TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2022/DS-PT.
Ngày: 04-5-2022.
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Liên**;

Ông **Trần Mạnh Dũng**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Huỳnh Minh Ngôn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam***: Bà **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2021/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Hoài T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Trần Hồng Minh Q, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 162 đường H, Phường S, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng *(theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2022)*. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: ông Hồ Kim T, sinh năm 1965 và bà Bùi Thị Thu T1, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số 56/H đường L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 127 đường L, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam *(theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021)*. Có mặt.

3. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hoài T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/3/2016, bà Nguyễn Thị Hoài T và vợ chồng ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 có ký kết Hợp đồng thuê nhà *(số công chứng 0496/2016, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Quảng Nam)*. Theo đó, ông T và bà T1 cho bà T thuê toàn bộ diện tích ngôi nhà tại địa chỉ số 47 đường L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, với các điều khoản bao gồm: mục đích thuê: để kinh doanh; thời hạn thuê: 06 năm kể từ ngày 01/3/2016 đến ngày 28/02/2022; giá thuê: năm thứ nhất và năm thứ hai giá thuê là 90.000.000 đồng/tháng, năm thứ ba và năm thứ tư giá thuê tăng thêm 10% so với giá thuê của 02 năm đầu tiên, năm thứ năm và năm thứ sáu giá thuê tăng thêm 10% so với giá thuê của năm thứ tư. Thời hạn thanh toán: kỳ thanh toán đầu tiên, bên thuê phải thanh toán 24 tháng tiền thuê với số tiền là 2.160.000.000 đồng vào ngày 27/02/2016; kỳ thanh toán thứ hai, bên thuê phải thanh toán 24 tháng tiền thuê với số tiền là 2.376.000.000 đồng vào ngày 27/02/2018; kỳ thanh toán cuối cùng, bên thuê phải thanh toán 24 tháng tiền thuê với số tiền là 2.613.600.000 đồng vào ngày 27/02/2020; đặt cọc *(thực ra đây là khoản tiền ký quỹ)*: bên thuê đặt cọc cho bên cho thuê số tiền 540.000.000 đồng, tương ứng với 06 tháng tiền thuê nhà đầu tiên, số tiền này sẽ được trừ vào kỳ thanh toán cuối cùng. Ngoài ra, Hợp đồng còn thỏa thuận các điều khoản chung khác. Thực hiện Hợp đồng, hai kỳ thanh toán đầu bà T vẫn luôn thanh toán tiền thuê đầy đủ và đúng hạn, kỳ thanh toán thứ ba là vào ngày 27/02/2020. Tuy nhiên, trước đó vào ngày 14/01/2020, bà T1 nhờ bà T chuyển cho bà mượn trước 500.000.000 đồng và ngày 15/02/2020, bà T tiếp tục chuyển cho bà T1 500.000.000 đồng. Bà T1 hứa sẽ gia hạn thời hạn thanh toán đến tháng 4/2020. Tổng cộng, bà T đã thanh toán trước tiền thuê nhà kỳ cuối cho vợ chồng bà T1 là 1.000.000.000 đồng. Thời gian này, do dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng, cửa hàng phải đóng cửa theo lệnh của chính quyền, doanh thu sụt giảm nghiêm trọng nên bà T không có khả năng thanh toán đủ tiền thuê nhà kỳ cuối cho vợ chồng ông T, bà T1. Tuy nhiên, bà T cũng đã thanh toán trước tiền thuê nhà cho ông T, bà T1 đến hết tháng 12/2020 *(tức là thanh toán trước 8 tháng)*. Việc bà T thanh toán tiền thuê nhà kỳ cuối không đầy đủ hoàn toàn vì lý do khách quan, tình huống bất khả kháng, không thể lường trước được. Bà T đã giải trình những khó khăn của mình để mong ông T, bà T1 thông cảm, chia sẻ cùng với bà T và bà T đã xin bà T1 cho mở cửa kinh doanh hết số tiền đã thanh toán, nhưng bà T1 không đồng ý. Đến ngày 12/6/2020, bà T bất ngờ nhận được thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của ông T, bà T1. Theo nội dung Thông báo, ông T, bà T1 quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hời hạn, buộc bà T phải bàn giao nhà vào ngày 30/6/2020. Bà T cho rằng, vợ chồng ông T, bà T1 đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng với lý do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán là trái quy định

pháp luật, không hợp lý, thiếu đạo đức kinh doanh, trong khi thời hạn hợp đồng vẫn còn và mặc dù rất khó khăn nhưng bà T đã thanh toán trước hơn 08 tháng tiền thuê nhà *(đến hết tháng 12/2020)* cho bà T1. Việc bà T1 đơn phương chấm dứt Hợp đồng như trên đã vi phạm quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Hoài T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Hồ Kim T và bà Bùi Thị Thu T1:

- Hoàn trả cho bà T số tiền thuê nhà mà bà T đã thanh toán trước cho kỳ thanh toán cuối cùng *(1.000.000.000 đồng)*, tính từ ngày ông T, bà T1 đơn phương chấm dứt hợp đồng *(ngày 01/7/2020)* là: 1.000.000.000 đồng - (108.900.000 đồng/tháng x 4 tháng) = 564.400.000 đồng;

- Hoàn trả số tiền bà T đã đặt cọc là 540.000.000 đồng;

- Bồi thường cho bà T 06 tháng tiền thuê nhà do đơn phương chấm dứt hợp đồng: 108.900.000 đồng x 6 tháng = 653.400.000 đồng;

- Bồi thường cho bà T 50% chi phí đầu tư sửa chữa ban đầu là 250.000.000 đồng.

Tổng cộng, ông T, bà T1 phải hoàn trả, bồi thường cho bà T số tiền là 2.007.800.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút các yêu cầu: hoàn trả số tiền thuê nhà 564.400.000 đồng; bồi thường 06 tháng tiền thuê nhà 653.400.000 đồng và bồi thường chi phí đầu tư sửa chữa ban đầu 250.000.000 đồng; còn lại chỉ yêu cầu ông T, bà T1 hoàn trả số tiền bà T đã đặt cọc là 540.000.000 đồng.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Nguyên đơn cho rằng, việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà của ông Hồ Kim T và bà Bùi Thị Thu T1 với lý do bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà đúng kỳ hạn là không có căn cứ pháp luật nên nguyên đơn hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải thanh toán tiền phạt tương đương với 06 tháng tiền thuê nhà là 653.400.000 đồng. Căn cứ quy định tại mục 7.2.1 Điều 7 của Hợp đồng thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn khi bên thuê không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn theo quy định tại Điều 4.9 của Hợp đồng này. Tuy nhiên, kiểm tra kỹ toàn bộ nội dung Hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/3/2016 thì không có "Điều 4.9" nào cả.

Đối với yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn phải thanh toán khoản tiền thuê nhà trong thời gian từ ngày 01/3/2020 đến thời điểm xét xử ngày 29/9/2021, tiền lãi phát sinh… Nguyên đơn cho rằng, các yêu cầu này hoàn toàn không có căn cứ. Hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt từ thời điểm ngày 12/6/2020 thì không còn căn cứ để tính tiền thuê nhà; hợp đồng cũng không có nội dung nào quy định rằng nếu hợp đồng chấm dứt mà bên thuê chưa bàn giao mặt bằng

