

**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: 26/2022/KDTM-PT
Ngày: 12/01/2022
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Chinh.

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Bà Trương Thị Quỳnh Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – 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 Lê Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 12 năm 2021 và ngày 12 tháng 01 năm 2022 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2021/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp Hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/KDTM-ST ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 10 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3739/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 8987/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2021 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4442/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Trần U, sinh năm 1936

Địa chỉ: 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1943

Địa chỉ: 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Ngô Thị Huệ M, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Phòng 702, Tầng 7, Tòa nhà KT số 67 đường N, Quận N1, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền công chứng số 00037743, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2019 tại Văn phòng công chứng Đàm Sen) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Ánh D và Bà Lê Thị Hoài G là Luật sư Công ty Luật TNHH LN (có mặt).

- Bị đơn:

1. Công ty TNHH Bệnh viện PD

Địa chỉ: 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền :

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1971

Địa chỉ: 605 đường A, Phường A1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/11/2021 của Công ty TNHH Bệnh viện PD)
(có mặt tại phiên tòa ngày 14/12/2021 và vắng mặt tại phiên tòa ngày 12/01/2022).

- Bà Trần Thị Vân A, sinh năm 1988

Địa chỉ: 151 đường K, Phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/12/2021 của Công ty TNHH Bệnh viện PD)
(có mặt tại phiên tòa ngày 12/01/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Bệnh viện PD: Ông Từ Vĩnh L - Luật sư Văn phòng luật sư QL (có mặt) và Ông Nguyễn Sĩ B - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV NL & Cộng sự (có mặt tại phiên tòa ngày 12/01/2022).

2. Ông Lê Đức T, sinh năm 1942

Địa chỉ: Căn hộ BD-4-4 lô H18 khu phố RR, phường P, Quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1971

Địa chỉ: 605 đường A, Phường A1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 005919, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2021 của Văn phòng công chứng Chợ Lớn) (có mặt tại phiên tòa ngày 14/12/2021 và vắng mặt tại phiên tòa ngày 12/01/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tố: Ông Từ Vĩnh L - Luật sư Văn phòng luật sư QL (có mặt).

3. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1943

Địa chỉ: 524 đường L, Phường L1, Quận L2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1971

Địa chỉ: 605 đường A, Phường A1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 005919, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2021 của Văn phòng công chứng Chợ Lớn) (có mặt tại phiên tòa ngày 14/12/2021 và vắng mặt tại phiên tòa ngày 12/01/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mai: Ông Từ Vĩnh L - Luật sư Văn phòng luật sư QL (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Lê Th (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo:

- Nguyên đơn: Ông Trần U và bà Lê Thị C.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Lê Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2020, đơn khởi kiện bổ sung cũng như tại các bản tự khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần U và bà Lê Thị C là bà Ngô Thị Huệ M và ông Trần Thái D thống nhất trình bày như sau:

Nguyên đơn - ông Trần U và bà Lê Thị C (sau đây gọi là ông U và bà C) là chủ sở hữu căn nhà số 79 đường T (số cũ là 563 B đường T') Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 561/HGN do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/11/1991. Ngày 09/4/2004 nguyên đơn đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Lê Th “*được quyền nhân danh bên A (ông U và bà C) để ký tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để ký kết hợp đồng cho thuê căn nhà số 563 B đường T' Phường T1, Quận T2*”. Thời hạn của hợp đồng ủy quyền “*chấm dứt ngay khi đã được bên B hoàn tất nội dung đã được bên A ủy quyền*”. (Hợp đồng ủy quyền đã được UBND Quận 10 chứng thực số 328 ngày 9/4/2004).

Căn cứ hợp đồng ủy quyền trên, ngày 04/6/2004, ông Trần Lê Th đại diện cho ông U và bà C đã ký Hợp đồng thuê nhà với bên thuê là ông Lê Đức T tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê là 15 năm từ ngày 02/7/2004 đến ngày 02/7/2019. Hợp đồng ngày 04/6/2004 đã hết hạn vào ngày 02/7/2019, các bên đều xác định không có tranh chấp đối với hợp đồng ngày 04/6/2004.

Ngày 05/6/2004, ông Trần U và bà Lê Thị C đã ký kết Hợp đồng thuê nhà với ông Lê Đức T và bà Phạm Thị M (Hợp đồng ngày 05/6/2004). Theo nội dung hợp đồng, nguyên đơn - ông U và bà C cho ông T và bà M thuê căn nhà số 79 đường T với thời hạn thuê 15 năm (kể từ ngày 02/7/2004 đến ngày 02/7/2019). Cùng ngày, ông T và bà M đã giao 15.000 USD tiền cọc hợp đồng thuê nhà cho nguyên đơn theo Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 05/6/2004.

