

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 285/2024/DS-PT

Ngày 14-10-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà  
và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Thanh Phong

*Các Thẩm phán:*

Ông Đỗ Minh Nhựt

Ông Nguyễn Trung Hưng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 194/2024/QĐ-PT ngày 12/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 557/2024/QĐ-PT ngày 09/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 638/2024/QĐ-PT ngày 11/9/2024 và Thông báo dời ngày xét xử số: 827/2024/TB-TA ngày 02/10/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh H- Giám đốc

Địa chỉ: 597, đường 767, ấp A, xã B, H. O, T. Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu R, sinh năm 1989 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2024)

Địa chỉ: Tổ 26, khu phố 2, phường M, TP. E, T. Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đinh Minh Y, sinh năm 1988

2.2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: 597, đường 767, ấp A, xã B, H. O, T. Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị Kim Q, sinh năm 1962

Địa chỉ: 250/43B, khu phố 2, phường S, TP. E, T. Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: Ông Phạm G, sinh năm 1982

Địa chỉ: 120/44, khu phố 6, phường M, TP. E, T. Đồng Nai

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Đinh Minh X, sinh năm 1988

4.2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1990

4.3. Bà Đỗ Thị Kim Q, sinh năm 1962

(Ông Tài có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm:*

*\* Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào cuối năm 2016 Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H có thuê của bà Đỗ Thị Kim Q ½ căn nhà số 597, đường 767 thôn T, ấp A, xã B, huyện O, tỉnh Đồng Nai. Cuối năm 2019 do có nhu cầu mở rộng phòng khám, Công ty có thương lượng với bà Q để thuê toàn bộ căn nhà trên. Bà Q đồng ý cho thuê và yêu cầu Công ty làm việc với con trai và con dâu của bà Q là ông Y và bà K. Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H đã tiến hành ký hợp đồng với vợ chồng ông Đinh Minh Y và bà Trần Thị K dưới sự đồng ý của bà Q. Do vậy, ngày 10/11/2019 (là ngày bên B giao tiền cho bên A, còn ngày chính thức bên B thuê theo hợp đồng là ngày 10/02/2020) Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H ký hợp đồng thuê với ông Y, bà K mặt bằng là căn nhà cấp 4, diện tích 210m<sup>2</sup>, tại địa chỉ số 597, đường 767 thôn T, ấp A, xã B, huyện O, tỉnh Đồng Nai. Khi thuê hiện trạng căn nhà chỉ có tường xây, mái tôn, nền xi măng. Sau đó Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H đã sửa sang lại toàn bộ để làm phòng khám nha khoa. Trong hợp đồng thuê thỏa thuận: Thời hạn thuê là 04 năm, tính từ ngày 10/02/2020 đến ngày 10/02/2024; Giá

thuê mặt bằng là 240.000.000 đồng/01 năm; Kỳ hạn thanh toán tiền thuê, bên B thanh toán tiền thuê theo định kỳ hàng năm, không chậm hơn ngày 10; Bên B chậm thanh toán tiền thuê từ ngày thứ 10 trở đi tính từ ngày đến hạn thanh toán thì phải chịu lãi suất chậm thanh toán là: 0,005%/ngày, tính trên tổng số ngày chậm thanh toán; Mục đích thuê mặt bằng: Bên B làm phòng khám nha khoa H. Bên B đã thanh toán cho bên A số tiền 480.000.000 đồng(của năm 2020 và 2021). Do không tăng giá tiền nhà nhưng để tránh bị trượt giá nên trong hợp đồng thuê có ghi là áp dụng tỷ giá USD tại thời điểm 10/02/2021(năm thứ 2) để làm căn cứ thanh toán tiền nhà năm thứ 02, thứ 3 và thứ 4. Tất cả các giao dịch thanh toán đều được thực hiện bằng tiền Việt Nam. Có phiếu chi được lập thành 02 bản, phiếu chi thanh toán tiền nhà năm 2021 nguyên đơn đã bị thất lạc, bị đơn cho rằng nguyên đơn có trả tiền nhà bằng USD thì đề nghị nguyên đơn cung cấp chứng cứ đó. Năm 2022 bên B chưa thanh toán, lý do là có khó khăn về dịch bệnh covid 19. Đến tháng 11/2021 sau khi dịch covid vừa tạm ổn ông Y, bà K thông báo tăng tiền thuê lên 25 triệu/01 tháng, Công ty không đồng ý, do thời gian dịch bệnh kéo dài phòng khám đã không làm việc được và việc tăng tiền thuê nhà cũng không phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Công ty yêu cầu được trả tiền thuê theo tháng, nhưng bà K không đồng ý. Ngày 26/11/2021 bà K đăng hình phòng khám của Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H lên mạng xã hội facebook để cho thuê nhà giá 25 triệu, trong khi Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H vẫn đang hoạt động và chưa hết hạn hợp đồng. Bà K nhiều lần cho người đến đo nhà cho thuê trong khi Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H đang có khách, mục đích muốn gây áp lực buộc Công ty phải đồng ý tăng giá tiền nhà. Ngày 07/02/2022 (là ngày 07/01 âm lịch) Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H khai trương phòng khám, mẹ bà K là người không liên quan đến phòng khám đã đến la hét, gây rối. Quá bức xúc về hành vi của gia đình ông Y, bà K nên Công ty có gửi thông báo cho ông Y bà K là Công ty có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường theo đúng các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê.

Trong thời gian chờ Tòa án xử lý Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H vẫn hoạt động bình thường, tạm dừng thanh toán phí thuê nhà của năm 2022, đồng ý trả tiền phạt chậm thanh toán theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê. Ngày 17/02/2022 ông Y có thư đòi tiền và đồng ý đưa vụ việc ra Tòa án. Ngày 01/3/2022 ông Hoàng có mời bà K đến để thanh toán tiền nhà theo tháng nhưng bà K không đồng ý nhận. Vào ngày 30/4/2022 ông Y, bà K đã đuổi nhân viên đang làm việc trong phòng khám ra ngoài, rồi tự ý dùng lưới B40 bít cửa và dùng xích khóa cửa phòng khám, treo băng rôn ngưng hoạt động của phòng khám, với nội dung: “*Ông Nguyễn Minh H chủ phòng khám Nha Khoa H không thanh toán*

*tiền nhà nên chủ nhà ngừng hoạt động*”, hành động này của ông Y, bà K đã xúc phạm nghiêm trọng đến danh dự, nhân phẩm, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H. Nay Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê với ông Y, bà K từ tháng 11/2023. Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H yêu cầu ông Y, bà K và bà Q phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do Công ty không hoạt động được, những khoản tiền sau:

+ Thu nhập bị mất: Từ ngày bị đóng cửa cho đến ngày có phán quyết có hiệu lực của Tòa án, tạm tính từ ngày 01/05/2022 đến ngày 31/05/2023 (Doanh thu trung bình 06 tháng x 12 tháng) :  $(251.273.000\text{đ} \times 12 \text{ tháng}) = 3.015.276.000 \text{ đồng}$ .

+ Các khoản chi phí cố định vẫn phải trả để duy trì trong quá trình phòng khám không hoạt động là 305.391.666 đồng.

+ Bồi thường chi phí đầu tư theo thẩm định giá là 404.899.200 đồng.

+ Bồi thường theo hợp đồng là 120.000.000 đồng.

+ Bồi thường tổn thất tinh thần là 32.400.000 đồng.

Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H đồng ý trả tiền thuê nhà cho ông Y, bà K từ tháng 02/2022 đến tháng 11/2023, cộng với lãi suất 0.005%/1 ngày là: 427.560.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H yêu cầu ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K và bà Đỗ Thị Kim Q có nghĩa vụ liên đới bồi thường số tiền là: 3.450.406.866 đồng (*Ba tỷ bốn trăm năm mươi triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn tám trăm sáu mươi sáu đồng*), sau khi đã trừ tiền thuê nhà.

Về các chi phí tố tụng: Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bị đơn thừa nhận những thỏa thuận trong hợp đồng thuê và quá trình thanh toán giữa nguyên đơn và bị đơn như nguyên đơn trình bày là đúng sự thật. Bị đơn là những người dân thuần phác, do lỗi của cả 02 bên, do thách thức nhau, phía Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H là người có lỗi trước, không trả tiền thuê nhà, gây khó khăn cho phía gia đình bị đơn. Ở gần phòng khám hiện tại của Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H đang thuê của bị đơn, thì Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt

H cũng có một phòng khám khác to hơn, do vậy việc khách hàng ít, hay qua phòng khám khác của Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H thì đó là việc phía bị đơn không biết được, không thể suy diễn gián tiếp về việc thất thoát thu nhập cho phòng khám này. Bị đơn cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đề nghị bác đơn khởi kiện của Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H; Buộc Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H phải hoàn trả mặt bằng tại số 597, đường 767 ấp A, xã B, huyện O, tỉnh Đồng Nai cho bà Đỗ Thị Kim Q và thanh toán tiền thuê nhà cho bị đơn theo hợp đồng của năm 2022 đến tháng 09/2023. Bị đơn cũng đồng ý với yêu cầu độc lập của người liên quan là tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa Công ty TNHH MTV Phòng khám chuyên khoa Răng-Hàm-Mặt H với ông Đinh Minh Y và bà Trần Thị K được lập vào ngày 10/11/2019 vô hiệu;

*\* Trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà Q thừa nhận có biết việc thỏa thuận thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Đến cuối năm 2021 ông Y, bà K nói với bà Q là Công ty không thuê nữa. Đến ngày 13/02/2022 Công ty không trả mặt bằng, không trả tiền thuê nhà, khi nguyên đơn khởi kiện bà Q mới biết có hợp đồng thuê nhà giữa bị đơn và nguyên đơn. Ngày 01/7/2022 bà Q có yêu cầu độc lập: Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ký ngày 10/11/2019 vô hiệu; Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc nguyên đơn phải hoàn trả mặt bằng; Buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà từ ngày 10/2/2022, cho đến khi bà Q nhận lại được mặt bằng theo số tiền thuê nhà đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê; Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì hậu quả hợp đồng vô hiệu không có, do từ thời gian năm 2020, 2021 Công ty TNHH một thành viên phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H đã thu lợi rất lớn trong thời gian trên, bị đơn cũng đã nhận được khoản tiền thuê phù hợp với thỏa thuận. Căn cứ để bà Q yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng là:

+ Ông Y, bà K không phải là chủ sở hữu của căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 597, đường 767, ấp A, xã B, huyện O.

+ Tại Khoản 2.1 Điều 2 ghi: Thời hạn thuê là 04 năm, bắt đầu tính từ ngày hợp đồng có hiệu lực-ngày bắt đầu vào ngày 10/02/2020. Hợp đồng này sẽ có hiệu lực vào ngày được công chứng bởi Phòng Công Chứng và ngày các bên ký kết Biên bản bàn giao được quy định tại hợp đồng này. Tuy nhiên hợp đồng này chưa được công chứng;

+ Khoản 2.2 có ghi: Tiền thuê hàng năm của khu vực cho thuê là 240 triệu/01 năm. Tiền thuê nhà được trả bằng đô la mỹ tính bằng giá trị của 240 triệu quy đổi tỷ giá mua của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm ngày 10/2/2021 đến hết thời hạn

thuê. Theo Điều 123 BLDS 2015 thì: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội do vi phạm điều 3 thông tư 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam. Mặt khác thời hiệu để hợp đồng trên vô hiệu là vẫn còn bởi vì tranh chấp đã phát sinh từ tháng 11/2021;

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện O.*

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

- Buộc ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K và bà Đỗ Thị Kim Q phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H số tiền 2.994.853.493 đồng (*Hai tỷ chín trăm chín mươi bốn triệu tám trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng*);

**2.** Ghi nhận sự tự nguyện chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ tháng 11/2023 giữa Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H với ông Đinh Minh Y và bà Trần Thị K, được lập vào ngày 10/11/2019;

- Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K số tiền thuê nhà từ tháng 02/2022 đến tháng 09/2023 là 380.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi triệu đồng*);

**3.** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H, về yêu cầu bồi thường số tiền 455.553.373 đồng (*Bốn trăm năm mươi lăm triệu năm trăm năm mươi ba nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng*);

**4.** Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Kim Q về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” giữa Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H với ông Đinh Minh Y và bà Trần Thị K, được lập vào ngày 10/11/2019 vô hiệu;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 06/02/202 bị đơn ông Đinh Minh Y và bà Trần Thị K, bà Đỗ Thị Kim Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Đồng Nai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Kim Q.

*\* Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” là chưa đầy đủ. Cần xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” mới đầy đủ, phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có ý kiến trình bày về việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện. Ông Nguyễn Minh H yêu cầu bị đơn ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim Q liên đới thanh toán cho ông số tiền 1.634.319.360 đồng. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, có lợi cho phía bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của nguyên đơn về việc giảm mức yêu cầu bồi thường thiệt hại. Riêng việc ông Hoàng không đồng ý trả tiền thuê mặt bằng 380.000.000 đồng, nội dung này ông Hoàng không có kháng cáo nên đề nghị không xem xét.

Về đường lối giải quyết căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng hình sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà

- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của TAND huyện O (do phát sinh tình tiết mới). Theo đó, buộc bị đơn ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim Q phải liên đới bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.618.319.360 đồng; Sửa quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

**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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim Q nộp trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”. Tuy nhiên,

nguyên đơn có yêu cầu xem xét đến việc bồi thường thiệt hại, cần xác định lại quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” mới đầy đủ, phù hợp. Đây là thiếu sót của cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về tư cách tố tụng của các đương sự tham gia trong vụ án cấp sơ thẩm đã xác định đầy đủ, không bỏ sót tư cách tố tụng của các đương sự khác trong vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

[1.4] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Đinh Minh Y và bà Trần Thị K đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là bà Đỗ Thị Kim Q đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt.

[2] Về nội dung vụ án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Các đương sự đều thừa nhận, theo hợp đồng thuê nhà số 01/2020 vào ngày 10/11/2019 giữa Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H và ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K có ký 01 hợp đồng thuê nhà số 01/2020, với nội dung: Chủ sử dụng đất tại số 597, đường 767, thôn T, ấp A, xã B, huyện O (không ghi số tờ, số thửa đất) là của bà Đỗ Thị Kim Q (được ủy quyền của bà Q). Ông Y, bà K đồng ý cho Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H thuê 01 căn nhà cấp 4 và mặt bằng kinh doanh; Thời hạn thuê 04 năm, bắt đầu vào ngày 10/02/2020; Giá thuê là 240.000.000 đồng/01 năm; Kỳ hạn thanh toán theo định kỳ hàng năm, không chậm hơn ngày mùng 10 hàng tháng bằng tiền mặt; Bên B chậm thanh toán tiền thuê từ ngày thứ 10 trở đi tính từ ngày đến hạn thanh toán, thì phải chịu lãi suất chậm thanh toán là 0,005%/ngày, tính trên tổng số ngày chậm thanh toán tính đến thời điểm thanh toán thực tế. Bên B đã thanh toán tiền thuê nhà của năm 2020 và năm 2021 với tổng số tiền là 480.000.000 đồng.

[2.2] Năm 2022 nguyên đơn cho rằng do dịch bệnh covid dẫn đến việc kinh doanh không tốt, phía bị đơn đòi tăng giá tiền thuê nhà và buộc trả tiền thuê 01 lần cho cả năm. Nguyên đơn vẫn đồng ý thuê nhà và yêu cầu được trả tiền thuê hàng tháng, nhưng bị đơn không đồng ý. Ngày 30/4/2022 bị đơn tự ý dùng lưới B40 bít cửa và dùng xích khóa cửa phòng khám, treo băng rôn ngưng hoạt động của phòng

khám làm ảnh hưởng đến uy tín và hoạt động kinh doanh của phòng khám, là có thật. Điều này đã được các bên thừa nhận và có văn phòng thừa phát lại ghi nhận.

[2.3] Theo thỏa thuận tại khoản 6.1 Điều 6 của hợp đồng thuê có ghi nhận: “...*Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước ngày hết thời hạn thuê bằng cách thông báo trước bằng văn bản ba mươi (30) ngày cho bên B ngay khi xảy ra một trong các sự kiện sau: Bên B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng hoặc chậm trễ thực hiện việc thanh toán từ hai (02) kỳ trở lên kể từ ngày đến hạn...*”; Như vậy, theo điều khoản trên thì khi bên A tự ý khóa cửa phòng khám, thông báo ngưng hoạt động của phòng khám mà không thông báo cho bên B. Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H chưa có văn bản nào báo với bên A là không thuê nữa và cũng không có văn bản nào thể hiện Công ty không trả tiền thuê cho bên A; Hơn nữa theo quy định tại khoản 2.5 Điều 2 của hợp đồng có ghi: “...*Bên B chậm thanh toán tiền thuê từ ngày thứ mười (10) trở đi tính từ ngày đến hạn thanh toán thì phải chịu lãi suất chậm thanh toán là 0,005%/ngày tính trên tổng số ngày chậm thanh toán tính đến thời điểm thanh toán thực tế...*”. Công ty chấp nhận tính lãi suất do chậm trả tiền với mức lãi được quy định theo thỏa thuận là 0,005%/ngày; Bên A cũng không chứng minh được việc chậm trễ thực hiện thanh toán từ hai (02) kỳ trở lên của bên B; Hơn nữa theo thỏa thuận tại khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng có ghi: “...*Trong 03 năm đầu (từ ngày 10/02/2020 đến 10/02/2023) hai bên cam kết không tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng...*”. Do vậy, việc bên A tự ý đơn phương khóa cửa và treo băng rôn ngưng hoạt động đối với Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H là không đúng theo thỏa thuận. Trong quá trình làm việc nguyên đơn tự nguyện chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ tháng 11/2023, bị đơn cũng yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, đây là sự tự nguyện của các đương sự.

[2.4] Về yêu cầu bồi thường những ngày bị mất thu nhập, thiệt hại về uy tín của nguyên đơn:

[2.4.1] Bồi thường những ngày bị mất thu nhập từ ngày 30/4/2022: Bị đơn đã tự ý khóa cửa và treo băng rôn ngưng hoạt động của Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H. Do vậy, từ ngày 30/4/2022 Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H đã không thể hoạt động như bình thường được. Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án số thu, chi theo ngày và theo tháng tại cơ sở số 597, đường 767, thôn T, ấp A, xã B, huyện O của Công ty và lời khai bất kỳ của 10 người khám bệnh tại Công ty, thì thấy doanh thu bình quân 01 tháng của Công ty với số tiền: 251.273.000 đồng/tháng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền thu nhập bị mất là 251.273.000 đồng/tháng là chưa phù hợp, bởi lẽ đây là số tiền doanh thu bình quân của Công ty

trong 6 tháng liên tục. Việc xác định nguyên đơn bị thiệt hại do mất thu nhập phải được trừ vào các chi phí khác như: Lương nhân viên, tiền điện nước, vật liệu tiêu hao, khấu hao thiết bị, điện thoại, văn phòng phẩm, vệ sinh, marketing,...), các khoản chi phí này do nguyên đơn liệt kê kèm chứng từ phù hợp tổng cộng 130.000.000 đồng/tháng. Sau khi lấy doanh thu trừ chi phí này, số còn lại là 120.000.000 đồng/tháng sẽ được tính là khoản thu nhập bị mất của nguyên đơn. Như vậy, chấp nhận yêu cầu đối với số tiền thu nhập bị mất được tính từ ngày bị đóng cửa là ngày 01/05/2022 đến ngày 31/05/2023 (125.000.000 đồng x 12 tháng) = 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*).

Nhận thấy việc bị đơn tự ý khóa cửa, treo băng rôn đã gây thiệt hại về uy tín cho nguyên đơn nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường với số tiền 1.800.000 đồng/01 tháng x 10 tháng = 18.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*) là có căn cứ.

[2.4.2] Chi phí đầu tư: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá số 03/TĐG-CT ngày 03/01/2023 và công văn bổ sung số 03/2023/CV ngày 21/3/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến, chấp nhận mức bồi thường thiệt hại số tiền 404.899.200 đồng (*Bốn trăm lẻ bốn triệu tám trăm chín mươi chín ngàn hai trăm đồng*) là có căn cứ, nên giữ nguyên ở cấp phúc thẩm.

[2.4.3] Về yêu cầu bồi thường theo hợp đồng: Nguyên đơn yêu cầu mức bồi thường số tiền 120.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này. Nguyên đơn không có kháng cáo nên không đặt ra xem xét ở cấp phúc thẩm.

[2.4.4] Các khoản chi phí cố định Công ty vẫn phải trả để duy trì trong quá trình phòng khám không hoạt động là 305.391.666 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là chưa phù hợp, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi và chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, xét thấy việc tự nguyện thay đổi này có lợi cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên chấp nhận.

[2.4.5] Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá lỗi dẫn đến tranh chấp trong hợp đồng thuê nhà có một phần do nguyên đơn, nguyên đơn đã không thanh toán đúng hạn tiền thuê nhà theo như thỏa thuận dẫn đến mâu thuẫn, do vậy nguyên đơn cũng phải chịu 1/5 trách nhiệm, bị đơn chịu 4/5 phần là phù hợp, có căn cứ.

Như vậy, tổng số tiền buộc bị đơn ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim Q phải bồi thường cho nguyên đơn là 1.500.000.000 đồng + 18.000.000 đồng + 404.899.200 đồng + 100.000.000 đồng = 2.022.899.200 x 4/5 = 1.618.319.360 đồng (*Một tỷ sáu trăm mười tám triệu ba trăm mười chín ngàn ba trăm sáu mươi đồng*).

Số tiền thuê nhà nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn từ tháng 02/2022 đến tháng 11/2023 là đúng sự thật, nguyên đơn tự nguyện trả cho bị đơn số tiền thuê nhà, cộng với lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng thuê. Các bên thỏa thuận tại phiên tòa sơ thẩm là: 380.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi triệu đồng*). Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không đồng ý thanh toán số tiền này, về nội dung này các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm ghi nhận, nguyên đơn và bị đơn không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.5] Cấp sơ thẩm buộc bà Đỗ Thị Kim Q cùng phải có trách nhiệm liên đới bồi thường số tiền trên cho Công ty, thì thấy: Bà Q thừa nhận nhà, đất cho Công ty thuê là của bà, mọi việc ông Y, bà K giao dịch với nguyên đơn bà Q đều biết, bà chỉ không thừa nhận có hợp đồng thuê nhà giữa Công ty với ông Y, bà K. Trong vụ việc này, ngoài bị đơn ông Y, bà K thì bà Q cũng phải có trách nhiệm liên đới bồi thường số tiền trên cho Công ty, bởi lẽ từ năm 2016 Công ty đã bắt đầu thuê nhà, đất của bà Q, mọi thỏa thuận thuê thời gian đầu, ông Hoàng đều trực tiếp thuê và trả tiền cho bà Q, chính trong hợp đồng thuê cũng thể hiện Công ty ký hợp đồng thuê được sự ủy quyền của bà Q. Thời điểm các bên có tranh chấp, mâu thuẫn, bà Q có hành vi gây rối, cản trở hoạt động của Công ty, đuổi khách hàng ra ngoài, đồng tình cùng con gái là bà K thực hiện việc bêu xấu, gây mất uy tín Công ty. Do vậy, ông Y, bà K, bà Q phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

[2.6] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim Q: Bà Q thừa nhận việc thỏa thuận thuê giữa nguyên đơn và bị đơn là được sự đồng ý của bà. Đến ngày 13/2/2022 ông Hoàng không trả mặt bằng, không trả tiền thuê nhà và khi nguyên đơn khởi kiện bà mới biết có hợp đồng thuê nhà giữa bị đơn và nguyên đơn. Bà Q yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà số 02/2020, ngày 10/11/2019 giữa ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K và Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H. Tại phiên Tòa phúc thẩm bà Q kháng cáo tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Kim Q đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim Q.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện O.

