

**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: 596/2022/DS-PT

Ngày: 23-9-2022.

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 Châu Thị Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Trương Việt Hồng.
Bà Trần Thị Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thuỳ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Huỳnh Thiện - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 182/2022/TLPT-DS ngày 28/6/2022; Do bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4368/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11863/2022/QĐ-PT ngày 06/9/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Thái Hữu D**, sinh năm 1966 và bà **Nguyễn Thị Kim O**, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: **Số F Đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**; cùng tạm trú: E12 **Khu dân cư N, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Khắc Trung H**, sinh năm 1968; địa chỉ: **B chung cư P, E N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2021) (có mặt).

2. *Bị đơn:* **Công ty TNHH H1**; trụ sở: số 76B **ấp H, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trịnh Thị Phương P**, sinh năm 1975; địa chỉ: **Số D L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh** - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2021 và ngày 20/9/2022) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện nguyên đơn trình bày: Ông Thái Hữu D và bà Nguyễn Thị Kim O là chủ sở hữu đối với ngôi nhà số A H, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/8/2019 ông D, bà O và Công ty TNHH H1 ký kết hợp đồng cho thuê toàn bộ ngôi nhà số A H, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được lập tại Văn phòng C1 với các nội dung cụ thể: Thời hạn thuê nhà là 06 năm tính từ ngày 01/9/2019 đến hết ngày 31/8/2025; giá thuê: 5.000.000 đồng/tháng, giá thuê không bao gồm thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng và các loại thuế phí do nhà nước quy định, giá thuê không bao gồm các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, tiền vệ sinh; phương thức thanh toán tiền thuê là chuyển khoản bằng tiền đồng việt nam; thời hạn thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 mỗi tháng. Ngay sau đó, cùng ngày 22/8/2019 hai bên đồng ý ký hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê nhà nhằm sửa đổi phần hợp đồng nêu trên với nội dung: Giá cho thuê toàn bộ ngôi nhà được tính theo từng giai đoạn, cụ thể:

- Từ 01/9/2019 đến hết ngày 29/02/2020 là 45.000.000 đồng/tháng.
- Từ 01/3/2020 đến hết ngày 31/8/2021 là 50.000.000 đồng/tháng.
- Từ ngày 01/9/2021 đến hết ngày 31/8/2023: giá thuê là 57.500.000 đồng/tháng.
- Từ ngày 01/9/2023 đến hết ngày 31/8/2025: giá thuê là 66.000.000 đồng/tháng.

Các điều khoản khác của Hợp đồng thuê nhà ngày 22/8/2019 vẫn được giữ nguyên.

Công ty cũng đã đặt cọc cho ông D và bà O 200.000.000 đồng và các bên có thỏa thuận điều khoản về phạt cọc (khoản 2, Điều 4).

Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, phía nguyên đơn đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để bên bị đơn thực hiện việc kinh doanh. Từ khi dịch Covid 19 phát sinh trong những năm 2020 - 2021 nguyên đơn đã liên tiếp hỗ trợ giảm tiền thuê nhà cho bị đơn, có thời điểm giảm đến 50%. Đến tháng 07/2021 bị đơn vẫn viện cớ dịch bệnh gửi thư đề nghị nguyên đơn phải giảm 100% tiền thuê nhà. Nguyên đơn cũng đã có văn bản trả lời cho bên bị đơn là không đồng ý giảm 100% mà chỉ giảm tháng 5/2021 giảm 10 triệu, tháng 6/2021 giảm 15 triệu, tháng 7/2021 giảm 15 triệu và những tháng tiếp theo là căn cứ vào tình hình và khả năng thì sẽ tiếp tục giảm giá thuê nhà nhưng không vượt quá 15 triệu/tháng và hỗ trợ thời gian thanh toán trong đợt dịch chia làm 02 đợt: đợt 1 là ngày 05 hàng tháng với số tiền thanh toán là 50%, đợt 2 là ngày 15 thanh toán 50% còn lại. Phía bị đơn không những không phản hồi lại ý kiến của nguyên

đơn mà đến ngày 07/7/2021 thì gửi thông báo về việc thanh lý và chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Ngày 08/7/2021 nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn rằng việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì phải mất tiền cọc và phạt hợp đồng theo nội dung tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký kết, ngoài ra bị đơn còn phải trả tiền thuê nhà còn thiếu. Ngày 12/7/2021 bị đơn gửi cho nguyên đơn văn bản với nội dung đến bàn giao nhà, tuy nhiên nguyên đơn không đến nhận nhà vì các bên chưa thỏa thuận xong việc thanh lý chấm dứt hợp đồng. Từ ngày 13/7/2021 đến ngày 6/10/2021 nguyên đơn liên tục gửi các thư nhắc nhở việc thanh toán tiền thuê nhà cho bị đơn nhưng vẫn không có câu trả lời và bị đơn cũng không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Đến ngày 12/11/2021 bị đơn lại tiếp tục gửi thông báo đề nghị nguyên đơn nhận nhà và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại tiền cọc.

Đến nay, bị đơn vẫn không tiếp tục việc trả tiền thuê nhà cũng không có phương án nào thỏa thuận để giải quyết việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà điều này đã thể hiện rất rõ việc bị đơn không có thiện chí trong việc giải quyết hậu quả với nguyên đơn.

Do vậy tại đơn khởi kiện ngày 19/10/2021 nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn:

- Căn nhà thuê tại số A H, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Trả tiền thuê nhà 04 tháng còn thiếu tính từ tháng 07/2021 đến tháng 10/2021 là 215.000.000 đồng;

- Trả tiền bồi thường do vi phạm khoản 2 Điều 4 của hợp đồng gồm: 200.000.000 đồng tiền cọc, bồi thường cọc 100.000.000 đồng, tiền phạt 6 tháng tiền nhà: 345.000.000 đồng;

Tổng cộng số tiền bị đơn phải trả là: 860.000.000 đồng – 200.000.000 đồng (tiền cọc nguyên đơn đang giữ) = 660.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngày 05/3/2022 nguyên đơn đã nhận lại chìa khóa nhà và nhà từ phía bị đơn nên tại đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 18/3/2022 nguyên đơn đề nghị Tòa án:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số A ngày 22/8/2019 được hai bên ký kết tại phòng C2, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 545.000.000 đồng (năm trăm bốn mươi lăm triệu) trong đó bao gồm: 100.000.000 đồng là tiền phạt

cọc và tiền thuê nhà 8 tháng (từ tháng 07/2021 đến tháng 02/2022) là 445.000.000 đồng;

2. Đại diện cho bị đơn trình bày:

Ngày 22/8/2019, Công ty TNHH H1 có ký hợp đồng thuê toàn bộ căn nhà số A H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Thái Hữu D, bà Nguyễn Thị Kim O; thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 15, thời hạn và điều khoản thoả thuận về giá thuê như nguyên đơn trình bày là đúng.

Từ tháng 9/2019 đến tháng 5/2021, bị đơn đang kinh doanh và sử dụng nhà đúng mục đích, thanh toán tiền nhà đúng hạn như 2 bên thoả thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, tháng 5/2021, bị đơn phải tạm dừng hoạt động kinh doanh theo chỉ đạo của Thủ Tướng Chính Phủ, Ủy Ban Nhân Dân Thành phố H và Sở G tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc cho học sinh, sinh viên, học viên Thành phố dừng đến trường nhằm đảm bảo phòng chống dịch Covid-19 và về việc tổ chức dạy và học trực tuyến trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó trong suốt năm 2020 cho đến hết tháng 02/2021 nguyên đơn đã hỗ trợ giảm 50% tiền thuê nhà tháng 3, 4, 5 cho bị đơn.

Vào ngày 06/5/2021, Ủy Ban Nhân Dân Thành phố H có công văn số 1415/UBND-VX về việc tạm ngưng các hoạt động dạy - học trực tiếp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 10/5/2021 cho đến khi có thông báo mới. Tuy nhiên, bị đơn vẫn duy trì thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn tháng 5 và tháng 6/2021. Trong 2 tháng này bị đơn nhiều lần không thể thương lượng được với nguyên đơn hỗ trợ 50% tiền thuê nhà, vì nguyên đơn không hợp tác.

Nhận thấy tình hình nghỉ học sẽ kéo dài không có ngày kết thúc và bị đơn không thể thương lượng được với nguyên đơn, nên ngày 05/07/2021 bị đơn có gửi thư đề nghị bằng văn bản chính thức cho nguyên đơn về việc hỗ trợ, chia sẻ 50% tiền thuê nhà như các tháng trước đây của năm 2020 và tháng 2/2021. Đến ngày 07/07/2021, do không thấy nguyên đơn có động thái gì, nên phía bị đơn đã gửi Văn bản thông báo về việc thanh lý và chấm dứt hợp đồng thuê nhà, trong thông báo có nêu nội dung: "...Trước tình hình khó khăn chung hiện nay là yếu tố khách quan bất khả kháng của 02 bên. Vì việc nguyên đơn cho bị đơn thuê mà không khai thác sử dụng kinh doanh được, nên bị đơn đã gửi thư đề nghị hai bên cùng chia sẻ 50% thư đề ngày 05/7/2021 là để vượt qua giai đoạn khó khăn này. Vì trong giai đoạn tạm ngưng hoạt động theo Chỉ thị của Chính Phủ mà tất cả Thành phố Hồ Chí Minh chưa biết đến ngày nào sẽ hoạt động trở lại. Trong giai đoạn tạm ngưng bị đơn không có hoạt động kinh doanh, không có doanh thu để trang trải chi phí tiền thuê nhà, tiền trả lương giáo viên, nhân viên... bị đơn vẫn mong muốn tiếp tục duy trì hợp đồng thuê nhà này nên rất muốn chịu chi phí 50% tiền thuê nhà như đề xuất là hợp lý cho hai bên, nhưng nguyên đơn không

đồng ý đề xuất trên xem như nguyên đơn không thiện chí cho sự hợp tác này....trong thời hạn 07 ngày kể từ hôm nay cho đến ngày 15/7/2021...” nhưng nguyên đơn cũng không trả lời cho bị đơn bằng văn bản. Mặc dù nguyên đơn đã nhận được thông báo ngày 07/7/2021 của bị đơn.

Ngày 12/7/2021 bị đơn gửi tiếp một thông báo bàn giao nhà cho nguyên đơn, nguyên đơn hứa sẽ đến nhận nhà, nhưng cuối cùng nguyên đơn không đến. (Nguyên đơn nói rằng bị đơn yêu cầu trả nhà và lấy lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nên nguyên đơn không đồng ý nên không đến nhận bàn giao nhà ngày 12/7/2021 nêu trên). Do vậy, bị đơn và Văn Phòng thừa phát lại tiến hành lập vi bằng số 165/2021/VB-TPL, ghi nhận lại hiện trạng ngày 12/11/2021. Với thiện chí của bị đơn đã gửi thông báo mời nguyên đơn đến để bàn giao chìa khoá nhà cho nguyên đơn, nhưng nguyên đơn nói rằng đã khởi kiện bị đơn, có muốn gì thì liên hệ người đại diện theo ủy quyền là ông H.

Như vậy, bằng việc lập vi bằng bị đơn xác định đã tiến hành bàn giao nhà cho nguyên đơn vào ngày 12/7/2021 và bị đơn hết nghĩa vụ kinh doanh tại địa chỉ A H, Phường P, Quận G kể từ ngày 12/7/2021.

Do đó, đề nghị xác định đại dịch C - 19 chính là hoàn cảnh khách quan, sự kiện bất ngờ, sự kiện bất khả kháng được quy định tại Điều 156, Điều 351, Điều 420 trong Bộ luật dân sự năm 2015.

Do vậy bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, ngày 19/02/2022, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Tình hình dịch bệnh Covid 19 diễn ra rất phức tạp là trường hợp bất khả kháng, xảy ra một cách khách quan mà hai bên không lường trước được và dịch C 19 còn là sự thay đổi của hoàn cảnh khách quan nên việc bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn là đúng quy định. Nguyên đơn cho rằng Nhà nước ra văn bản dạy online chứ không bắt buộc nghỉ luôn nhưng chỉ từ ngày 02/10 đến 09/10/2021 thì bị đơn mới sắp xếp triển khai được việc dạy online cho học sinh. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 156, Điều 420 Bộ luật dân sự năm 2015 để xem xét cho bị đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc cho bị đơn là 200.000.000 đồng.

3. Bản án sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

1.1. Tuyên Hợp đồng thuê nhà và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê nhà do nguyên đơn ông **Thái Hữu D**, bà **Nguyễn Thị Kim O** và bị đơn **Công ty TNHH H1** ký kết cùng ngày 22/8/2019 chấm dứt kể từ ngày 05/3/2022 (là ngày các bên thực tế giao nhận lại nhà cho thuê).

1.2. Buộc bị đơn **Công ty TNHH H1** phải bồi thường cho nguyên đơn ông **Thái Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Kim O** số tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 300.000.000 đồng. Ghi nhận ý kiến của Nguyên đơn cản trừ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Như vậy **Công ty TNHH H1** chỉ phải trả cho nguyên đơn ông **Thái Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Kim O** số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

1.3. Buộc bị đơn **Công ty TNHH H1** phải thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng từ tháng 07/2021 đến tháng 12/2021 cho nguyên đơn ông **Thái Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Kim O** với số tiền 330.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền bị đơn **Công ty TNHH H1** phải trả cho ông **Thái Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Kim O** là 430.000.000 đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn **Công ty TNHH H1** về việc buộc nguyên đơn ông **Thái Hữu D** và bà **Nguyễn Thị Kim O** phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 23/5/2022, **Công ty TNHH H1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

4. Tại phiên tòa phúc thẩm:

4.1. Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện. Đề nghị y án sơ thẩm.

4.2. Bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo. Đề nghị không xem xét yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng.

4.3. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của **Công ty TNHH H1** trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

- Không có căn cứ hai bên đã có sự thống nhất chấm dứt hợp đồng. Bị đơn chấm dứt hợp đồng là đơn phương.

- Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử

phúc thẩm nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của Công ty TNHH H1 làm trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, có đủ cơ sở xác định: Công ty TNHH H1 có ký hợp đồng thuê toàn bộ căn nhà số A H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Thái Hữu D, bà Nguyễn Thị Kim O thời hạn thuê là 06 năm tính từ ngày 01/9/2019 đến hết ngày 31/8/2025 theo mức giá thuê hàng tháng hai bên thoả thuận theo hợp đồng. Bị đơn có đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng.

Do diễn biến tình hình dịch bệnh là sự kiện xảy ra không ai muốn, là khó khăn chung của hai bên. Trong giai đoạn khó khăn này, nguyên đơn cũng đã tạo điều kiện giảm giá thuê để hỗ trợ cho bị đơn. Việc giảm giá này không có thỏa thuận trong hợp đồng, đó là sự cảm thông chia sẻ và không có quy định của pháp luật buộc nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ này. Do đó, việc bị đơn chấm dứt hợp đồng, tự ý giao nhà thông qua thừa phát lại khi chưa có sự bàn bạc thống nhất thanh lý hợp đồng giữ hai bên là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bị đơn phải có nghĩa vụ thực hiện cam kết về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận và thanh toán tiền thuê nhà cho đến khi nguyên đơn chính thức nhận nhà.

Tại phiên toà sơ thẩm, Nguyên đơn xác nhận chỉ tính tiền thuê nhà cho bị đơn từ ngày 01/7/2021 đến ngày 31/12/2021 là 330.000.000 đồng, đồng thời chỉ yêu cầu số tiền phạt hợp đồng là 300.000.000 đồng (không phải 400.000.000 đồng theo hợp đồng). Tổng cộng, Công ty TNHH H1 phải thanh toán cho nguyên đơn là 630.000.000 đồng. Trừ số tiền cọc nguyên đơn đã nhận 200.000.000 đồng. Công ty TNHH H1 còn phải trả 430.000.000 đồng.

Yêu cầu của nguyên đơn là ít hơn thoả thuận của hợp đồng mà hai bên đã thoả thuận ký kết.

Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn bộ chứng cứ và có quyết định phù hợp với quy định pháp luật. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn không xuất trình chứng mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1, 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty TNHH H1.

2. Về nội dung: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH H1. Giữ nguyên bản án số 132/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

1.1. Tuyên Hợp đồng thuê nhà và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê nhà do ông Thái Hữu D, bà Nguyễn Thị Kim O và Công ty TNHH H1 ký kết cùng ngày 22/8/2019 chấm dứt kể từ ngày 05/3/2022 (là ngày các bên thực tế giao nhận lại nhà cho thuê).

1.2. Buộc Công ty TNHH H1 phải bồi thường cho nguyên đơn ông Thái Hữu D và bà Nguyễn Thị Kim O số tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 300.000.000 đồng. Ghi nhận ý kiến của Nguyên đơn cần trừ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Như vậy Công ty TNHH H1 chỉ phải trả cho nguyên đơn ông Thái Hữu D và bà Nguyễn Thị Kim O số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

1.3. Buộc Công ty TNHH H1 phải thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng từ tháng 07/2021 đến tháng 12/2021 cho nguyên đơn ông Thái Hữu D và bà Nguyễn Thị Kim O với số tiền 330.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty TNHH H1 phải trả cho ông Thái Hữu D và bà Nguyễn Thị Kim O là 430.000.000 đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty TNHH H1 chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho đơn ông Thái Hữu D và bà Nguyễn Thị Kim O thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH H1 về việc buộc nguyên đơn ông Thái Hữu D và bà Nguyễn Thị Kim O phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH H1 phải chịu là 31.200.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0014156 ngày 21/3/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH H1 còn phải nộp 26.200.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Thái Hữu D và bà Nguyễn Thị Kim O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0013699 ngày 24/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH H1 phải chịu án phí 300.000 đồng và được trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0014382 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Châu Thị Diệp