Quá trình thực hiện Hợp đồng từ ngày 05/6/2004, ông T và bà M sử dụng căn nhà số 79 đường T làm trụ sở của Công ty TNHH Bệnh viện PD (gọi tắt là Bệnh viện PD) và thực tế nguyên đơn đã nhận tiền thuê nhà bằng tiền đồng Việt Nam của bị đơn theo đúng giá thuê của từng giai đoạn theo hợp đồng thuê ngày 05/6/2004.

Trước khi Hợp đồng thuê ngày 05/6/2004 hết hạn, nguyên đơn gửi thông báo đề ngày 20/02/2019 đến bị đơn để thông báo về việc Hợp đồng từ ngày 05/6/2004 sắp kết thúc hiệu lực và đề nghị ông T phúc đáp bằng văn bản cho nguyên đơn về việc có tiếp tục gia hạn Hợp đồng ngày 05/6/2004 hay không nhưng nguyên đơn không nhận được phản hồi nào từ ông T, bà M về việc gia hạn Hợp đồng.

Ngày 03/7/2019, nguyên đơn đã yêu cầu ông T và bà M và bên thứ ba đang sử dụng mặt bằng thuê là Bệnh viện PD phải hoàn trả lại Căn nhà 79 Thành Thái. Trước yêu cầu của nguyên đơn, ngày 08/10/2019, Bệnh viện PD đã phát hành văn bản (do ông T ký tên và đóng dấu) với nội dung từ chối hoàn trả căn nhà 79 đường T với lý do ông Th đại diện cho nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê nhà 26/12/2005 có thời hạn đến ngày 15/5/2027.

Sau nhiều lần thương lượng, đàm phán giá thuê với Bệnh viện PD, ông T và bà M không thành, Bệnh viện PD vẫn tiếp tục chiếm dụng căn nhà số 79 đường T nên nguyên đơn khởi kiện bà M, ông T và Bệnh viện PD ra Tòa án.

Tại Tòa, nguyên đơn xác định các yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà đề ngày 26/12/2005 (gọi tắt là hợp đồng 2005) giữa ông Trần Lê Th với Bệnh viện PD vô hiệu do vi phạm hình thức do không có cơ quan có thẩm quyền công chứng chứng thực và chủ thể ký kết là sai vì ông Th không có thẩm quyền thay nguyên đơn để ký kết; Đối với yêu cầu này nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do trên thực tế các bên không thực hiện theo Hợp đồng năm 2005. Hợp đồng 2005 ông Th ký dùm cho Bệnh viện PD để Bệnh viện PD bổ túc hồ sơ giải trình với cổ đông về việc đầu tư xây dựng mở rộng Bệnh viện PD (việc đầu tư xây dựng trái phép này đã bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng);

2. Hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2004 (gọi tắt là hợp đồng 2004) giữa ông Lê Đức T và bà Phạm Thị M với nguyên đơn đã chấm dứt do hết thời hạn thuê. Khi ký hợp đồng 2004 thì nguyên đơn có nhận cọc của ông T và bà M số tiền 15.000 USD bằng tiền mặt và bà C, ông U xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc này;

3. Do hợp đồng ngày 05/6/2004 hết hạn nên buộc ông Lê Đức T, bà Phạm Thị M và Bệnh viện PD bàn giao cho nguyên đơn toàn bộ mặt bằng theo đúng hiện trạng thể hiện tại bản đồ hiện trạng đất và công trình đính kèm chứng thư thẩm định giá ngày 30/12/2020 của Công ty TNHH TV và di dời toàn bộ người, tài sản có thể di dời được mà ông T, bà M và Bệnh viện PD đang khai thác sử dụng ra khỏi khu đất số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Buộc ông T, bà M và Bệnh viện PD liên đới trả tiền thuê cho nguyên đơn với tổng số tiền là 17.260.828.000 đồng do ông T, bà M và Bệnh viện PD tiếp tục chiếm dụng căn nhà tại địa chỉ 79 đường T, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi Hợp đồng thuê nhà ở ký ngày 05/6/2004 hết hạn (từ 03/7/2019 đến nay), cụ thể:

Giá thuê từ ngày 03/7/2019 đến hết tháng 11/2020 theo Chứng thư thẩm định giá của công ty TV	777.196.000 đồng/tháng x 16 tháng = 12.435.136.000 đồng
Giá thuê từ tháng 12/2020 đến hết tháng 5/2021 theo Chứng thư thẩm định giá	804.282.000 đồng/tháng x 6 tháng = 4.825.692.000 đồng
Tổng cộng	17.260.828.000 đồng

Tiền thuê nhà còn tiếp tục phát sinh với giá thuê 804.282.000 đồng/tháng cho đến khi bị đơn bàn giao cho nguyên đơn toàn bộ mặt bằng và di dời toàn bộ người và tài sản như đã nêu trên.

