

Bản án số: 40/2023/DS-PT

Ngày 04/4/2023

V/v “Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo.
Ông Vũ Việt Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023 về “*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DSST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 65/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T. Sinh năm 1984; địa chỉ: K03/14 đường P, quận H, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đào Văn T. Sinh năm 1994; địa chỉ: Số 115 đường A, phường M, quận N, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh K – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV K thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Số 07 đường H 5, phường H, quận H, thành phố Đ. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N. Sinh năm 1975; địa chỉ: 182 đường T, khối phố 01, phường A, thành phố T, tỉnh Q. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Công H. Sinh năm 1995; địa chỉ: C22 An Thượng 29, phường M, quận N, thành phố Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.
- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Văn T trình bày:* Thông qua sự giới thiệu của môi giới, bà T và bà Nguyễn Thị N có ký Hợp đồng thuê căn nhà tại địa chỉ: C22 An Thượng 29, phường M, quận N, thành phố Đ nhằm mục đích kinh doanh dịch vụ lưu trú với giá năm thứ nhất là: 28.000.000 đồng/tháng cho 06 tháng đầu, cho thuê 30.000.000 đồng/tháng đối với 06 tháng sau; năm thứ 2: 33.000.000 đồng/tháng; năm thứ 3: 36.500.000 đồng/tháng; năm thứ 4: 40.000.000 đồng/tháng; năm thứ 5: 44.000.000 đồng/tháng. Số tiền bà T phải đặt cọc cho bà N để bảo đảm cho việc thực hiện Hợp đồng thuê căn nhà nêu trên là: 120.000.000 đồng. Ngày 19/06/2020, các bên đã tiến hành công chứng Hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng Công chứng Phước Nhân. Thực hiện theo nội dung thỏa thuận, bà T đã nhận nhà và kinh doanh dịch vụ lưu trú tại căn nhà trên nhưng trong quá trình kinh doanh phát sinh một số sự việc như sau:

Thứ nhất, do căn nhà bị thấm dột, hệ thống nước bị hư hỏng, hồ thang máy bị nước vào dẫn đến việc thang máy không hoạt động được nên bà T đã liên hệ với bà N nhiều lần để yêu cầu bà N cùng phối hợp sửa chữa (do liên quan đến kết cấu, quá trình xây dựng, hệ thống điện, nước trong căn nhà bà N là người hiểu rõ nhất) nhưng bà N không thực hiện, không hỗ trợ bà T sửa chữa dẫn đến khách thuê bỏ đi, bà T không thể kinh doanh theo đúng mục đích thuê căn nhà này được.

Thứ hai, trong quá trình kinh doanh, cơ quan Công an phòng cháy chữa cháy thường xuyên kiểm tra nhắc nhở và thông báo căn nhà bà T đang thuê không có Giấy chứng nhận đủ điều kiện an toàn phòng cháy chữa cháy, căn nhà không bảo đảm điều kiện về phòng cháy, chữa cháy để kinh doanh dịch vụ lưu trú nên bà T đã nhiều lần yêu cầu bà N thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện an toàn phòng cháy chữa cháy cho căn nhà, bà N có hứa hẹn nhiều lần nhưng không cung cấp được Giấy chứng nhận đủ điều kiện an toàn phòng cháy chữa cháy cho bà T.

Một phần, trong thời gian thuê nhà do tình hình đại dịch Covid 19 tại Đà Nẵng có những diễn biến phức tạp khiến cho các cơ sở kinh doanh dịch vụ lưu trú phải tạm thời đóng cửa, không nhận khách, khách hủy phòng do không thể đến Đà Nẵng nên việc thuê nhà để kinh doanh dịch vụ lưu trú của bà T không thể thực hiện được.

