

Bản án số: 500/2023/DS-PT

Ngày: 25/4/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà*”

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Thu

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Nguyễn Thị Tố Uyên** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 578/DSPT ngày 07/12/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án Nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1403/2023/QĐPT-DS ngày 30/3/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 2184/2023/QĐ-PT ngày 28/02/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Lý Ngân H, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 17/3 đường Mạc Thiên T, Phường A , Quận B, Thành Phố H.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 1966, địa chỉ: 316 Trần H, Phường B, Quận B, Thành phố H, theo giấy ủy quyền số công chứng 007559 do Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đức chứng thực (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Lê Văn T, sinh năm 1954 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 015 Lô B chung cư Hùng V, Phường A, Quận B, Thành phố H.

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

3.1. Bà Quách Hương L, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 17/3 đường Mạc Thiên T, Phường A , Quận B, Thành Phố H.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Hương*: Bà Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 1966, địa chỉ: 316 Trần H, Phường B, Quận B, Thành phố H, theo giấy ủy quyền số công chứng 005718 do Văn phòng công chứng Chợ Lớn ngày 19/10/2021 chứng thực (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng mặt)

3.3. Ông Lê Hồng P, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 015 Lô B chung cư Hùng V, Phường A, Quận B, Thành phố H.

3.4. Ông Hồng Quốc C, sinh năm 1994 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 32 đường 266 Bùi Minh T, tổ 14B, khu phố C, Phường D, Quận F, Thành phố H..

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện của bà Lý Ngân H đề ngày 01/12/2021 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc O trình bày:

Nguyên ngày 09/01/2019, Bà Lý Ngân H hành động N danh cá N và theo Hợp đồng ủy quyền của chồng bà Lý Ngân H là ông Quách Trung U để ký hợp đồng cho thuê nhà đất số 015 Lô B Chung cư Hùng Vương, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Lê Văn T, căn cứ theo Hợp đồng thuê nhà số 00793 ngày 09/01/2019 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn hợp đồng đến ngày 09/01/2021 là hết hạn.

Ngày 14/3/2019, ông Quách Trung U chết. Bà Lý Ngân H tiếp tục thực hiện việc cho thuê nhà đất trên cho đến hết hợp đồng thuê. Khi hết hợp đồng thuê thì xảy ra dịch bệnh, và cũng do lòng N đạo, nên bà Lý Ngân H không thể lấy lại nhà ngay lập tức nên hai bên không thể tiến hành thanh lý hợp đồng và nhận lại nhà nhưng bà Lý Ngân H có báo là tạm thời cho ông Lê Văn T ở cho đến khi hết giãn cách. Do đó, tạm thời vẫn tiếp tục cho ông Lê Văn T thuê nhà đất trên với giá là 23.000.000 đồng/tháng, thanh toán vào ngày 15 hàng tháng.

Ông Lê Văn T đã thanh toán tiền nhà theo kỳ hạn từ ngày 15/9/2021 đến 15/10/2021. Ông Lê Văn T đáng lẽ sẽ phải thanh toán vào ngày 15/10/2021 theo kỳ hạn từ ngày 15/10/2021 đến 15/11/2021 và thanh toán vào ngày 15/11/2021 theo kỳ hạn từ ngày 15/11/2021 đến 15/12/2021 và bà Lý Ngân H sẽ lấy lại nhà do hiện nay tình hình giãn cách không còn.

Tuy nhiên, đã qua 2 đợt thanh toán tiền nhà (tổng cộng là 2 tháng 46.000.000 đồng, tính đến thời điểm khởi kiện) nhưng ông Lê Văn T không thanh toán tiền nhà cho bà Lý Ngân H và bà Lý Ngân H cũng đã yêu cầu được lấy lại nhà vì hiện nay tình hình dịch bệnh đã tạm ổn.

Hiện nay, bà Lý Ngân H cũng đã khai di sản thừa kế nhà đất trên do ông Quách Trung U, chết vào ngày 14/3/2019. Ông Quách Trung U và bà Lý Ngân H có một con gái là Quách Hương L. Nhà đất hiện nay do bà Lý Ngân H và Quách Hương L là đồng sở H.