5/ Buộc ông T, bà M và Bệnh viện PD bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc xây dựng lại căn nhà số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Cụ thể căn cứ điều 1.2 và 4.3 hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2004 thì bên thuê là bị đơn được quyền đầu tư xây dựng và khi hết hạn phải giao lại cho nguyên đơn theo đúng bản quyết toán các hạng mục đầu tư gắn liền với cấu trúc mặt bằng gồm: Giấy phép xây dựng; Bản thiết kế tòa nhà có nội nghiệp; Hồ sơ phòng cháy chữa cháy; Hồ sơ thang máy; Hồ sơ xử lý nước thải; Hồ sơ điện và hồ sơ hoàn công.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Vân A trình bày tại bản khai cũng như tại phiên tòa sơ thẩm như sau: Hợp đồng thuê nhà ở ngày 04/6/2004 số

công chứng 015532 do Công chứng viên Phòng Công Chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thể hiện Bên cho thuê là ông Trần U và bà Lê Thị C (do ông Trần Lê Th đại diện theo ủy quyền), bên thuê là ông Lê Đức T; Mục đích thuê là xây dựng bệnh viện. Để thể hiện rõ cho mục đích thuê này, hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2004 còn quy định: “Bên B (bên thuê) được phép đầu tư xây dựng, thay đổi cấu trúc công năng sử dụng của nhà nhằm phù hợp với mục đích sử dụng của bên B”.

Do đó, mục đích thuê toàn bộ căn nhà và đất 79 đường T (số cũ: 563B đường T') Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh đều được bên cho thuê và bên thuê xác nhận ngay từ đầu là để xây dựng bệnh viện. Chính vì vậy, sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 09/5/2005, bên thuê lúc này là Bệnh viện PD đã ký kết lại hợp đồng thuê nhà với bên cho thuê.

Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 thể hiện: bên cho thuê là ông Trần Lê Th làm đại diện theo ủy quyền, bên thuê là Bệnh viện PD. Các bên thống nhất sửa đổi thời hạn thuê từ 15 năm thành 21 năm 6 tháng kể từ ngày 15/11/2005 đến ngày 15/5/2027. Việc các bên tăng thời hạn thuê lên thành 21 năm 6 tháng do Bệnh viện PD đã đầu tư hàng trăm tỉ để xây dựng bệnh viện, mua sắm trang thiết bị vật tư y tế hiện đại. Bệnh viện PD đã mất 04 năm để hoàn tất thủ tục cấp giấy phép kinh doanh, giấy phép xây dựng và hoàn thành việc thi công bệnh viện. Do đó, nếu thời hạn thuê là 15 năm thì Bệnh viện PD chỉ còn lại 11 năm thuê thì không thể hoàn vốn và phát triển ổn định, bền vững được. Chính vì vậy, bên cho thuê (do ông Th đại diện theo ủy quyền) đã đồng ý ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 có nội dung thay đổi thời hạn thuê thành 21 năm 6 tháng kể từ ngày 15/11/2005 đến ngày 15/5/2027. Kể từ sau khi hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 được ký kết, Bệnh viện PD mới chính là bên thuê và đã thực hiện việc chi trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn (đính kèm các Phiếu chi tiền mà PD đã thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn từ năm 2009 đến ngày 26/01/2019).

Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 vô hiệu về mặt hình thức là vô lý.

Tại Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hình thức hợp đồng dân sự như sau:

“1. Hợp đồng dân sự có thể được giao kết bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể, khi pháp luật không quy định loại hợp đồng đó phải được giao kết bằng một hình thức nhất định.

2. Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.

Hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.”

Thứ hai, trong thời hạn còn hiệu lực của hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 26/12/2005 đến ngày 15/5/2027, tại khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định về Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở như sau: “*Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu*”.

Như vậy, những văn bản quy phạm pháp luật sau này cụ thể là Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Nhà ở năm 2014 đều thống nhất: việc công chứng, chứng thực Hợp đồng thuê nhà không phải là điều kiện bắt buộc để hợp đồng đó có hiệu lực.