Việc căn nhà thuê không đảm bảo được điều kiện phòng cháy chữa cháy, nhà bị hư hỏng nghiêm trọng khi mùa mưa bão đến, cộng với tình hình dịch bệnh Covid 19 có những diễn biến phức tạp nên mục đích thuê nhà theo Hợp đồng thuê được ký kết giữa bà T và bà Nguyễn Thị N là không thể đạt được. Do mục đích thuê nhà

không đạt được nên từ cuối tháng 10/2020, bà T đã chấm dứt việc kinh doanh dịch vụ lưu trú tại căn nhà trên và thông báo cho bà N nhận lại nhà nhưng bà N cố tình kéo dài thời gian, không đến nhận lại nhà, không có thiện chí làm việc với bà T, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Mãi đến ngày 10/12/2020, sau nhiều lần thông báo, gọi điện bà N mới nhận bàn giao nhà nhưng từ đó đến nay bà T đã nhiều lần yêu cầu bà N trả lại tiền đặt cọc, tiền nhà đã thanh toán nhưng chưa sử dụng nhưng bà N không những không trả tiền cho bà T mà còn có những lời lẽ thách thức, xúc phạm đến danh dự, nhân phẩm của bà T. Nay, bà T yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà C22 An Thượng 29, phường M, quận N, thành phố Đ được ký kết giữa bà T và bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng Công chứng Phước Nhân vào ngày 19/06/2020 vô hiệu do mục đích thuê nhà không thể thực hiện được. Buộc bà Nguyễn Thị N hoàn trả cho bà T một lần số tiền đặt cọc đã nhận là 120.000.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị N hoàn trả cho bà T một lần số tiền mà bà T đã thanh toán tiền nhà nhưng không kinh doanh là: 28.000.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị N thanh toán cho bà T một lần số tiền lãi của khoản tiền 148.000.000 đồng mà bà N đang chiếm giữ tạm tính từ ngày 01/12/2020 đến ngày 10/01/2023 là 28.000.000 đồng. Tổng cộng: 176.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:* Bà N xác nhận với bà T về thời gian và nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê như bà T trình bày. Trước khi thuê nhà, bà T đã xem xét thực tế hiện trạng ngôi nhà kỹ và đã đồng ý thuê ngôi nhà này và đi đến thỏa thuận các điều khoản trong Hợp đồng thuê nhà. Bà N và bà T hoàn toàn tự nguyện và hiểu rõ. Nay bà được biết bà T khởi kiện bà số tiền 148.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh, bà không đồng ý.

- *Người làm chứng là ông Nguyễn Công H trình bày:* Ông là người đang thuê nhà của bà Nguyễn Thị N. Ông thuê từ ngày 12/3/2021, có lập thành văn bản. Tình trạng ngôi nhà khi ông nhận và quá trình sử dụng ngôi nhà không thấy bị thấm dột và nước vào thang máy. Ông thuê căn nhà với mục đích cho thuê lại và trong nhà có các thiết bị phòng cháy, chữa cháy như Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ. Hiện tại cơ quan chức năng chưa có ai yêu cầu ông cung cấp các giấy tờ có liên quan về phòng cháy, chữa cháy.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DSST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ: Điều 472, 481 Bộ luật Dân sự; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị N.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 8.800.000 đồng, bà Nguyễn Thị T phải chịu. Nhưng được khấu trừ cho số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.867.000 đồng theo biên lai thu số 0001008 ngày 12/10/2021 tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn.

Bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục nộp 4.933.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/01/2023, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án. Ngày 31/3/2023, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo bổ sung theo hướng sửa Bản án sơ thẩm với lý do: Cấp sơ thẩm đã nhận định vụ án hoàn toàn sai lệch hồ sơ, nội dung vụ án, trái quy định pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà: Thứ nhất, số tiền bà đã đặt cọc và thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng cho bà N là 288.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng, tiền thuê nhà 06 tháng là 168.000.000 đồng được thể hiện thông qua cuốn sổ phụ kèm phiếu báo nợ: Ngày 06/6/20220, bà T chuyển khoản 30.000.000 đồng vào số tài khoản 020020000018 của bà N với nội dung: *''Đat coc thue nha C22 An Thuong 29, Ngu Hanh Son, Da Nang''*; ngày 19/6/2020, sau khi ký Hợp đồng thuê nhà xong, bà chuyển khoản vào số tài khoản 020020000018 của bà N với nội dung *''Chuyen tien coc 4 thang va 6 thang tien thue nha C22 An Thuong 29, Ngu Hanh Son, Da Nang''*. Số tiền chuyển khoản là 258.000.000 đồng. Thứ hai, trước khi thuê bà N đã tìm hiểu, khảo sát tình trạng của tài sản mà mình muốn thuê cả về cơ sở vật chất và các giấy tờ pháp lý liên quan đến hoạt động của tài sản mà mình muốn thuê nên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc ký kết của mình là không chính xác vì việc tìm hiểu về kết cấu, thiết kế căn nhà có đảm bảo điều kiện cụ thể đối với ngành nghề kinh doanh hay không thì đó thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chức năng cụ thể là Công an PCCC. Thứ ba, trên thực tế, bà T đã thuê nhà của bà Nguyễn Thị N vào hoạt động trong thời điểm dịch Covid 19 bùng phát nên không có hiệu quả kinh doanh là hoàn toàn không chính xác. Thứ tư, việc xem xét, thẩm định tại chỗ được diễn ra sau 2 năm kể từ thời điểm bà T chấm dứt việc kinh doanh nên Hội đồng không thể biết được tình trạng căn nhà bị thấm dột tại thời điểm thuê nhà và nhận định căn nhà có đầy đủ hệ thống PCCC cho từng tầng riêng biệt là chưa đánh giá khách quan nên bà đề nghị cấp phúc thẩm Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T xác định lại yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là đề nghị Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là bà Nguyễn Thị N và người làm chứng là ông Nguyễn Công H đã có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T thì thấy:

[2.1] Ngày 19/6/2020, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị T có ký kết Hợp đồng thuê căn nhà số C22 An Thượng 29, phường M, quận N, thành phố Đ với mục đích kinh doanh dịch vụ lưu trú với giá năm thứ nhất là: 28.000.000 đồng/tháng cho 06 tháng đầu, cho thuê 30.000.000 đồng/tháng đối với 06 tháng sau; năm thứ 2: 33.000.000 đồng/tháng; năm thứ 3: 36.500.000 đồng/tháng; năm thứ 4: 40.000.000 đồng/tháng; năm thứ 5: 44.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 25/6/2020. Số tiền bà T đã đặt cọc cho bà N được bà N thừa nhận để bảo đảm cho việc thực hiện Hợp đồng thuê căn nhà nêu trên là: 120.000.000 đồng. Ngoài ra, theo bà T thì bà đã thanh toán xong cho bà N 6 tháng đầu của năm thứ nhất là 168.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà N thừa nhận là chỉ nhận của bà T tổng cộng 148.000.000 đồng. HĐXX phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào chứng từ chuyển khoản do bà T cung cấp thể hiện bà T chuyển khoản cho bà N 2 lần: Ngày 06/6/2020, chuyển khoản 30.000.000 đồng; ngày 19/6/2020, chuyển khoản 258.000.000 đồng, trong đó 120.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 168.000.000 đồng là tiền thanh toán trong 06 tháng đầu của năm thứ nhất. Tổng cộng bà T đã giao tiền cho bà N là 288.000.000 đồng. Việc cấp sơ thẩm nhận định bà N chỉ nhận của bà T 148.000.000 đồng của 06 tháng đầu và thời hạn thuê từ ngày 19/6/2020 là chưa chính xác. Tuy nhiên, để xác định Hợp đồng thuê nhà có bị vô hiệu hay không và giải quyết quyền lợi của các bên như thế nào thì Hội đồng xét thấy: Bà T khi giao kết Hợp đồng thuê nhà với bà N với tư cách là cá nhân, không phải là một đơn vị, tổ chức có tư cách pháp nhân theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Thơm Nguyễn Group do bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng bà N hoàn toàn không biết việc bà T thuê là một doanh nghiệp. Hơn nữa, trước khi thuê, bên bà T đã tìm hiểu, khảo sát tình trạng của tài sản mà mình muốn thuê cả về cơ sở vật chất và các giấy tờ pháp lý liên quan đến hoạt động của tài sản mà mình muốn thuê, trong khi đó Hợp đồng thuê không có thỏa thuận về điều kiện và hệ thống phòng cháy, chữa cháy nên bà T phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc ký kết của mình như cấp sơ thẩm đã nhận định là hoàn toàn đúng. Bên cạnh đó, qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thuê ngày 26/10/2022 thì không nhìn thấy căn nhà thuê bị thấm dột, không thấy nước vào thang máy. Về điều kiện phòng cháy, chữa cháy hai bên đều xác định