cho bên cho thuê thì bên thuê phải chịu tiền thuê nhà theo hợp đồng và pháp luật cũng không có quy định.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 01/3/2016, vợ chồng ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T đã ký kết hợp đồng thuê nhà, được Văn phòng Công chứng T chứng nhận số 0496/2016, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông T, bà T1 đồng ý cho bà T thuê ngôi nhà tại địa chỉ số 47 đường L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam để kinh doanh. Nội dung hợp đồng quy định thời hạn thanh toán sẽ chia làm 3 kỳ và kỳ thanh toán cuối: bên B sẽ trả cho bên A 24 tháng tiền thuê nhà với số tiền 2.613.600.000 đồng và sẽ được thanh toán vào ngày 27/02/2020 sau khi trừ đi số tiền đã đặt cọc là 540.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ông T, bà T1 thỏa thuận với bà T là bà T sẽ thanh toán trước cho ông T, bà T1 số tiền 1.000.000.000 đồng; ngược lại, số tiền còn lại của kỳ thanh toán cuối, ông T, bà T1 sẽ gia hạn thời hạn thanh toán cho bà T đến cuối tháng 04/2020. Và thực tế, bà T đã thanh toán cho ông T, bà T1 số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 14/01/2020 và 500.000.000 đồng vào ngày 15/02/2020. Vấn đề này, bà T đã xác nhận tại Đơn khởi kiện đã được Tòa án nhân dân thành phố Hội An thụ lý. Tuy nhiên, đến hết tháng 4/2020, bà T vẫn không thanh toán số tiền thuê nhà còn lại của kỳ thanh toán cuối như thoả thuận. Ông T, bà T1 đã nhiều lần liên hệ với bà T để yêu cầu thanh toán số tiền thuê nhà còn lại nhưng bà T vẫn không thanh toán. Việc bà T không thanh toán số tiền thuê nhà đúng hạn và đầy đủ theo quy định tại khoản 4.3 Điều 4 của Hợp đồng ngày 01/3/2016 là bà T đã vi phạm hợp đồng và thỏa thuận của các bên. Do đó, số tiền đặt cọc 540.000.000 đồng sẽ được khấu trừ vào kỳ thanh toán cuối của hợp đồng *(được quy định tại khoản 4.4 Điều 4)*. Do đó, ông T, bà T1 không chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc 540.000.000 đồng của nguyên đơn. Hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016 giữa ông T, bà T1 và bà T đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, theo đó bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng tại khoản 7.2.1 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016, cụ thể: *"Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn khi bên B có một trong các hành vi sau đây:...Không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn theo quy định tại Điều 4.3 của hợp đồng này"*. Tại Điều 4.3 của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016 quy định thời hạn thanh toán tiền thuê nhà kỳ cuối là ngày 27/02/2020. Theo quy định tại khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015: "*Trường hợp các bên thoả thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*". Vì vậy, ông T, bà T1 được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn do bà T vi phạm hợp đồng theo quy định tại khoản 7.2.1 Điều 7 *(chấm dứt hợp đồng trước thời hạn)* của Hợp đồng nêu trên. Ngày 12/6/2020, ông T, bà T1 đã gửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho bà T. Theo đó, ông T, bà T1 yêu cầu bên thuê *(bà T)* phải dọn

nhà để trả lại nhà cho ông T, bà T1, hạn chót là ngày 30/6/2020, nếu không đến ngày 01/7/2020 ông T, bà T1 sẽ lấy lại nhà. Tuy nhiên, bà T đã không thực hiện việc bàn giao nhà, cũng không thanh toán số tiền mà các bên đã thoả thuận. Hiện nay, bà T vẫn đang quản lý, sử dụng căn nhà số 47 đường L, phường M, thành phố H. Vì vậy, bà T phải thanh toán số tiền thuê nhà cho thời gian chưa thanh toán tạm tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm *(ngày 29/9/2021)* là: 108.900.000 đồng x 18 tháng 29 ngày - 1.000.000.000 đồng *(bà T đã thanh toán trước)* = 1.065.470.000 đồng. Ngoài ra, bà T còn phải thanh toán số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và tiền phạt vi phạm hợp đồng. Theo thoả thuận, bà T phải thanh toán tiền vào cuối tháng 4/2020, tính đến ngày 29/9/2021 là 18 tháng 29 ngày, lãi suất 10%/năm *(0,83%/tháng)* nên số lãi được tính: 0,83% x 18 tháng 29 ngày x 1.065.470.000 đồng = (0.83% x 18 tháng x 1.065.470.000 đồng) + (0.83%/30 x 29 ngày x 1.065.470.000 đồng) = 167.709.239 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng *(tương đương 06 tháng tiền thuê nhà)*: 108.900.000 đồng/tháng x 6 tháng = 653.400.000 đồng. Vì vậy, ông T, bà T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hội An xem xét, giải quyết buộc bà T thực hiện đúng những gì đã thoả thuận trong hợp đồng và nghĩa vụ phát sinh. Cụ thể:

- Công nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016 giữa ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 với bà Nguyễn Thị Hoài T.

- Bàn giao ngôi nhà số 47 đường L, phường M, thành phố H cho ông T, bà T.

- Thanh toán cho ông T, bà T số tiền phạt 653.400.000 đồng.

- Thanh toán cho ông T, bà T1 toàn bộ số tiền thuê nhà còn lại chưa thanh toán, tính từ ngày 01/3/2020 cho đến khi bàn giao tài sản *(tạm tính đến ngày 29/9/2021)* là 1.065.470.000 đồng.

- Thanh toán cho ông T, bà T1 số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tạm tính đến thời điểm ngày 29/9/2021 là 167.709.239 đồng.

Tổng cộng, ông T, bà T1 yêu cầu bà T thanh toán số tiền là 1.346.579.239 đồng *(đã trừ đi số tiền đặt cọc là 540.000.000 đồng)*.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 3 Điều 235, khoản 1, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 147, khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 351, khoản 2 Điều 357, Điều 385, Điều 398, Điều 401, khoản 2 Điều 468, Điều 472, Điều 474, khoản 1, khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 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. Xử:

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T đối với bị đơn ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 về việc hoàn trả số tiền thuê nhà mà bà T đã thanh toán trước cho kỳ thanh toán cuối cùng là 564.400.000 đồng; bồi thường 06 tháng tiền thuê nhà do đơn phương chấm dứt hợp đồng là 653.400.000 đồng và bồi thường 50% chi phí đầu tư sửa chữa ban đầu là 250.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T đối với bị đơn ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 về việc yêu cầu hoàn trả số tiền bà T đã đặt cọc là 540.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Công nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016 giữa ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 với bà Nguyễn Thị Hoài T. Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/3/2016 giữa bà T với ông T, bà T1 đối với căn nhà số 47 đường L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 11, diện tích 82,5m^2 tại phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài T giao trả căn nhà số 47 đường L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cho ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1.

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài T phải thanh toán cho ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 số tiền thuê nhà và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tạm tính đến ngày 29/9/2021 là 599.765.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T *(do người đại diện theo uỷ quyền)* kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một

phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Cụ thể: tính đến ngày chấm dứt hợp đồng, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.002.760.000 đồng *(gồm: 540.000.000 đồng tiền đặt cọc và 462.760.000 đồng tiền thuê nhà nguyên đơn đã trả trước)*. Từ thời điểm chấm dứt hợp đồng đến nay, nguyên đơn không trả nhà và bị đơn không trả tiền dẫn đến bị đơn thất thu 14 tháng tiền nhà là 1.528.230.000 đồng. Do nguyên đơn không trả lại nhà và bị đơn không trả lại tiền nên cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi. Vì vậy, nguyên đơn và bị đơn phải chịu 50% thiệt hại, tương ứng với số tiền 764.115.000 đồng. Ngoài ra, trong thời điểm nguyên đơn thuê nhà và giữ nhà của bị đơn thì Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam có 03 Quyết định tạm dừng một số hoạt động kinh doanh nên có căn cứ miễn tiền thuê nhà *(15 ngày)* với số tiền 54.450.000 đồng và miễn bồi thường thiệt hại *(35 ngày)* với số tiền 63.525.000 đồng cho nguyên đơn. Trên cơ sở đó, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền: (1.002.760.000 đồng + 54.450.000 đồng) - (764.115.000 đồng - 63.525.000 đồng) = 356.620.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T thì thấy:

[2.1] Ngày 01/3/2016, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T và bị đơn ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 ký kết Hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 47 đường L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam và được Văn phòng Công chứng T chứng nhận cùng ngày. Theo hợp đồng, nguyên đơn thuê toàn bộ ngôi nhà của bị đơn trong thời hạn 06 năm, kể từ ngày 01/3/2016, với giá 7.149.600.000 đồng, thời hạn thanh toán chia thành 03 kỳ và nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 540.000.000 đồng. Các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, sự thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội; có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 121, Điều 122 của Luật Nhà ở và Điều 119, Điều 398 của Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn và buộc nguyên đơn bàn giao ngôi nhà số 47 đường L, phường M, thành phố H cho bị đơn: xét thấy, tại mục 7.2.1 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016, các bên có thỏa thuận: *"Bên A (bên cho thuê) có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn khi Bên B (bên thuê) có một trong các hành vi sau đây: Không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn theo quy định tại Điều 4.9 của Hợp đồng này"*. Tuy Hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016 không có "Điều

