

**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: 931/2024/DS-PT
Ngày: 14/11/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

**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 Phạm Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng
Bà Nguyễn Thị Thoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lưu
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:

Bà Đào Thị Ánh Tuyết- Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 699/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5401/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15854/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đình P, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ H, Ấp S, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 004122 ngày

15/8/2023):

- Ông Nguyễn Đắc T, sinh năm 1976 (có mặt).
- Ông Nguyễn Hồ D, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng trệt, Tòa nhà TP H, số I V, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần T1

Trụ sở: 1/148 N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền không số ngày 31/12/2023):

Bà Nguyễn Thị Quỳnh N; sinh năm 1996 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1987 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị Xuân B, sinh năm 1997 (có mặt).

Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: 1/148 N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần T1 - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 11/3/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/3/2023, ông Trần Đình P (sau đây gọi là ông P hoặc nguyên đơn) cho Công ty Cổ phần T1 (sau đây gọi là Công ty T1 hoặc bị đơn) thuê toàn bộ căn nhà số H N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là nhà 88 N) theo hợp đồng thuê nhà số công chứng 000591/quyển số 3/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (sau đây gọi là hợp đồng thuê nhà). Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, thời hạn thuê nhà là 05 năm 45 ngày, miễn phí 45 ngày không thu tiền thuê nhà để Công ty T1 sửa chữa, trang trí lại nhà cho phù hợp với mục đích thuê, ngày bàn giao mặt bằng là ngày 01/4/2023 đến hết ngày 14/5/2023, tiền thuê được bắt đầu tính từ ngày 15/5/2023. Công ty T1 (theo hình thức chuyển khoản) cho nguyên đơn số tiền là 420.000.000 đồng chậm nhất là ngày 31/3/2023 kể từ ngày hai bên ký hợp đồng thuê nhà công chứng. Giá thuê năm thứ nhất (từ ngày 15/5/2023 đến hết ngày 14/5/2024) là: 155.555.556 đồng/tháng. Tuy nhiên, sau khi hai bên ký hợp đồng thuê nhà, Công ty T1 không chuyển tiền đặt cọc cho nguyên đơn và không nhận nhà thuê như đã cam kết theo hợp đồng thuê nhà, mặc dù đã được nguyên đơn nhắc nhở nhiều lần. Đến ngày 12/8/2023, Công ty T1 mới có hai văn bản số 201/CV-2023 và 202/CV-2023 gửi cho nguyên đơn với nội dung: Do khó khăn

về tài chính, không sắp xếp được nguồn tiền để triển khai đầu tư xây dựng của hàng nên ngày 10/5/2023, ông Nguyễn Thanh D1 thành viên Hội đồng quản trị thông báo chấm dứt hợp đồng thuê kể từ ngày 10/5/2023 và được chủ nhà thông cảm đồng ý nên hai bên không tiến hành bàn giao mặt bằng như thỏa thuận. Tuy nhiên, hợp đồng chấm dứt còn nhiều vấn đề liên quan chưa giải quyết nên chưa thanh lý được hợp đồng, Công ty T1 đề nghị ngày 15/8/2023 hai bên thanh lý hợp đồng và vẫn mong muốn hợp tác thuê mặt bằng nếu đến tháng 9/2023 vẫn chưa có đơn vị nào khác thuê và đề nghị thanh toán tiền cọc vào tháng 9/2023....

Nguyên đơn đã giữ nhà 88 N từ ngày 01/4/2023 đến 12/8/2023 để bàn giao, nhưng bị đơn không chuyển tiền đặt cọc và cũng không thanh toán tiền thuê mặt bằng kể từ ngày 15/5/2023 đến nay là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà, ảnh hưởng quyền lợi và tổn thất tài chính của nguyên đơn.

Nguyên đơn xác nhận bị đơn có nhắn tin cho nguyên đơn vào tháng 5/2023 về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ đồng ý chấm dứt nếu bị đơn bồi thường 02 tháng tiền thuê nhà, bị đơn không đồng ý bồi thường nên nguyên đơn cũng không đồng ý chấm dứt hợp đồng vào tháng 5/2023.

Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn khởi yêu cầu Tòa án tuyên: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 000591 ký ngày 22/3/2023 tại Văn phòng C1 giữa nguyên đơn với bị đơn; buộc bị đơn có trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho nguyên đơn tương đương 03 tháng tiền thuê nhà (từ ngày 15/5/2023 đến ngày 12/8/2023) với số tiền 466.666.668 đồng.

Tại bản khai ngày 01/7/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng thuê nhà: Công ty T1 xác nhận có ký hợp đồng thuê nhà số công chứng 000591 về việc thuê mặt bằng địa chỉ H N với ông Trần Đình P. Đến ngày 10/5/2023, do thay đổi chiến lược kinh doanh, Công ty T1 đã thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng từ ngày 10/5/2023. Đến ngày 12/8/2023, Công ty T1 gửi văn bản xác nhận lại việc chấm dứt hợp đồng nhà kể từ ngày 10/5/2023. Căn cứ khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015, khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Theo đó, hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt kể từ ngày 10/5/2023.

Đối với yêu cầu Bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền 466.666.668 đồng là không có căn cứ bởi các lý do sau đây: Căn cứ

khoản 1 Điều 584 Bộ luật Dân sự 2015 và được hướng dẫn bởi Điều 2 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/09/2022, căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng phải có: Hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác; có thiệt hại xảy ra là thiệt hại về vật chất, thiệt hại về tinh thần; có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi xâm phạm; thiệt hại xảy ra phải là kết quả tất yếu của hành vi xâm phạm và ngược lại hành vi xâm phạm là nguyên nhân gây ra thiệt hại. Theo quy định trên, bị đơn không thực hiện hành vi nào xâm phạm đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của nguyên đơn. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự về đặt cọc, mặc dù hai bên có thỏa thuận, nhưng thực tế chưa có sự chuyển giao tài sản đặt cọc nên giao dịch đặt cọc này chưa phát sinh hiệu lực. Căn cứ Điều 472 Bộ luật dân sự về hợp đồng thuê tài sản thì thực tế nguyên đơn cũng chưa bàn giao nhà lại cho bị đơn để sử dụng nên bị đơn không phải có trách nhiệm phải trả tiền thuê cho nguyên đơn. Nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện là có căn cứ theo điểm đ khoản 1 Điều 3 Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/09/2022 của Hội đồng Thẩm phán tối cao. Ngoài ra, nguyên đơn phải thực hiện các biện pháp cần thiết, hợp lý để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại cho chính mình. Căn cứ theo khoản 5 Điều 585 Bộ luật dân sự 2015 về nguyên tắc bồi thường thiệt hại: “Bên có quyền, lợi ích bị xâm phạm không được bồi thường nếu thiệt hại xảy ra do không áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại cho chính mình”. Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên quy định bị đơn có nghĩa vụ chuyển số tiền đặt cọc cho nguyên đơn chậm nhất là ngày 31/03/2023. Mặc dù bị đơn không có thực hiện hành vi xâm phạm đến lợi ích của nguyên đơn như đã nêu trên, nhưng sau 10 ngày kể từ khi ký hợp đồng nguyên đơn không nhận được tiền đặt cọc từ bị đơn thì nguyên đơn hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại cho chính mình, đây hoàn toàn là điều nằm trong khả năng của nguyên đơn, chứ không cần phải đợi đến lúc bị đơn gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng. Do đó, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình P. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà công chứng số 000591, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Đình P và Công ty Cổ phần T1. Công ty Cổ phần T1 chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho ông Trần Đình P số tiền 466.666.668 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp

luật. Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 12/7/2024, bị đơn Công ty Cổ phần T1 nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 351/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

C đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn ông Trần Đình P do ông Nguyễn Đắc T và ông Nguyễn Hồ D đại diện theo ủy quyền không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn xác định không tranh chấp đối với bị đơn về tiền thuê nhà từ sau ngày 13/8/2023 đến khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án.

Bị đơn Công ty Cổ phần T1 do bà Nguyễn Thị Quỳnh N, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Xuân B đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy kháng cáo của các bị đơn không có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân

Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T1 thực hiện trong thời hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2]. Việc xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2.1]. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 602554, số vào sổ cấp GCN: CS00941 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Trần Đình P ngày 06/3/2019, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định nhà 88 N thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Trần Đình P.

[2.2]. Ngày 22/3/2023, ông Trần Đình P (bên A) và Công ty Cổ phần T1 (bên B) ký hợp đồng thuê nhà công chứng số 000591 tại Văn phòng C1 có nội dung: Bên A đồng ý cho bên B thuê toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ H N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn thuê: 05 năm 45 ngày, kể từ ngày 01/4/2023 đến hết ngày 15/5/2028; mục đích thuê: Để kinh doanh vải sợi, phụ trang may mặc, sản phẩm dệt may và bố trí các phòng phục vụ việc kinh doanh vải sợi (văn phòng làm việc, phòng trưng bày) phù hợp với ngành nghề kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động của bên B; giá thuê: Miễn phí 45 ngày không thu tiền thuê cho bên B sửa chữa, trang trí lại mặt bằng, giá thuê năm thứ nhất từ ngày 15/5/2023 đến hết ngày 14/5/2024 là 155.555.556 đồng; giá thuê năm thứ hai từ ngày 15/5/2024 đến hết ngày 14/5/2025 là 166.666.667 đồng; giá thuê năm thứ ba từ ngày 15/5/2025 đến hết ngày 14/5/2026 là 177.777.778 đồng; giá thuê năm thứ tư và năm thứ năm từ ngày 14/5/2026 đến hết ngày 15/5/2028 là 200.000.000 đồng. Giá trên đã bao gồm thuế thu nhập cá nhân và thuế giá trị gia tăng. Bên B sẽ đặt cọc cho bên A

số tiền 420.000.000 đồng chậm nhất là ngày 31/3/2023 kể từ ngày hai bên ký thành công hợp đồng thuê công chứng.

[2.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận ngày 31/3/2023 đã không chuyển số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng như thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà là do lỗi của bị đơn nhưng do có sự thay đổi chiến thuật kinh doanh của Công ty T1 và ngày 01/4/2023 bị đơn không đến nhận nhà thuê. Mặc dù hai bên có thỏa thuận đặt cọc nhưng thực tế chưa có sự chuyển giao tài sản đặt cọc nên giao dịch này chưa phát sinh hiệu lực. Việc bị đơn giao tài sản đặt cọc cho nguyên đơn là điều kiện để hai bên tiến hành giao nhận nhà nhưng vì giao dịch đặt cọc chưa phát sinh hiệu lực nên nghĩa vụ bàn giao nhà cũng chưa phát sinh. Hơn nữa, nguyên đơn không bàn giao nhà cho bị đơn chứ không phải bị đơn từ chối nhận nhà và nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đã bàn giao nhà nhưng bị đơn từ chối nhận.

[2.4]. Bị đơn cho rằng đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho bà Trần Thị Vân H1 là hoàn toàn phù hợp vì từ trước khi ký hợp đồng thuê nhà, bị đơn không trực tiếp làm việc với nguyên đơn mà thông qua bà H1, được lặp lại rất nhiều lần và nguyên đơn hoàn toàn biết rõ. Bà H1 là người đứng ra đàm phán, soạn thảo hợp đồng, cung cấp thông tin, yêu cầu bị đơn thanh toán tiền cọc, tiền bồi thường. Số tài khoản nhận tiền thuê trong hợp đồng là của bà H1, email nhận thông báo và số điện thoại liên lạc trong đơn khởi kiện cũng của bà H1. Cho nên, khi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bị đơn đã liên hệ trực tiếp bà H1 để thông báo. Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi ký hợp đồng thuê, Công ty T1 không thực hiện chuyển khoản số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng cho nguyên đơn, không nhận nhà thuê, không trả tiền thuê nhà như hai bên đã thỏa thuận nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc không tiếp tục thuê nhà vì lý do khách quan là vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng thuê nhà. Đến ngày 12/8/2023, Công ty T1 có các văn bản số 201/CV-2023 và 202/CV-2023 xác định Công ty K, không sắp xếp được nguồn tiền để xây dựng cửa hàng và mặt bằng. Trong thời gian nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã ủy quyền cho bà Trần Thị Vân H1, bị đơn đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh D1 được đại diện tham gia thỏa thuận ký kết, thực hiện và thanh lý hợp đồng thuê nhà giữa hai bên. Nguyên đơn không thừa nhận đã ủy quyền cho bà H1 trong giao dịch thuê nhà H N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ghi nhận thông tin người thụ hưởng là bà Trần Thị Vân H1 trong hợp đồng thuê nhà không có nghĩa là nguyên đơn đã ủy quyền cho bà H1 tham gia các giao dịch liên quan đến hợp đồng thuê nhà

giữa hai bên nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.5]. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng không thống nhất ngày chấm dứt hợp đồng thuê. Theo bị đơn thì ngày chấm dứt hợp đồng thuê nhà là ngày 10/5/2023, tuy nhiên nguyên đơn cho rằng ngày chấm dứt hợp đồng là ngày 12/8/2023 (ngày nhận nguyên đơn được thông báo 202/CV-2023 của bị đơn). Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà, không yêu cầu Tòa án xác định ngày chấm dứt hợp đồng thuê. Căn cứ Điều 6, Điều 7 của hợp đồng thuê nhà; điểm b khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 4 Điều 422 Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 000591 ký ngày 22/3/2023 lập tại Văn phòng C1 là phù hợp nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.6]. Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 466.666.668 đồng là mang tính chủ quan, không có căn cứ. Bị đơn không thực hiện hành vi nào xâm phạm đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 584 Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh khoản thiệt hại thực tế đã xảy ra và mức yêu cầu bồi thường thiệt hại là có căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2, điểm đ khoản 1 Điều 3 Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Đồng thời, nguyên đơn đã cố tình không thực hiện các biện pháp cần thiết, hợp lý để ngăn chặn hạn chế thiệt hại theo quy định tại khoản 5 Điều 585 Bộ luật Dân sự. Sau ngày 31/3/2023, nguyên đơn không thấy bị đơn chuyển tiền đặt cọc, hai bên không tiến hành bàn giao nhà thì nguyên đơn hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê và cho người khác thuê nhà để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại cho chính mình chứ không phải chờ đến lúc bị đơn gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê.

[2.7]. Như nhận định tại mục [2.4] của bản án, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng thuê nhà. Cho đến ngày 12/8/2023, bị đơn mới có văn bản gửi cho nguyên đơn thông báo về đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà với lý do: Do tình hình tài chính khó khăn, không sắp xếp được nguồn tiền để triển khai đầu tư xây dựng cửa hàng tại mặt bằng... và tại văn bản này bị đơn cũng thừa nhận, mặc dù hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt nhưng hai bên vẫn còn nhiều vấn đề liên quan chưa giải quyết được, đến thời điểm hiện nay vẫn chưa thanh lý được hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm và đơn kháng cáo đề ngày 12/7/2024, bị

đơn đã xác nhận: Bị đơn là bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và lỗi thuộc về bị đơn, hai bên đã thỏa thuận ra công chứng để chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng do nguyên đơn yêu cầu bồi thường hai tháng tiền thuê nhà ghi trong biên bản thanh lý nên bị đơn không đồng ý. Như vậy, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định hai bên đã thống nhất hủy hợp đồng thuê nhà nhưng bị đơn không đến Văn phòng công chứng để hủy hợp đồng thuê nhà, làm mất cơ hội cho thuê nhà của nguyên đơn, làm thiệt hại cho nguyên đơn một khoản tiền do không khai thác công dụng của tài sản được và lỗi này thuộc bị đơn. Căn cứ khoản 4.2 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà, ngày bắt đầu tính tiền thuê là ngày 15/5/2023, đến ngày 12/8/2023 bị đơn mới thông báo chấm dứt hợp đồng là tương đương với khoảng thời gian 03 tháng nguyên đơn không nhận được tiền thuê nhà. Theo quy định tại khoản 2 Điều 589 Bộ luật Dân sự và Án lệ số 21/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi và thiệt hại trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà tương đương 03 tháng nguyên đơn không được nhận tiền thuê nhà là của bị đơn, có thể xem như là khoản thiệt hại thực tế mà nguyên đơn yêu cầu bồi thường, xác định thiệt hại của nguyên đơn là có thật, bên gây ra thiệt hại là phía bị đơn là có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 584 Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 466.666.668 đồng là phù hợp nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 22.966.667 đồng án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4]. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

Điều 357, Điều 468, khoản 4 Điều 422, khoản 1 Điều 584, khoản 2 Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều b khoản 2 Điều 131 của Luật Nhà ở năm 2014;

Luật phí và lệ phí năm 2015;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án;

Án lệ số 21/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình P.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà công chứng số 000591, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Đình P và Công ty Cổ phần T1.

1.2. Công ty Cổ phần T1 chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho ông Trần Đình P số tiền 466.666.668 đồng (bốn trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty Cổ phần T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.966.667 đồng (hai mươi hai triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), gồm: 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 22.666.667 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

2.2. Ông Trần Đình P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2023/0044954 ngày 28/11/2023 và 23.966.666 đồng (hai mươi ba triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) theo biên lai số AA/2023/0044955 ngày 28/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Công ty Cổ phần T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0039571 ngày 19/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trần Đình P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 1;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1;
- Dương sự;
- Lưu (T18).

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

Phạm Thị Thanh Trúc