các tầng đều có hộp dụng cụ phòng cháy, chữa cháy. Điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của người làm chứng là người thuê lại căn nhà. Tuy nhiên, theo bà T thiết kế căn nhà không đảm bảo điều kiện về phòng cháy, chữa cháy nên bà T cho rằng Cơ quan chức năng yêu cầu phải đảm bảo mới cấp Giấy chứng nhận để kinh doanh lưu trú, trong khi đó, ông Hồ Quang H là người thuê lại ngày 12/3/2021 cũng thuê với mục đích kinh doanh cho thuê căn hộ lưu trú như bà Nguyễn Thị T thì ông H xác định tại biên bản lấy lời khai ngày 30/11/2022 hiện tại cơ quan chức năng chưa có ai yêu cầu ông. Mặt khác, tại thời điểm bà T sử dụng thuê cho rằng căn nhà bị thấm dột, nước vào thang máy nhưng không cung cấp những tài liệu, chứng cứ nào thể hiện tại thời điểm đó căn nhà bị thấm dột. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ để làm cơ sở giải quyết vụ án. Bên cạnh đó, ngoài những lý do trên, bà Nguyễn Thị T còn cho rằng khi bà thuê đúng thời điểm dịch Covid 19 bùng phát nên không có hiệu quả kinh doanh. Song với lý do này, cấp sơ thẩm nhận định thực tế là Hợp đồng đã được thực hiện. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà C22 An Thượng 29, phường M, quận N, thành phố Đ được ký kết giữa bà T và bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng Công chứng Phước Nhân vào ngày 19/06/2020 vô hiệu do “Mục đích thuê nhà không thể thực hiện được” là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu thanh toán tiền nhà nhưng không kinh doanh là: 28.000.000 đồng: Ngày 19/6/2020, bà N giao nhà và tài sản thuê cho bà T nhưng Hợp đồng thuê nhà tính từ ngày 25/6/2020. Như vậy, đến ngày 25/12/2020 mới đủ 06 tháng. Tuy nhiên, ngày 30/10/2020, bà T đã thông báo trước cho bà N việc bà T đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà. Do đó, xác định ngày 01/12/2020 là ngày bà T đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Vì vậy, bà T không sử dụng tài sản thuê là 25 ngày tương đương với số tiền 23.333.332 đồng, không phải 1 tháng là 28.000.000 đồng như bà T yêu cầu. Song xét thấy theo Điều 5 của Hợp đồng, hai bên có thỏa thuận việc bà T đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì ngoài việc báo trước cho bà N biết trước 1 tháng, bà N không chịu trách nhiệm bồi thường các chi phí liên quan và bà T phải mất số tiền cọc trước đó. Do bà T là người vi phạm Hợp đồng trước nên không có cơ sở buộc bà N trả lại cho bà T số tiền chưa sử dụng trên.

[3] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T đề nghị HĐXX tuyên bố Hợp đồng thuê nhà vô hiệu do bà N thiết kế ngôi nhà chưa đảm bảo điều kiện phòng cháy, chữa cháy; buộc bà N phải trả cho bà T 1 tháng chưa sử dụng là 28.000.000 đồng; số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng và số tiền lãi của khoản tiền 148.000.000 đồng mà bà N đang chiếm giữ tạm tính từ ngày 01/12/2020 đến ngày 10/01/2023 là 28.000.000 đồng. Tổng cộng: 176.000.000 đồng. Xét thấy quan điểm của Luật sư là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà

Nguyễn Thị T, xét cần phải chấp dứt Hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị N.

[5] Về Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng bà Nguyễn Thị T phải chịu (đã nộp và chi xong).

[6] Về án phí DSST: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án theo quy định của pháp luật.

[7] Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí DSPT.

[8] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm với nội dung không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 472, 481 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

II. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DSST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

III. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà*”. Tuyên xử:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký kết giữa bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị N ngày 19/6/2020.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê nhà vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc đã nhận là 120.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền mà bà T đã thanh toán tiền nhà nhưng không kinh doanh là: 28.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền lãi tính từ ngày 01/12/2020 đến ngày 10/01/2023 là 28.000.000 đồng.

2. Về Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng bà Nguyễn Thị T phải chịu (đã nộp và chi xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 8.800.000 đồng nhưng được khấu trừ cho số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.867.000 đồng theo biên lai thu số

0001008 ngày 12/10/2021 tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục nộp 4.933.000 đồng.

4. Án phí DSPT: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009521 ngày 10/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- TAND quận Ngũ Hành Sơn;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé