

Bản án số: 22/2026/DS-PT

Ngày 22-01-2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê căn hộ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Long

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Việt Dũng

Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thiên Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Chung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 182/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản (thuê căn hộ)*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 303/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 408/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 503/2025/QĐ – TA ngày 22 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Phú Q**, sinh năm 1984 và bà **Phạm Thị Thu M**, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: 5xx/yy/32 Lê Văn Thọ, khu phố 5x, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trịnh Quang H1**, sinh năm 1990; địa chỉ: Số xx Mỹ An 25, phường N, thành phố Đà Nẵng (*Theo Giấy ủy quyền ngày 29/4/2025 tại Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền Châu, tỉnh Tây Ninh*). (Ông H1 có mặt).

*** Bị đơn:** **Công ty TNHH H** - Địa chỉ: 8x Đội Cấn, Ba Đình, thành phố Hà Nội - Địa chỉ liên hệ: 2xx Đội Cấn, Ba Đình, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hữu Đ** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền ông **Đào Việt T** - Chức vụ: Trưởng ban quản lý dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng. (*Theo giấy uỷ quyền ngày 16/6/2025 của Tổng giám đốc Công ty TNHH H*); bà **Nguyễn Thị Hải Y** – Chức vụ: Cán bộ Công ty H và bà **Nguyễn Thùy D** – Chức vụ: Cán bộ Công ty H (*Theo Giấy ủy quyền bổ sung ngày 10/9/2025 của Tổng giám đốc Công ty TNHH H*). (Ông Trung có mặt).

- Người kháng cáo: Công ty TNHH H, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 08/8/2027, ông Nguyễn Phú Q và bà Phạm Thị Thu M và Công ty TNHH H (gọi tắt là Công ty H) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 573/HĐMB/HĐGĐN-710, theo đó ông Q, bà M mua căn hộ số 710 thuộc Dự án Khu phức hợp Hòa Bình Green Đà Nẵng có địa chỉ tại đường Lê Văn Duyệt, Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (nay là đường Lê Văn Duyệt, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng). Giá bán căn hộ là 1.354.701.900 đồng. Bên mua đã thanh toán cho bên bán 95% giá trị Hợp đồng là 1.209.861.175 đồng và đã nhận bàn giao căn hộ vào năm 2017.

Sau khi nhận bàn giao căn hộ, ngày 26/10/2027, Công ty H (bên thuê) đã ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ số 710 với ông Q, bà M (bên cho thuê). Theo điều khoản, nội dung của hợp đồng cho thuê giữa hai bên thỏa thuận về thời hạn thuê, thu nhập cam kết (giá thuê), quyền và nghĩa vụ của các bên như sau:

- Thời hạn cho thuê là: 10 năm

- Thu nhập cam kết: thực hiện theo phụ lục 08 của Hợp đồng mua bán căn hộ tính theo tỉ lệ % trên giá trị đầu tư (tỷ lệ % tăng theo từng năm), Cụ thể: năm thứ nhất 8% (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì); Năm thứ hai là 9% (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì); Năm thứ ba là 10% (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì); Năm thứ tư là 11% (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì); Năm thứ năm là 12% (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì); Từ năm thứ sáu trở đi lợi nhuận sẽ được điều chỉnh tăng giảm không quá 10% so với lợi nhuận của năm thứ năm trên giá căn hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư).

- Phương thức và thời hạn thanh toán: thu nhập cam kết sẽ được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc mỗi bán niên (tức là các ngày 30/6 và ngày 31/12), kỳ thanh toán thu nhập cam kết kỳ đầu tiên vào đợt thanh toán 30/6/2019. Thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản của bà Phạm Thị Thu M.

Ngoài ra trong Hợp đồng cho thuê còn quy định các quyền lợi khác như: hàng năm bà Phạm Thị Thu M còn được sử dụng miễn phí giá cho thuê căn hộ cho 20 đêm khi lưu trú tại khu căn hộ. Nếu bà Phạm Thị Thu M không sử dụng trong một năm dương lịch thì sẽ được quy đổi bằng tiền tương ứng là 2,5% trên giá căn hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư). Tuy nhiên, bà Phạm Thị Thu M đã sử dụng hết 20 đêm miễn phí khi lưu trú tại khu căn hộ hàng năm.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, do bên thuê không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán đầy đủ thu nhập cam kết cho bên cho thuê như đã thỏa thuận. Bên thuê mới thanh toán cho bên cho thuê số tiền 68.089.373 đồng (cụ thể: Ngày

08/02/2021 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2020 cho nguyên đơn 33.089.373 đồng.
Tháng 7/2023 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2022 cho nguyên đơn 5.000.000 đồng.
Tháng 11/2023 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2022 cho nguyên đơn 5.000.000 đồng.
Tháng 01/2024 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2022 cho nguyên đơn 5.000.000 đồng.
Tháng 02/2025 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2023 cho nguyên đơn 10.000.000 đồng.
Ngày 11/7/2025 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2024 cho nguyên đơn 5.000.000 đồng.
Tháng 14/8/2025 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2024 cho nguyên đơn: 5.000.000 đồng.

Do bên thuê không thanh toán thu nhập cam kết đầy đủ cho bên cho thuê từ năm 2020 cho đến nay là vi phạm Điều 2.3.2 của hợp đồng cho thuê căn hộ và Điểm b Khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014. Do đó, bà M và ông Q đã khởi kiện Công ty H yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Tuyên chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số 710 Hoa Bình Green Danang ngày 26/10/2017.

2. Buộc Công ty H phải hoàn trả lại căn hộ số 710 Hoa Bình Green Danang cho nguyên đơn.

3. Buộc Công ty H phải thanh toán số tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn, cụ thể như sau:

+ 9 tháng cuối năm 2022 (Kinh tế đã hoàn toàn phục hồi, mọi hoạt động trở lại bình thường sau dịch) là năm thứ 6 của hợp đồng cho thuê (thu nhập cam kết) tiền thuê bằng 90% tiền thuê của năm thứ 5 (điều chỉnh giảm 10% so với năm thứ 5) là: $1.209.861.175 \text{ đồng} \times 12\% \times 90\% : 12 \text{ tháng} \times 9 \text{ tháng} = 97.998.755 \text{ đồng}$

+ Năm 2023 là năm thứ 7 của hợp đồng cho thuê (thu nhập cam kết) tiền thuê bằng 90% tiền thuê của năm thứ 5 (điều chỉnh giảm 10% so với năm thứ 5) là: $1.209.861.175 \text{ đồng} \times 12\% \times 90\% = 130.665.006 \text{ đồng}$

+ Năm 2024 là năm thứ 8 của hợp đồng cho thuê (thu nhập cam kết) tiền thuê bằng 90% tiền thuê của năm thứ 5 (điều chỉnh giảm 10% so với năm thứ 5) là: $1.209.861.175 \text{ đồng} \times 12\% \times 90\% = 130.665.006 \text{ đồng}$

+ 8 tháng đầu năm 2025 là năm thứ 9 của hợp đồng cho thuê (thu nhập cam kết) tiền thuê bằng 90% tiền thuê của năm thứ 5 (điều chỉnh giảm 10% so với năm thứ 5) là: $1.209.861.175 \text{ đồng} \times 12\% \times 90\% : 12 \text{ tháng} \times 8 \text{ tháng} = 87.110.004 \text{ đồng}$

Về số tiền tạm ứng, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn từ kỳ I năm 2020 đến ngày 01/9/2025 là 68.089.373 đồng (cụ thể: Ngày 08/02/2021 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2020 cho nguyên đơn 33.089.373 đồng. Tháng 7/2023 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2022 cho nguyên đơn 5.000.000 đồng. Tháng 11/2023 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2022 cho nguyên đơn 5.000.000 đồng. Tháng 01/2024 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2022 cho nguyên đơn 5.000.000 đồng. Tháng 02/2025 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2023 cho nguyên đơn 10.000.000 đồng. Ngày 11/7/2025 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2024 cho nguyên đơn 5.000.000 đồng. Tháng 14/8/2025 đã tạm ứng lợi nhuận năm 2024 cho nguyên đơn: 5.000.000 đồng). Như vậy, số tiền thuê cụ thể từng năm bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn như sau