Bà Lý Ngân H yêu cầu Tòa án Nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Buộc ông Lê Văn T thanh toán cho bà Lý Ngân H tiền nhà chưa thanh toán tạm tính từ ngày 15/10/2021 đến 15/8/2022, tổng cộng 10 tháng x 23.000.000 đồng = 230.000.000 đồng.

2. Tuyên xử chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trên và ông Lê Văn T phải trả nhà lại cho bà Lý Ngân H.

Tuy hợp đồng đã hết hạn nhưng bị đơn vẫn không trả nhà, nên phía nguyên đơn không trả lại tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá sửa chữa do bị đơn chịu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bị đơn, bởi vì: theo Hợp đồng thuê nhà số 00793 ngày 09/01/2019, hai bên thỏa thuận giá cho thuê là 15.000.000 đồng/tháng nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá tiền thuê nhà là 21.000.000 đồng/tháng và ông T đã thực hiện trả 21.000.000/tháng cho đến hết hợp đồng là tháng 01/2021. Đến tháng 01/2021 thì thỏa thuận là 23.000.000 đồng/tháng cho đến khi hết dịch, từ tháng 01/2021 ông T trả tiền thuê nhà là 23.000.00 đồng/tháng, do tình hình dịch nên có giảm tiền thuê nhà 50% chỉ thu 11.500.000 đồng từ tháng 7/2021 đến tháng 10/2021 (04 tháng trong các biên nhận nhận tiền đều ghi rõ là 23.000.000 tháng).

Về tiền sửa chữa nhà thì theo Điều 4.2 của hợp đồng có ghi: Trong mọi trường hợp không tính tiền sửa chữa nhà, nên nguyên đơn không đồng ý trả tiền sửa nhà. Về cơ hội kinh doanh thì hợp đồng đã hết hạn, bà H không gia hạn hợp đồng đến 01/2023 như bị đơn trình bày, người ký gia hạn không phải bà H. Do đó, nguyên đơn không đồng ý trả tiền này.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày: Ông thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc ông và bà Lý Ngân H (bà H là người đại diện cho ông Quách Trung U) ký Hợp đồng thuê nhà đất số 015 Lô B C/c Hùng V Phường A, Quận B, Thành phố H.theo Hợp đồng thuê nhà số 00793 ngày 09/01/2019 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận vợ chồng bà H cho ông thuê với thời hạn là 2 năm, mục đích thuê để ở và ngày 23/01/2019 bà

H xác nhận cho ông thuê để vừa ở và kinh doanh, giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng. Thực tế, hai bên thỏa thuận giá thuê là 21.000.000 đồng/tháng và ông đã thanh toán tiền thuê nhà là 21.000.000 đồng/tháng.

Đến ngày 15/01/2021, hợp đồng hết hạn, bà H đồng ý cho ông tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê với giá là 23.000.000 đồng/tháng, với điều kiện không ra công chứng. Do nguyên đơn không rành tiếng Việt nên đã đồng ý cho Hồng Quốc C (tự Phúc) ký vào văn bản Hợp đồng cũ, ông Cường ký gia hạn cho thuê nhà thêm 2 năm, thời gian kể từ 15/01/2021.

Nay ông không đồng ý chấm dứt Hợp đồng.

Ông T yêu cầu được tiếp tục thuê nhà đến hết tháng 01/2023 với giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng.

Nguyên đơn phải hoàn lại số tiền ông đã đóng dư hàng tháng từ tháng 01/2019 cho đến thời điểm hiện nay từ tháng 15/01/2019 đến 15/01/2021 (24 tháng), mỗi tháng dư 6.000.000 đồng (21.000.000 đồng – 15.000.000 đồng) x 24 tháng = 144.000.000 đồng. (1)

Từ ngày 15/01/2021 đến 15/01/2023 (24 tháng), mỗi tháng dư 8.000.000 đồng (23.000.000 đồng – 15.000.000 đồng) x 24 tháng = 192.000.000 đồng. (2).

(1) + (2) = 336.000.000 đồng.