4.9", nhưng các bên đã thỏa thuận kỳ hạn thanh toán cuối cùng là ngày 27/02/2020 và sau đó bị đơn đồng ý gia hạn cho nguyên đơn đến cuối tháng 4 năm 2020. Tuy nhiên, quá thời hạn này, nguyên đơn vẫn không thanh toán tiền thuê nhà cho bị đơn theo như thỏa thuận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn; buộc nguyên đơn phải bàn giao lại ngôi nhà số 47 đường L, phường M, thành phố H cho bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà là thiếu sót. Về thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà: kể từ khi nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bị đơn cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, nguyên đơn vẫn đang quản lý ngôi nhà *(vẫn giữ chìa khóa)*, không thu dọn tài sản để bàn giao nhà lại cho bị đơn. Chính vì vậy, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, hợp đồng thuê nhà giữa các bên vẫn chưa chấm dứt, do nguyên đơn không đồng ý với việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của bị đơn. Do đó, cần phải tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn kể từ ngày tuyên án sơ thẩm *(ngày 29/9/2021)* để buộc nguyên đơn trả lại nhà cho bị đơn.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn tiền thuê nhà còn lại chưa thanh toán tính đến thời điểm bàn giao nhà *(tạm tính đến ngày 29/9/2021)* là 1.065.470.000 đồng, sau khi trừ số tiền đặt cọc 540.000.000 đồng, còn lại phải thanh toán số tiền 525.470.000 đồng: xét thấy, kỳ thanh toán cuối cùng nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền là 2.613.600.000 đồng/24 tháng *(tương ứng 108.900.000 đồng/tháng)* cho thời gian thuê nhà từ ngày 01/3/2020 đến ngày 28/02/2022. Nguyên đơn cho rằng, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, cửa hàng phải đóng cửa theo yêu cầu của chính quyền, doanh thu sụt giảm nghiêm trọng nên nguyên đơn không có khả năng thanh toán đủ tiền thuê nhà kỳ cuối cho bị đơn. Lẽ ra, trong điều kiện khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 như nguyên đơn trình bày, sau khi nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bị đơn, nguyên đơn phải tiến hành bàn giao lại nhà cho bị đơn để tránh phát sinh thêm khoản tiền thuê nhà, tuy nhiên nguyên đơn vẫn tiếp tục quản lý cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền thuê nhà trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2020 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2021 là 18 tháng 29 ngày, với số tiền 2.065.470.000 đồng *(18 tháng 29 ngày x 108.900.000 đồng/tháng = 2.065.470.000 đồng)* là có căn cứ, đúng pháp luật. Do nguyên đơn đã thanh toán trước cho bị đơn được số tiền 1.000.000.000 đồng và trừ số tiền nguyên đơn đã đặt cọc 540.000.000 đồng, còn lại nguyên đơn phải thanh toán tiếp cho bị đơn số tiền thuê nhà là 525.470.000 đồng.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lãi chậm thanh toán cho số tiền thuê nhà: tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thống nhất chỉ yêu cầu nguyên đơn trả tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền 525.470.000 đồng từ ngày 01/7/2020 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2021, vì nguyên đơn đã được bị đơn thông báo chấm

dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 01/7/2020, nhưng nguyên đơn vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng ngôi nhà để kinh doanh, không chịu bàn giao nhà lại cho bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: theo quy định tại khoản 4 Điều 132 của Luật Nhà ở thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn thừa nhận ngày 12/6/2020 nguyên đơn nhận được thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bị đơn. Do vậy, bị đơn chỉ được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 12/7/2020. Như đã phân tích ở trên, sau khi nhận được thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bị đơn, đến ngày 12/7/2020 nguyên đơn không tiến hành bàn giao nhà lại cho bị đơn để tránh phát sinh thêm tiền thuê nhà, mà vẫn tiếp tục quản lý cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Cho nên, việc nguyên đơn chậm thanh toán tiền thuê nhà cho bị đơn trong khoảng thời gian này không phải do sự kiện bất khả kháng *(do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19)*. Vì vậy, buộc nguyên đơn phải chịu trách nhiệm trả cho bị đơn khoản tiền lãi do chậm trả tiền trên số tiền thuê nhà còn phải thanh toán *(525.470.000 đồng)*, kể từ ngày 12/7/2020 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm *(ngày 29/9/2021)*, với mức lãi suất là 10%/năm theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Cụ thể là: (525.470.000 đồng x 10% : 12 x 14 tháng) + (525.470.000 đồng x 10% : 12 : 30 x 17 ngày) = 63.786.000 đồng. Riêng đối với khoản tiền lãi do chậm trả tiền từ ngày 01/7/2020 đến ngày 11/7/2020 mà bị đơn yêu cầu tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy nguyên đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê nhà trong khoảng thời gian này là do sự kiện bất khả kháng *(do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19)* nên nguyên đơn không phải chịu trách nhiệm dân sự *(không phải chịu tiền lãi chậm trả tiền)* theo quy định tại khoản 2 Điều 352 của Bộ luật Dân sự.