+ 9 tháng cuối năm 2022 là 97.998.755đồng - 48.089.373 đồng = 49.909.382 đồng

+ Năm 2023 là 130.665.006đồng - 10.000.000đồng = 120.665.006 đồng

+ Năm 2024 là 130.665.006đồng - 10.000.000đồng = 120.665.006 đồng

+ 8 tháng đầu năm 2025 là 87.110.004 đồng

Tổng cộng số tiền thuê (thu nhập cam kết) công ty Hoà Bình phải thanh toán cho nguyên đơn sau khi trừ số tiền đã tạm ứng là: 49.909.382đồng + 120.665.006đồng + 120.665.006 đồng + 87.110.004đồng = **378.349.398 đồng**.

4. Về tiền lãi: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn thanh toán các khoản tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 01/9/2025, lãi suất chậm thanh toán là 10%/năm theo quy định tại Điều 468 BLDS như sau:

+ Lãi chậm thanh toán của năm 2022 là 31 tháng, tính từ ngày 01/02/2023 đến 01/9/2025: 49.909.382 đồng x (10%/12 tháng) x 31 tháng = 12.893.257 đồng

+ Lãi chậm thanh toán của kỳ I năm 2023 là 25 tháng, tính từ ngày 01/8/2023 đến 01/9/2025: (120.665.006đồng/2) x (10%/12 tháng) x 25 tháng = 12.569.271 đồng

+ Lãi chậm thanh toán của kỳ II năm 2023 là 19 tháng, tính từ ngày 01/02/2024 đến 01/9/2025: (120.665.006đồng/2) x (10%/12 tháng) x 19 tháng = 9.552.646 đồng

+ Lãi chậm thanh toán của kỳ I năm 2024 là 13 tháng, tính từ ngày 01/8/2024 đến 01/9/2025: (120.665.006đồng /2) x (10%/12 tháng) x 13 tháng = 6.536.021 đồng

+ Lãi chậm thanh toán của kỳ II năm 2024 là 7 tháng, tính từ ngày 01/02/2025 đến 01/9/2025: 120.665.006đồng /2) x (10%/12 tháng) x 7 tháng = 3.519.396 đồng

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 01/9/2025 là **45.070.591 đồng**.

Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán là: **378.349.398 đồng + 45.070.591 đồng = 423.419.989 đồng**

** Ông Đào Việt T đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

1. Trong giai đoạn từ đầu năm 2020 đến năm 2022, do ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19, hoạt động kinh doanh của Tòa nhà Golden Bay Da Nang đã bị ảnh hưởng rất nặng nề, doanh thu của Tòa nhà Golden Bay Da Nang trong suốt giai đoạn dịch bệnh đã không đủ để bù chi phí quản lý, vận hành. Việc không thể khai thác thương mại Tòa nhà Golden Bay Da Nang trong suốt thời gian diễn ra dịch bệnh là Sự kiện bất khả kháng và Công ty H đã gửi email rất nhiều văn bản để thông báo về sự kiện này cho các cá nhân đã ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ với Công ty H, trong đó bao gồm cả Nguyên đơn.

2. Tại báo cáo tài chính các năm 2020, 2021, 2022, 2023 thì Công ty H kinh doanh lỗ.

Theo hợp đồng công ty áp dụng điều 9 “Sự kiện bất khả kháng”. “Bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng không bị coi là vi phạm hợp đồng và không chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với bên kia”. Chi trả thu nhập cam kết theo điều khoản bất khả kháng đã ký giữa Công ty và khách hàng. Từ năm 2020 đến năm 2025, bị đơn đã trả tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn với tổng số tiền 68.089.373 đồng.

3. Công ty H đồng ý chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ trước thời hạn và hoàn trả lại căn hộ cho Nguyên đơn.

Đối với các khoản tiền cụ thể mà nguyên đơn yêu cầu thì bị đơn không đồng ý trả số tiền trên vì do tình hình covid 19 kéo dài nên bị đơn thua lỗ, việc không trả lợi nhuận cam kết các năm 2020, 2021, 2022, 2023 là bất khả kháng theo Điều 9 Hợp đồng căn hộ. Bị đơn chỉ đồng ý trả lợi nhuận theo tình hình kinh doanh thực tế của khách sạn từ ngày 01/01/2024 đến 31/8/2025 với số tiền 12.732.618 đồng.

** Với nội dung như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 303/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định:*

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm g Khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 351, 352, 357, 375, 468, 472, 482 Bộ luật Dân sự năm 2025
- Căn cứ các Điều 12, 131, 132 Luật Nhà ở năm 2014;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phú Q và bà Phạm Thị Thu M về việc “Chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ” đối với bị đơn Công ty TNHH H, theo đó:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc: Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số 710 Hoa Bình Green Danang ký ngày 26.10.2017 giữa nguyên đơn và bị đơn.

2. Hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn phải có trách nhiệm bàn giao lại căn hộ số 710 Hòa Bình Green Đà Nẵng, số 01 đường Lê Văn Duyệt, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng nay là phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cùng các thiết bị đi kèm theo đúng danh mục nội thất bên trong căn hộ tại Phụ lục I kèm theo Hợp đồng cho thuê căn hộ số 710 cho nguyên đơn. Bị đơn phải có trách nhiệm lắp đặt mục bếp gồm: Bếp; Máy hút mùi; Chậu, vòi rửa bát; Tủ bếp, mặt bếp và mục thiết bị vệ sinh gồm: Bồn tắm nằm cho nguyên đơn.

3. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền tính đến ngày 01.9.2025 là: 423.419.989 đồng (Bốn trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm mười chín nghìn, chín trăm tám mươi chín đồng); bao gồm: Tiền lợi nhuận thu nhập cam kết của 9 tháng năm 2022, năm 2023, năm 2024 và 8 tháng của năm 2025 là 378.349.398 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 45.070.591 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên xử về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; nghĩa vụ chịu tiền lãi chậm thanh toán theo quyết định của bản án; quyền kháng cáo và phương thức thi hành bản án.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 9 năm 2025; bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 303/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng với nội dung kháng cáo như sau: Bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Thị Thu M số tiền lợi nhuận thu nhập cam kết từ ngày 01/4/2022 đến ngày 31/12/2023 với tổng số tiền là 423.419.989 đồng (378.349.398 đồng + 45.070.591 đồng).

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Công ty TNHH H phải thanh toán cho ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Thị Thu M số tiền lợi nhuận thu nhập cam kết tính đến ngày 01/9/2025 là 378.349.398 đồng với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 05 tháng 02 năm 2026 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng.
- Ngày 15 tháng 04 năm 2026 thanh toán số tiền 178.349.398 đồng.

Đối với số tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 01 tháng 9 năm 2025 là 45.070.591 đồng, nguyên đơn không buộc/không yêu cầu bị đơn thanh toán.

Các quyết định khác như: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, các bên đương sự đề nghị giữ nguyên như quyết định của bản án dân sự sơ thẩm

* Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng như sau: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội; do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng Dân sự ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ về mặt hình thức, nội dung và thời hạn kháng cáo nên được chấp nhận thụ lý giải quyết theo luật định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê tài sản (thuê căn hộ)” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[3] Hợp đồng thuê căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn là thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự về hình thức cũng như nội dung

của hợp đồng dân sự nói chung và hợp đồng thuê tài sản nói riêng, không thuộc các trường hợp hợp đồng vô hiệu; do đó có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu lực bắt buộc đối với các bên.

Do bị đơn (bên thuê tài sản) vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (tiền lợi nhuận cam kết) nên nguyên đơn (bên cho thuê tài sản) khởi kiện yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê, yêu cầu trả lại tài sản đã cho thuê và yêu cầu thanh toán tiền thuê (tiền lợi nhuận cam kết) và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê (tiền lợi nhuận cam kết) theo như cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng là có căn cứ, đúng pháp luật được quy định tại Điều 481 và 482 Bộ luật Dân sự.

Lý do mà bị đơn đưa ra để không chấp nhận thanh toán tiền thuê (tiền lợi nhuận cam kết) và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê (tiền lợi nhuận cam kết) theo như cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng là do: Tình hình dịch bệnh Covid 19 kéo dài nên bị đơn thua lỗ, việc không trả lợi nhuận cam kết các năm 2020, 2021, 2022, 2023 là bất khả kháng theo Điều 9 Hợp đồng căn hộ, nên bị đơn chỉ đồng ý trả lợi nhuận theo tình hình kinh doanh thực tế của khách sạn từ ngày 01/01/2024 đến 31/8/2025 với số tiền 12.732.618 đồng là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật dân sự, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (bên cho thuê).

Thực tế, khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận và xác định: Từ tháng 4 năm 2020, năm 2021 và 3 tháng đầu của năm 2022 là trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid19 theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng thuê căn hộ, nên không buộc bị đơn phải chi trả các khoản tiền thuê căn hộ (tiền lợi nhuận cam kết) cho nguyên đơn và nguyên đơn cũng không yêu cầu trả tiền thuê (lợi nhuận) cam kết trong khoảng thời gian này là phù hợp với thực tế và có căn cứ pháp luật.

[4] Xét thấy, tại bản án dân sự sơ thẩm số 303/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn có đơn kháng cáo; nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Công ty TNHH H phải thanh toán cho ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Thị Thu M số tiền lợi nhuận thu nhập cam kết tính đến ngày 01/9/2025 là 378.349.398 đồng với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 05 tháng 02 năm 2026 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng.

- Ngày 15 tháng 04 năm 2026 thanh toán số tiền 178.349.398 đồng.

Đối với số tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 01 tháng 9 năm 2025 là 45.070.591 đồng, nguyên đơn không buộc/không yêu cầu bị đơn thanh toán.

Các quyết định khác như: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, các bên đương sự đề nghị giữ nguyên như quyết định của bản án dân sự sơ thẩm

Xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện,

không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội; do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng Dân sự ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Do các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên HĐXX không xem xét đến kháng cáo của bị đơn.

Do có sửa về tổng số tiền mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn (trừ đi 45.070.591 đồng tiền lãi chậm thanh toán), nên Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà bị đơn phải chịu cho phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 351, 352, 357, 375, 468, 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2025; căn cứ các Điều 12, 131, 132 Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết 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.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 303/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1. Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số 710 Hoa Bình Green Danang ký ngày 26.10.2017 giữa bà Phạm Thị Thu M với Công ty TNHH H.

2. Hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH H có trách nhiệm bàn giao lại căn hộ số 710 Hòa Bình Green Đà Nẵng, số 01 đường Lê Văn Duyệt, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng nay là phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cùng các thiết bị đi kèm theo đúng danh mục nội thất bên trong căn hộ tại Phụ lục I kèm theo Hợp đồng cho thuê căn hộ số 710 giữa bà Phạm Thị Thu M và Công ty TNHH H ký kết ngày 26.10.2017 cho ông Nguyễn Phú Q và bà Phạm Thị Thu M. Công ty TNHH H có trách nhiệm lắp đặt mục bếp gồm: Bếp; Máy hút mùi; Chậu, vòi rửa bát; Tủ bếp, mặt bếp và mục thiết bị vệ sinh gồm: Bồn tắm nằm cho ông Nguyễn Phú Q và bà Phạm Thị Thu M.

3. Công ty TNHH H phải thanh toán cho ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Thị Thu M số tiền lợi nhuận thu nhập cam kết tính đến ngày 01.9.2025 là: 378.349.398 đồng (Ba trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm chín mươi tám đồng) với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 05 tháng 02 năm 2026 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

- Ngày 15 tháng 04 năm 2026 thanh toán số tiền 178.349.398 đồng (Một trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm chín mươi tám đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng thời gian và số tiền phải thi hành án.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu thanh toán lợi nhuận cam kết là 18.917.470 đồng (Mười tám triệu, chín trăm mười bảy nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng).

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 10.377.506 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng) theo biên lai thu số 0007934 ngày 24 tháng 4 năm 2025.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH H phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty TNHH H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002580 ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng Công ty TNHH H phải chịu, nhưng ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Thị Thu M đã tạm ứng trước, do đó cần buộc Công ty TNHH H hoàn trả lại số tiền 3.000.000đ cho ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Thị Thu M.

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Khu vực 2 - Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ -
- Văn phòng (1b).

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

(đã ký và đóng dấu)

Trần Minh Long