Trong trường hợp nguyên đơn muốn chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn thì phải bồi thường cho ông các chi phí sau:

Bồi thường chi phí chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 150.000.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại do tổn thất cơ hội kinh doanh là 200.000.000 đồng.

Bồi thường chi phí bảo dưỡng, sửa chữa nhà bị hư hỏng, xuống cấp theo thời gian là 150.000.000 đồng.

Nguyên đơn phải hoàn lại số tiền ông đã đặt cọc là 15.000.000 đồng.

Tổng cộng là 515.000.000 đồng

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K trình bày:

Bà là vợ của ông T, hai vợ chồng bà đã thuê nhà trên từ năm 2014 đến nay, bà thống nhất với toàn bộ trình bày và yêu cầu của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Hương L ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc O trình bày:

Bà L là con của ông Quách Trung U và bà Lý Ngân H. Ông Quách Trung U chết ngày 14/3/2019, do đó phát sinh thừa kế đối với nhà đất số 015 Lô B C/c Hùng V Phường A, Quận B, Thành phố H., bà L và bà H là đồng sở H nhà đất trên. Đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông Quách Trung U và bà Lý Ngân H với ông Lê Văn T, bà L có ý kiến như sau: sau khi ông U chết, quyền cho thuê nhà đất trên thuộc về bà Lý Ngân H và bà L, tuy nhiên bà L không ký bất cứ giấy tờ nào cho ông Lê Văn T thuê.

Đối với yêu cầu của bà Lý Ngân H yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thanh toán tiền thuê nhà, bà L đồng ý để bà H được hưởng số tiền thuê nhà trên. Bà thống nhất toàn bộ với yêu cầu và trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Quốc C trình bày:

Ông là bạn của bà Quách Hương L nên có hay qua nhà chơi với L. Ông cũng có quen biết với Lê Hồng N là con của ông T và bà H. Ông N thấy ông Cường không có việc làm nên gạ ông Cường làm thân với gia đình L thì sẽ giới thiệu việc làm cho ông Cường. Tháng 11/2019, ông N đã giới thiệu việc làm cho ông. Ông Lê Văn T có đưa cho ông tờ giấy kêu ông ghi, ông T nói không có gì đâu ghi dùm ông thì con trai ông sẽ giới thiệu việc là mới cho ông lương cao hơn, sau đó thì ông có ghi mấy dòng là “Gia hạn thêm 2 năm kể từ ngày 15/01/2021 rồi ký tên Phúc (con chị H)”, tên Phúc là tên ở nhà của ông. Ông không phải là con bà H nhưng ông T nói cứ ghi đâu có sao, vì tin tưởng ông N đã từng giới thiệu việc cho ông và nghĩ sẽ được tiếp tục giới thiệu việc khác lương cao nên ghi cho ông T. Ông chỉ ghi lên một hợp đồng thuê do ông T đưa, bà H không biết việc ông ghi này và ông cũng không liên quan gì đến việc thuê nhà này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P (là con của ông T và bà Hà là người ở chung nhà thuê), đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không đến tòa làm việc nên không có ý kiến trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án Nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Ngân H.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà có chứng nhận của Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019, giữa: Bà Lý Ngân H và ông Quách Trung U(ông Ương ủy quyền cho bà H đại diện) với ông Lê Văn T, đối với căn nhà số 015 Lô B, chung cư Hùng V, Phường A, Quận B, Thành phố H.

1.2. Buộc ông Lê Văn T tháo dỡ các trang thiết bị như: máy lạnh, camera, máy tắm nước nóng, vách nhôm, cửa kính ngăn phòng cho thuê, các vật dụng trang trí và sinh hoạt... tại căn nhà số 015 Lô B, chung cư Hùng Vương, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và giao trả lại căn nhà số 015 Lô B, chung cư Hùng Vương, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lý Ngân H.

1.3. Buộc ông Lê Văn T phải thanh toán cho bà Lý Ngân H số tiền thuê nhà còn thiếu là 253.000.000đ (hai trăm năm mươi ba triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T, yêu cầu bà Lý Ngân H tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà cho đến hết tháng 01/2023 như đã thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà ngày 09/01/2019, với giá thuê 15.000.000 đồng/tháng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T, yêu cầu bà Lý Ngân H phải hoàn lại cho ông Lê Văn T số tiền đã đóng dư hàng tháng từ ngày 15/01/2019 đến ngày 15/01/2021 (24 tháng), mỗi tháng dư 6.000.000 đồng (21.000.000 đồng – 15.000.000 đồng) x 24 tháng = 144.000.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) và từ ngày 15/01/2021 đến ngày 15/01/2023 (24 tháng), mỗi tháng dư 8.000.000 đồng (23.000.000 đồng – 15.000.000 đồng) x 24 tháng =

192.000.000đ (một trăm chín mươi hai triệu đồng). Tổng cộng là 336.000.000đ (ba trăm ba mươi sáu triệu đồng).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T, yêu cầu bà Lý Ngân H phải bồi thường cho ông Lê Văn T các chi phí chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do tổn thất cơ hội kinh doanh là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T, yêu cầu bà Lý Ngân H bồi thường chi phí bảo dưỡng, sửa chữa nhà bị hư hỏng, xuống cấp là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

2.5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lý Ngân H trả cho ông Lê Văn T số tiền nhận đặt cọc thuê nhà là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thanh toán khoản tiền nêu trên cho nguyên đơn thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn T có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Lý Ngân H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá sửa chữa nhà là 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Miễn toàn bộ án phí cho ông Lê Văn T.

4.2. Trả lại cho bà Lý Ngân H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.150.000đ (một triệu một trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0009634 ngày 15/12/2021 của Chi cục Thi hành án Nhân dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/10/2022, ông Lê Văn T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án Nhân

dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Lê Văn T; bà Nguyễn Thị Ngọc K, ông Hồng Quốc C có đơn xin xử vắng mặt.

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

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án Nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Ngày 20/10/2022, bị đơn ông Lê Văn T nộp đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của ông Lê Văn T làm đúng hình thức, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Lê Văn T, với lý do kháng cáo đưa ra là nội dung Bản án dân sự sơ thẩm không khách quan, không thỏa đáng, áp dụng không đúng quy định của pháp luật, vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm

xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy,

Theo thừa nhận của các bên, ngày 09/01/2019, bà Lý Ngân H đồng thời là đại diện chồng là ông Quách Trung U và ông Lê Văn T ký Hợp đồng thuê nhà số 00793 ngày 09/01/2019 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh cho thuê nhà đất số 015 Lô B chung cư Hùng V, Phường A, Quận B, Thành phố H. Thời hạn hợp đồng là 02 năm, đến ngày 09/01/2021 là hết hạn.

Theo trình bày của các bên, cũng như thực tế thực hiện hợp đồng, có cơ sở xác định giá thuê ghi trên hợp đồng 15.000.000 đồng/tháng là giả tạo, che giấu giá thuê thực sự là 21.000.000 đồng/tháng, nên xác định giá thuê từ ngày 09/01/2019 đến 09/01/2021 là 21.000.000 đồng/tháng.

Theo bị đơn, hết hạn hợp đồng, hai bên có thỏa thuận gia hạn hợp đồng thêm 02 năm và giá thuê mới là 23.000.000 đồng/tháng, chứng cứ bị đơn đưa ra là bà H ủy quyền cho ông Hồng Quốc C (tự Phúc) ký vào văn bản Hợp đồng cũ, gia hạn cho thuê nhà thêm 2 năm, thời gian kể từ ngày 15/01/2021. Phía nguyên đơn cho rằng do dịch bệnh nên khi hết hạn hợp đồng không đòi lại nhà ngay nên tiếp tục cho thuê đến khi hết giãn cách với giá thuê 23.000.000 đồng/tháng.

Xét thấy phía bị đơn ông H không chứng minh được ông Phúc được bà H ủy quyền để gia hạn hợp đồng, vì vậy, không có cơ sở để xác định hợp đồng thuê được gia hạn. Hết hạn hợp đồng, bên thuê là ông H tiếp tục thuê, trả tiền thuê theo giá thuê mới, bên cho thuê là bà H nhận tiền thuê nên được xem thuộc trường hợp hợp đồng thuê tiếp tục thực hiện và không có thỏa thuận về thời hạn thuê. Căn cứ khoản 2 Điều 474 Bộ luật dân sự, do thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê và bà H đã thông báo trước một thời gian hợp lý về việc chấm dứt hợp đồng nên bà H có quyền chấm dứt hợp đồng thuê theo thời điểm đã được thông báo. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ và đúng pháp luật khi chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn ông T trả nhà, trả tiền thuê còn chưa thanh toán, cũng như bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bao gồm việc tiếp tục

thực hiện hợp đồng thuê nhà, buộc nguyên đơn hoàn lại số tiền thuê nhà đóng dư, buộc nguyên đơn bồi thường nếu muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho lý do kháng cáo mình và các lý do kháng cáo của ông T là không có căn cứ; việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở, áp dụng đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông T không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuy nhiên ông T là người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm và án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 121, 122, 129, 131 của Luật nhà ở; các Điều 328, 351, 401, 422, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I; khoản 2, khoản 5 Điều 26 Chương III 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; Luật Thi hành án Dân sự;.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án Nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Ngân H.

2.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà có chứng nhận của Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019, giữa: Bà Lý Ngân H và ông Quách Trung U(ông Ương ủy quyền cho bà H đại diện) với ông Lê Văn T, đối với căn nhà số 015 Lô B, chung cư Hùng V, Phường A, Quận B, Thành phố H.

2.2. Buộc ông Lê Văn T tháo dỡ các trang thiết bị như: máy lạnh, camera, máy tắm nước nóng, vách nhôm, cửa kính ngăn phòng cho thuê, các vật dụng trang trí và sinh hoạt... tại căn nhà số 015 Lô B, chung cư Hùng Vương, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và giao trả lại căn nhà số 015 Lô B, chung cư Hùng Vương, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lý Ngân H.

2.3. Buộc ông Lê Văn T phải thanh toán cho bà Lý Ngân H số tiền thuê nhà còn thiếu là 253.000.000 (hai trăm năm mươi ba triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T.

3.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T, yêu cầu bà Lý Ngân H tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà cho đến hết tháng 01/2023 như đã thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà ngày 09/01/2019, với giá thuê 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng/tháng.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T, yêu cầu bà Lý Ngân H phải hoàn lại cho ông Lê Văn T số tiền đã đóng dư hàng tháng từ ngày 15/01/2019 đến ngày 15/01/2021 (24 tháng), mỗi tháng dư 6.000.000 đồng $(21.000.000 \text{ đồng} - 15.000.000 \text{ đồng}) \times 24 \text{ tháng} = 144.000.000$ (một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) và từ ngày 15/01/2021 đến ngày 15/01/2023 (24 tháng), mỗi tháng dư 8.000.000 đồng $(23.000.000 \text{ đồng} - 15.000.000 \text{ đồng}) \times 24 \text{ tháng} = 192.000.000\text{đ}$ (một trăm chín mươi hai triệu đồng). Tổng cộng là 336.000.000đ (ba trăm ba mươi sáu triệu đồng).

3.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T, yêu cầu bà Lý Ngân H phải bồi thường cho ông Lê Văn T các chi phí chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước

thời hạn là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do tổn thất cơ hội kinh doanh là 200.000.000đ (hai trăm triệu) đồng.

3.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T, yêu cầu bà Lý Ngân H bồi thường chi phí bảo dưỡng, sửa chữa nhà bị hư hỏng, xuống cấp là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu) đồng.

3.5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lý Ngân H trả cho ông Lê Văn T số tiền nhận đặt cọc thuê nhà là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thanh toán khoản tiền nêu trên cho nguyên đơn thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn T có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Lý Ngân H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá sửa chữa nhà là 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Miễn toàn bộ án phí cho ông Lê Văn T.

5.2. Trả lại cho bà Lý Ngân H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.150.000 (một triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2021/0009634 ngày 15/12/2021 của Chi cục Thi hành án Nhân dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

6 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Nhân dân sự thì người được thi hành án Nhân dân sự, người phải thi hành án Nhân 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 của Luật Thi hành án Nhân dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Nhân dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 5;
- Chi cục THA DS Quận 5;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Phan Thị Tú Oanh