[2.5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc 540.000.000 đồng: theo như thỏa thuận tại mục 4.3 và mục 4.4 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016 thì vào kỳ thanh toán cuối cùng bên thuê *(nguyên đơn)* phải thanh toán 24 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 2.613.600.000 đồng vào ngày 27/02/2020 và số tiền đặt cọc 540.000.000 đồng sẽ được khấu trừ vào kỳ thanh toán cuối của hợp đồng; tuy nhiên, quá thời hạn này, nguyên đơn vẫn không thanh toán đủ số tiền của kỳ thanh toán cuối cho bị đơn. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn số tiền thuê nhà là 1.065.470.000 đồng nên cần phải khấu trừ số tiền đặt cọc 540.000.000 đồng vào số tiền thuê nhà mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn, chứ không có căn cứ buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn theo như yêu cầu của nguyên đơn.

[2.6] Đối với các yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút yêu cầu tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã đình chỉ xét xử là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán tiền phạt do có lỗi dẫn đến việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là 653.400.000 đồng *(tương đương với 06 tháng tiền thuê nhà)* không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và bị đơn không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.7] Xét thấy, do nguyên đơn chưa bàn giao nhà lại cho bị đơn nên không thể xác định được số tiền thuê nhà còn thừa mà bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn. Vì thế, không có cơ sở để cho rằng bị đơn cũng có một phần lỗi do vi phạm nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà còn thừa cho nguyên đơn để buộc bị đơn chịu 50% thiệt hại theo như quan điểm của Kiểm sát viên.

[2.8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận; đồng thời, buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được Tòa án chấp nhận là đúng quy định pháp luật. Do sửa bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 351, Điều 357, Điều 401, Điều 420, Điều 422, khoản 2 Điều 468, Điều 472 và Điều 482 của Bộ luật Dân sự; các Điều 117, 119, 121, 122, 131 và 132 của Luật Nhà ở; Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 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. Xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T đối với bị đơn ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 về việc hoàn trả số tiền thuê nhà mà bà T đã thanh toán trước cho kỳ thanh toán cuối cùng là 564.400.000 đồng; bồi thường 06 tháng tiền thuê nhà do đơn phương chấm dứt hợp đồng là 653.400.000 đồng và bồi thường 50% chi phí đầu tư sửa chữa ban đầu là 250.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T đối với bị đơn ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 về việc yêu cầu hoàn trả số tiền bà T đã đặt cọc là 540.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Công nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2016 giữa ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 với bà Nguyễn Thị Hoài T. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà lập ngày 01/3/2016 giữa ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 với bà Nguyễn Thị Hoài T đối với ngôi nhà số 47 đường L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam kể từ ngày tuyên án sơ thẩm *(ngày 29/9/2021)*.

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài T trả lại ngôi nhà số 47 đường L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cho ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1.

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài T phải thanh toán cho ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 số tiền thuê nhà là 525.470.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 63.786.000 đồng; tổng cộng là 589.256.000 *(Năm trăm tám mươi chín triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn)* đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Kim T, bà Bùi Thị Thu T1 về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T thanh toán tiền phạt do có lỗi dẫn đến việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là 653.400.000 đồng.

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Hoài T phải nộp số tiền 53.170.000 *(Năm mươi ba triệu một trăm bảy mươi nghìn)* đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 36.078.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005097 ngày 18/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam; bà T còn phải nộp tiếp số tiền 17.092.000 *(Mười bảy triệu không trăm chín mươi hai nghìn)* đồng. Ông Hồ Kim T và bà Bùi Thị Thu T1 phải nộp số tiền 34.293.000 *(Ba mươi bốn triệu hai trăm chín mươi ba nghìn)* đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 22.416.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005123 ngày 19/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam; ông T, bà T1 còn phải nộp tiếp số tiền 11.877.000 *(Mười một triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn)* đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Hoài T không phải chịu, hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007012 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án *(04/5/2022)*.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Hội An;
- Chi cục THADS thành phố Hội An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo