2022 (Quý 1) và chậm nhất ngày 31/3/2022 phải thanh toán tiền thuê của quý 2/2022 (các tháng 4, 5, 6).

Bệnh viện FV giữ tài sản thuê đến tháng 6/2022 (bà H nhận lại nhà vào ngày 14/6/2022) nên phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho bà H từ tháng 3 đến ngày 14/6/2022 (03 tháng 14 ngày) là: $1.158.936.000 \text{ đồng} \times 03 + (1.158.936.000 \text{ đồng}/30 \text{ ngày} \times 14 \text{ ngày}) = 4.017.644.800 \text{ đồng}$.

Vì vậy, tại đơn kháng cáo của nguyên đơn không đồng ý trả tiền đối với số tiền thuê nhà còn thiếu các Quý I, II (gồm các tháng 3, 4, 5, 6 năm 2022) là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Yêu cầu phản tố của bà H yêu cầu Bệnh viện FV thanh toán tiền lãi chậm trả:

Xét yêu cầu trả tiền lãi của bị đơn là phù hợp với thỏa thuận tại mục 3.1.3 Điều 3 của hợp đồng thuê nhà ngày 14/7/2021 “*Bên thuê phải thanh toán với tiền lãi chậm thanh toán ... đối với khoản tiền đến hạn và phải thanh toán cho bên cho thuê theo hợp đồng với mức lãi suất 0,03%/ngày trễ hạn tính sau 7 ngày làm việc*

từ ngày đến hạn thanh toán đối với khoản tiền chưa thanh toán...” và phù hợp với quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

Số tiền lãi cụ thể như sau:

- Ngày đến hạn thanh toán của quý 1/2022 (tháng 3) là ngày 01/3/2022, ngày trễ hạn thanh toán là 09/3/2022 (sau 7 ngày làm việc) đến ngày xét xử sơ thẩm 10/3/2025 là: $1.158.936.000 \text{ đồng} \times 0,03\%/\text{ngày} (0,9\%/\text{tháng}) \times 1097 \text{ ngày} = 381.405.838 \text{ đồng}$.

- Ngày đến hạn thanh toán của quý 2/2022 (tháng 4,5,6) là ngày 31/3/2022, ngày quá hạn thanh toán là ngày 08/4/2022 (sau 7 ngày làm việc) đến ngày xét xử sơ thẩm 10/3/2025 là: $2.858.708.800 \text{ đồng} \times 0,03\%/\text{ngày} (0,9\%/\text{tháng}) \times 1067 \text{ ngày} = 915.072.687 \text{ đồng}$.

Tổng cộng tiền lãi: $381.405.838 \text{ đồng} + 915.072.687 \text{ đồng} = 1.296.478.524 \text{ đồng}$. Vì vậy, đơn kháng cáo của nguyên đơn không đồng ý thanh toán tiền lãi chậm trả là không có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà H trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà là 5.267.892.000 đồng; yêu cầu phản tố của bà H yêu cầu nguyên đơn bị mất số tiền đặt cọc nêu trên.

Bệnh viện FV yêu cầu bà H hoàn trả lại tiền cọc với lý do Hợp đồng thuê nhà ngày 14/7/2021 bị vô hiệu do lừa dối, nguyên nhân chấm dứt hợp đồng thuê nhà là xuất phát từ phía bà H và con trai của Hồng đã lừa dối khi đưa ra thông tin về tài sản thuê không đúng sự thật làm thiệt hại nghiêm trọng cho nguyên đơn. Hơn nữa, cho dù hợp đồng có vô hiệu thì điều kiện hợp đồng đã thay đổi do tòa nhà không đáp ứng tiêu chuẩn an toàn làm phòng khám nên áp dụng Điều 420 Bộ luật Dân sự, bà H phải trả lại cho Bệnh viện FV số tiền đặt cọc nêu trên.