[3] Về án phí:

*Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại như sau. Tổng chi phí bồi thường là 1.618.319.360 đồng. Án phí sơ thẩm là:

36.000.000 đồng + (3% x 818.319.360) đồng = 60.549.580 đồng (*Sáu mươi triệu năm trăm bốn chín ngàn năm trăm tám mươi đồng*).

Các đương sự ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K, bà Đỗ Thị Kim Q mỗi người phải chịu là 20.183.193 đồng (*Hai mươi triệu một trăm tám mươi ba ngàn một trăm chín mươi ba đồng*). Bà Đỗ Thị Kim Q phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

Đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 455.553.373 đồng (*Bốn trăm năm mươi lăm triệu năm trăm năm mươi ba ngàn ba trăm bảy mươi ba đồng*) không được chấp nhận tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không có kháng cáo nên phải chịu án phí sơ thẩm là 22.222.135 đồng (*Hai mươi hai triệu hai trăm hai mươi hai ngàn một trăm ba mươi lăm đồng*).

*Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo của ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên các ông bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do bà Đỗ Thị Kim Q là người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 15; Điều 16 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bà Đỗ Thị Kim Q.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Cấp sơ thẩm buộc ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K và bà Đỗ Thị Kim Q mỗi người phải trả cho Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H số tiền 6.400.000 đồng (*Sáu triệu bốn trăm ngàn đồng*) do Công ty đã nộp tạm ứng trước là có căn cứ.

[5] Quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 296; khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 419, Điều 584, 585, 586, 587 và Điều 592 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 15; Điều 16 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim Q.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K, sửa bản án dân sự số 02/2024/DSST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Đồng Nai.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

- Buộc ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K và bà Đỗ Thị Kim Q phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H số tiền 1.618.319.360 đồng (*Một tỷ sáu trăm mười tám triệu, ba trăm mười chín ngàn, ba trăm sáu mươi đồng*);

2. Ghi nhận sự tự nguyện chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ tháng 11/2023 giữa Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H với ông Đinh Minh Y và bà Trần Thị K, được lập vào ngày 10/11/2019;

- Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K số tiền thuê nhà từ tháng 02/2022 đến tháng 09/2023 là 380.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi triệu đồng*);

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H, về yêu cầu bồi thường số tiền 455.553.373 đồng (*Bốn trăm năm mươi lăm triệu năm trăm năm mươi ba ngàn ba trăm bảy mươi ba đồng*);

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Kim Q về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thuê nhà giữa Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H với ông Đinh Minh Y và bà Trần Thị K, được lập vào ngày 10/11/2019 vô hiệu;

5. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K và bà Đỗ Thị Kim Q mỗi người phải trả cho Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H số tiền 6.400.000 đồng (*Sáu triệu bốn trăm ngàn đồng*);

6. Về án phí:

*Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” của nguyên đơn được chấp nhận.

Ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu bồi thường của Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H

được chấp nhận, mỗi người phải nộp là 20.183.193 đồng (*Hai mươi triệu một trăm tám mươi ba ngàn một trăm chín mươi ba đồng*).

Bà Đỗ Thị Kim Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Q số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001366 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện O.

Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là 22.222.135 đồng (*Hai mươi hai triệu hai trăm hai mươi hai ngàn một trăm ba mươi lăm đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001037 ngày 09/5/2022, số 0003019 ngày 24/5/2023 và số 0006344 ngày 19/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện O. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV phòng khám chuyên khoa răng hàm mặt H số tiền 50.871.135 đồng (*Năm mươi triệu tám trăm bảy mươi một ngàn một trăm bà mươi lăm đồng*).

*Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đinh Minh Y, bà Trần Thị K 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006595 ngày 2/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện O.

Bà Đỗ Thị Kim Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền trên thì phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền thi hành án và thời gian chậm thanh toán.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- TAND huyện O;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- CCTHADS huyện O;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VP, TP.

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

**Trần Thanh Phong**