Bà H cho rằng, tại cuộc họp ngày 02/3/2022 bà H đã yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê, nếu không trả tiền thì phải xác định là có tiếp tục thuê nữa hay không, nguyên đơn xác định vẫn tiếp tục thuê nhà, đồng thời trong các cuộc họp sau đó, Bệnh viện FV cũng chỉ yêu cầu bà chia sẻ chi phí gia cố tòa nhà, nhưng vẫn không thanh toán tiền thuê nhà là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng thuê nhà nên đã thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Như đã nhận định ở trên, hợp đồng thuê nhà trên không vô hiệu, nên việc bà H yêu cầu Tòa án xác định số tiền đặt cọc trên thuộc quyền sở hữu của bà H là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Điều 8 Hợp đồng thuê thỏa thuận chấm dứt trước ngày hết hạn hợp đồng bởi bên thuê như sau: “ *Hợp đồng thuê này có thể được bên thuê chấm dứt trước ngày hết hạn bằng việc bên thuê gửi cho bên cho thuê một thông báo trước ít nhất sáu (6) tháng trước ngày chấm dứt dự kiến. Trong trường hợp này:*

8.2.1 Bên thuê sẽ mất tiền đặt cọc nếu bên thuê chấm dứt hợp đồng thuê trong những năm từ năm thứ nhất đến năm thứ 9. Trong trường hợp đó, bên cho thuê sẽ không hoàn trả lại tiền đặt cọc.”

Các thỏa thuận khác về bên thuê chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà được nhận lại tiền đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng thì bên thuê đều không đủ điều kiện đáp ứng, cụ thể như: Bên thuê bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền từ chối cấp giấy phép phòng khám đa khoa trước ngày 31/12/2022, bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tháo dỡ hoặc thu hồi mặt thuê, các trường hợp bất khả kháng ...

Thỏa thuận trên của các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 về đặt cọc nên chấp nhận yêu cầu phản tố của Hồng về việc buộc nguyên đơn bị mất tiền đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại tiền cọc thuê nhà là có căn cứ nên đơn kháng cáo của nguyên đơn buộc bà H hoàn trả số tiền đặt cọc 5.267.892.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

[3.6] Yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Tuyết H yêu cầu Công ty TNHH Y Tế Viễn Đông phải bồi thường toàn bộ tổn thất, hư hỏng do nguyên đơn gây ra đối với tài sản thuê là căn nhà 97B và 97C ND là 15.000.000.000 đồng:

Theo kết luận giám định tư pháp xây dựng số: 47/KLGD-QLNGĐXD ngày 07/4/2024 của Trung Tâm quản lý nhà và Giám định xây dựng trực thuộc Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận:

“Tại thời điểm khảo sát, công trình có các hư hỏng như: Trần thạch cao, đèn chiếu sáng, dây điện, ốp cột, thiết bị vệ sinh, lan can, tay vịn cầu thang, tủ điện bị tháo dỡ; nền gạch, hộp gen, ống cấp thoát nước bị phá dỡ; thang máy không hoạt động, tủ điều khiển bị hư hỏng, tháo cắt dây điện .

- Về giá trị sửa chữa hư hỏng công trình: Dự toán chi phí sửa chữa khắc phục hư hỏng của công trình tại thời điểm khảo sát theo biện pháp đề xuất và chỉ để các bên tham khảo làm cơ sở để giải quyết vụ việc, cụ thể:

+ Giá trị sửa chữa các hạng mục hư hỏng bị tháo dỡ 02 bên đương sự đã thống nhất tại biên bản khảo sát ngày 12/12/2023 trước thuế là: 931.523.000 đồng.

+ Giá trị sửa chữa các hạng mục hư hỏng bị tháo dỡ 02 bên đương sự chưa thống nhất gồm:

Giá trị sửa chữa các hạng mục (thiết bị vệ sinh, hộp gen, ống cấp thoát nước, lan can, tay vịn, tủ điện, ổ cắm) hư hỏng bị tháo dỡ trước thuế là: 77.305.00 đồng.

Giá trị sửa chữa thang máy (tham khảo theo báo giá của Công ty Cổ phần thang máy Thiên Nam) trước thuê là: 155.395.000 đồng”

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định: Trước và sau khi giám định có những hạng mục các bên thống nhất được với nhau và có những hạng mục không thống nhất được. Tuy nhiên, căn cứ vào tài sản khi bàn giao và tài sản khi hoàn trả theo Điều 7.9 .1 Thỏa thuận về trả lại mặt bằng thuê: “ *khi hợp đồng thuê hết hạn hoặc chấm dứt trước thời hạn, bên thuê phải làm trống và vệ sinh sạch sẽ mặt bằng trước khi trả lại mặt bằng cho bên thuê*”, và quy định tại khoản 1 Điều 589 Bộ luật Dân sự về thiệt hại do tài sản bị xâm phạm “*1. Tài sản bị mất, bị hủy hoại hoặc hư hỏng*”. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, để buộc Bệnh viện FV có nghĩa vụ bồi thường cho bà H toàn bộ chi phí để khắc phục hiện trạng tài sản thuê theo kết quả kiểm định là 1.164.223.000 đồng.

Bị đơn bà H sau khi kháng cáo đã có đơn đề nghị Tòa án phúc thẩm thực hiện lại việc giám định tài sản:

Tại chứng thư thẩm định giá số 295/2025/290/CT-SAG ngày 08/8/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá SAG:

Kết quả thẩm định phải khắc phục đối với tài sản là công trình, xây dựng, hệ thống điện, hệ thống cấp nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy: 2.234.021.000đồng.

Căn cứ vào tài sản khi bàn giao và tài sản khi hoàn trả theo Điều 7.9 .1 thỏa thuận về trả lại mặt bằng thuê: “ *khi hợp đồng thuê hết hạn hoặc chấm dứt trước thời hạn, bên thuê phải làm trống và vệ sinh sạch sẽ mặt bằng trước khi trả lại mặt bằng cho bên thuê*”, và quy định tại khoản 1 Điều 589 Bộ luật Dân sự về thiệt hại do tài sản bị xâm phạm “*1. Tài sản bị mất, bị hủy hoại hoặc hư hỏng*”. Do đó, có căn cứ buộc Bệnh viện FV có nghĩa vụ bồi thường cho bà H toàn bộ chi phí để khắc phục hiện trạng tài sản thuê theo kết quả kiểm định là 2.234.021.000 đồng.

[3.4] Yêu cầu của bị đơn bà Lê Thị Tuyết H đề nghị buộc Bệnh viện FV bồi thường thiệt hại do việc không cho thuê được đối với căn nhà 79B và 79C ND số tiền 30.000.000.000đ:

Bệnh viện FV xác nhận trước khi ký hợp đồng thuê nhà, bà H đã 04 lần mở cửa cho người đại diện theo pháp luật của Bệnh viện FV và các cộng sự của Bệnh viện FV cùng đại diện Công ty HBP đến khảo sát tài sản thuê. Như vậy, việc Bệnh viện FV thẩm định tài sản thuê cho phù hợp với mục đích thuê được các bên trao đổi và thỏa thuận trước khi ký hợp đồng và được hai bên thống nhất tại mục 7.2 và 7.5 Điều 7 về cam kết của bên thuê tại Hợp đồng ngày 14/7/2021, cụ thể:

“ 7.2.1 Thẩm định chi tiết của bên thuê: Trước khi ký kết Hợp đồng thuê này, Bên thuê đã kiểm tra kỹ lưỡng, độc lập về mặt bằng và tất cả các vấn đề liên quan đến quyết định của Bên thuê khi ký kết Hợp đồng thuê này và Bên thuê đã hoàn toàn hiểu rõ về tất cả các khía cạnh của mặt bằng.

7.4.....Để tránh nhầm lẫn, Bên thuê không được phép thay đổi cấu trúc của Mặt bằng trong suốt thời hạn thuê của Hợp đồng thuê này.

7.5 Cải tạo:

7.5.1 Không được phép thay đổi kết cấu tòa nhà.

7.5.2 Tùy thuộc vào quy định tại Điều 7.5.1, Bên cho thuê theo đây đồng ý cho Bên thuê, với chi phí của Bên thuê, thực hiện cải tạo, chỉnh trang, tu sửa, trang trí lại và bổ sung, cải tiến và thay thế tất cả hoặc bất kỳ phần nào của mặt bằng mà Bên thuê có thể mong muốn, miễn là các công việc trên đều được thực hiện theo cách thức chuyên nghiệp. ...”.

Sau khi nhận tài sản thuê, Bệnh viện FV thuê Chi nhánh Công Ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO và Công Ty TNHH HBP Project Management để khảo sát, kiểm định chất lượng tòa nhà là phục vụ cho hoạt động và mục đích của bên thuê. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bệnh viện FV cũng xác nhận việc khảo sát nhằm mục đích hoàn thiện nội thất để phục vụ cho hoạt động của Phòng khám. Cụ thể, nguyên đơn đã thuê đơn vị khảo sát mức các hồ móng nhà nhằm mục đích cải tạo, gia cố nâng công năng sử dụng của tòa nhà 5 tầng lên thành 7 tầng và phá bỏ toàn bộ hệ thống điện, nước, gỡ bỏ toàn bộ trang trí nội thất của tòa nhà dẫn đến bị đơn bà H không thể sửa chữa lại để cho người khác thuê lại và trong hợp đồng thuê nhà đã quy định tại các mục 7.4 Để tránh nhầm lẫn, Bên thuê không được phép thay đổi cấu trúc của căn nhà trong suốt thời hạn thuê của Hợp đồng thuê này; mục 7.5.1 Không được phép thay đổi kết cấu tòa nhà nhưng nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng.

Như vậy, Nguyên đơn đã vi phạm các thỏa thuận được ghi nhận trong hợp đồng thuê mặt bằng.

Từ tháng 8/2022 đến ngày xử sơ thẩm tại Tòa án khu vực 1 xử là 30 tháng, bị đơn đề nghị xác định thời gian không cho thuê được đối với căn nhà 79B và 79C ND là 30 tháng x 1.000.000.000đ là 30.000.000.000đ và buộc nguyên đơn phải chịu bồi thường thiệt hại xuất phát từ hợp đồng là có cơ sở để xem xét.

Tuy nhiên, trong vụ án này, bị đơn bà H cũng có một phần lỗi; thể hiện tại Biên bản phiên họp ngày 02/3/2022 về việc thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà Lê Thị Tuyết H và Công ty TNHH Y tế VĐVN tại trang 5 Bút lục số 1039:

“Theo hợp đồng, Bên cho thuê đã đồng ý miễn cho bên thuê 5 tháng tiền thuê nhà mà bên thuê đã không tranh thủ thời gian đó để xây dựng và hoàn thiện phòng khám. Thực tế thì thời gian giãn cách của chính phủ không ảnh hưởng đến tiến độ khảo sát xây dựng nhiều.

Bên thuê không can thiệp về vấn đề lựa chọn, cải tạo tại tòa nhà của Bên thuê.

.....Bà H đồng ý sẽ miễn tiền thuê 5 tháng và sẽ giảm vào cuối của năm 2024 (tháng 8, 9, 10, 11, 12 năm 2024), đồng ý gia hạn hợp đồng thêm một năm sau khi kết thúc hợp đồng với giá thuê bằng giá thuê năm thứ 10. Ngoài ra, bà H không đồng ý các nội dung khác.....”. Mặt khác, hợp đồng thuê nhà giữa các bên được công chứng chứng thực và đã được đăng ký trên toàn hệ thống; bà H nhiều lần yêu cầu nguyên đơn đến văn phòng công chứng để hủy bỏ hợp đồng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn xác nhận không đồng ý hủy bỏ hợp đồng tại văn phòng công chứng và đã khởi kiện tại Tòa án, văn phòng công chứng cũng có văn bản xác nhận không hủy bỏ hợp đồng với lý do đã nhận được thông báo của nguyên đơn thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án và đây cũng là lý do bà H không thực hiện được việc công chứng cho thuê nhà. Tuy nhiên, thực tế nguyên đơn cũng giao trả nhà thuê cho bà H sau khi hai bên không thỏa thuận được chi phí cho việc sửa chữa nhà cho thuê, nhưng theo quy định tại Điều 7.9 .1 của hợp đồng thuê nhà thỏa thuận về trả lại mặt bằng thuê: *“ khi hợp đồng thuê hết hạn hoặc chấm dứt trước thời hạn, bên thuê phải làm trống và vệ sinh sạch sẽ mặt bằng trước khi trả lại mặt bằng cho bên thuê”*, nhưng bên nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận này khi giao nhà cho bà H nên phải bồi thường một phần thiệt hại cho bà H và bà H cũng phải chịu một phần thiệt hại do có thỏa thuận với nguyên đơn về việc sửa chữa nhà cho thuê nhưng hai bên không có sự thống nhất.

Vì vậy, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của bà H để buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn bà H thời gian không cho thuê được đối với căn nhà 79B và 79C ND thời hạn 15 tháng với số tiền 15.000.000.000đ.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Về chi phí tố tụng sơ thẩm: Bị đơn bà H yêu cầu trưng cầu giám định là có căn cứ và được chấp nhận nên Bệnh viện FV phải nộp chi phí giám định. Bà Lê Thị Tuyết H đã nộp tạm ứng chi phí kiểm định chất lượng xây dựng là 106.600.000 đồng vào ngày 06/11/2023 theo Hợp đồng giám định số 47/HĐ-QLNGĐXD-GD0XD ngày 24/11/2023 giữa Tòa án nhân dân Khu vực 1 và Trung tâm Quản lý nhà và Giám định Xây dựng thuộc Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Bệnh Viện FV có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền chi phí kiểm định là 106.600.000 đồng.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bị đơn bà Lê Thị Tuyết H tự nguyện chịu.

[4.2] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Bị đơn bà H yêu cầu trung cầu giám định là có căn cứ và được chấp nhận nên Bệnh viện FV phải nộp chi phí giám định.

Bà Lê Thị Tuyết H đã nộp tạm ứng chi phí kiểm định chất lượng xây dựng là 110.000.000 đồng vào ngày 06/11/2023 theo Hợp đồng giám định số 25226.1/HĐTĐG-SAG ngày 23/6/2025 giữa bị đơn bà Lê Thị Tuyết H và Công ty TNHH Thẩm định giá SAG. Bệnh Viện FV có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền chi phí kiểm định là 110.000.000 đồng.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bị đơn bà Lê Thị Tuyết H tự nguyện chịu.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Về nguyên đơn: Bệnh viện FV phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận với số tiền là 6.228.025.460 đồng; chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho bà H và chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của Bệnh viện FV về tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 14/7/2021;

[5.2] Về bị đơn: Bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm: 1958 là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí Tòa án được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn không được Tòa án chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Tuyết H; sửa bản án sơ thẩm.
Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Y tế VĐVN đối với:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 14/7/2021, công chứng số 002635 tại Văn phòng công chứng HXN, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty TNHH Y tế VĐVN và bà Lê Thị Tuyết H;

- Buộc bà Lê Thị Tuyết H hoàn trả lại số tiền đặt cọc 5.267.892.000 đồng;

- Buộc bà Lê Thị Tuyết H bồi thường thiệt hại từ việc khảo sát tòa nhà số tiền 960.133.460 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Tuyết H:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng công chứng số 019763, quyền số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng HXN ngày 14/7/2021 giữa Công ty TNHH Y tế VĐVN và bà Lê Thị Tuyết H kể từ ngày 14 tháng 6 năm 2022; nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN phải mất số tiền đặt cọc thuê nhà là 5.267.892.000 đồng, số tiền này thuộc về sở hữu bà Lê Thị Tuyết H.

- Buộc Công ty TNHH Y tế VĐVN thanh toán cho bà Lê Thị Tuyết H tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 3 đến ngày 14 tháng 6 năm 2022 là 4.017.644.800 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Y tế VĐVN thanh toán tiền lãi chậm trả cho bà Lê Thị Tuyết H đến ngày xét xử sơ thẩm 10/3/2025 là 1.296.478.524 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Y Tế Viễn Đông phải bồi thường tổn thất, hư hỏng đối với tài sản thuê là căn nhà 97B và 97C ND, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.234.021.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Y tế VĐVN bồi thường thiệt hại đối với thời gian thực tế bà Lê Thị Tuyết H không cho thuê được đối với căn nhà 97B-97C ND, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian 15 tháng là 15.000.000.000 đồng;

Tổng cộng là 22.548.144.324đ (Hai mươi hai tỷ, năm trăm bốn mươi tám triệu, một trăm bốn mươi bốn ngàn, ba trăm hai mươi bốn đồng).

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

3. Về chi phí tố tụng sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN phải chịu chi phí kiểm định chất lượng xây dựng là 106.600.000 đồng. Công ty TNHH Y tế VĐVN có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết H 106.600.000 đồng chi phí kiểm định.

4. Về chi phí tố tụng phúc thẩm:

Buộc nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN phải chịu chi phí kiểm định chất lượng xây dựng là 110.000.000 đồng. Công ty TNHH Y tế VĐVN có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết H 110.000.000 đồng chi phí kiểm định.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Y tế VĐVN phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 516.964.317 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.114.012 đồng theo biên lai số AA/2022/0000314 ngày 21 tháng 9 năm 2022 và 300.000 đồng theo biên lai số AA/2022/0000315 ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Y tế VĐVN còn phải nộp 459.550.305 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Tuyết H là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí Tòa án được Tòa án chấp nhận, không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Công ty TNHH Y tế VĐVN phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ được trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0082897 nộp tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1; nguyên đơn đã nộp đủ.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TPT-TANDTC;
- VKSND Tp HCM;
- TAST KV1;
- PTHADS KV1;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Hữu Nhân