Nguyên đơn còn cho rằng Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 là hợp đồng giả tạo của hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2004, bởi vì hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 chỉ nhằm bổ túc hồ sơ để Bệnh viện PD xin phép xây dựng. Điều này là lời trình bày phiến diện, không có căn cứ của nguyên đơn.

Hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2004 và ngày 05/6/2004 đều thể hiện mục đích thuê là xây dựng bệnh viện. Sau khi được cấp phép thành lập ngày 09/05/2005, Bệnh viện PD mới chính thức có tư cách pháp nhân để tiến hành việc ký kết lại Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005. Đồng thời, để bệnh viện hoạt động ổn định và lâu dài, Bệnh viện PD đã đề nghị nguyên đơn thay đổi thời hạn cho thuê từ 15 năm tăng lên thành 21 năm 6 tháng. Do đó, Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 mới là hợp đồng chính thức được các bên thực hiện, thay thế cho hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2004 và ngày 05/6/2005. Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 là hợp đồng chính thức được các bên tuân thủ thực hiện. Hai bên thuê và cho thuê là bạn bè đã lâu, đã hợp tác vui vẻ, tốt đẹp hơn 15 năm; Bên thuê vì tin tưởng, vì hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 26/12/2005 với bên cho thuê mà đã đầu tư rất nhiều tiền để xây dựng bệnh viện to lớn, hoành tráng, đạt chuẩn như ngày nay; Bên thuê đã đầu tư hơn 100 tỷ đồng mua sắm trang thiết bị phục vụ cho công tác khám chữa bệnh; Hiện nay, Bệnh viện PD đang vay các tổ chức tín dụng và cá nhân với số dư nợ vay trên 20 tỷ đồng; Hơn 100 bác sỹ, người lao động đang ký hợp đồng lao động dài hạn với Bệnh viện PD; Và còn rất nhiều bệnh nhân đang điều trị dài hạn tại bệnh viện...; Bên cho thuê là nguyên đơn chỉ căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2004 và 05/6/2004 mà yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê ngày 02/07/2019 mà không xem xét đến Hợp đồng thuê với Bệnh viện PD ngày 26/12/2005 có thời hạn đến tháng 5/2027. Đồng thời, khoản 2 Điều 129 “Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 đã được nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho bị đơn thuê trong 15 năm qua, bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn trong 15 năm qua. Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 có thời hạn 21 năm 6 tháng. Do đó, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng. Do đó, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử ra quyết định công nhận Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 là hợp đồng có hiệu lực và buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện, tuân thủ theo đúng những thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

Vì hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 có thời hạn thực hiện đến ngày 15/5/2027 nên bị đơn không đồng ý yêu cầu hoàn trả nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu công nhận Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 có hiệu lực và buộc nguyên đơn phải thực hiện đúng, đầy đủ thỏa thuận quy định tại hợp đồng này.

Mặt khác, đối với chứng thư thẩm định giá do Công ty Thẩm định TV tiến hành theo yêu cầu của nguyên đơn thể hiện giá thuê thời điểm tháng 7/2019 là 777.196.240 đồng/tháng và cũng thời điểm đó do Công ty thẩm định giá ĐV tiến hành cũng theo yêu cầu của nguyên đơn giá thuê là 513.224.000 đồng. Như vậy, có sự chênh lệch về giá nên bị đơn không thống nhất với nội dung này. Mặt khác, việc thẩm định giá và

kiểm định này bị đơn cũng chưa được thông báo nên đối với chứng thư này bị đơn không có ý kiến. Mặt khác, trong hồ sơ thẩm định có chữ ký ông Q là nhân viên của Bệnh viện PD là người biết được cấu trúc, ranh hiện trạng của bệnh viện chứ không phải là người được bị đơn ủy quyền tham gia tố tụng.

Đối với số tiền cọc 15.000 USD ông T bà M đã giao theo hợp đồng ngày 05/6/2004 thì bị đơn chưa hề nhận lại mà số tiền cọc này đã được chuyển giao sang cho hợp đồng ngày 26/12/2005. Hàng tháng phía nguyên đơn qua nhận tiền thuê nhà bằng tiền mặt (tiền VNĐ) tại nơi bị đơn thuê kinh doanh (Bệnh viện PD). Tính đến nay bị đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 8/2019 do bên nguyên đơn chưa lên nhận nên bị đơn chưa thanh toán được cho nguyên đơn. Bản thân bị đơn đã có thông báo yêu cầu nguyên đơn lên nhận tiền nhưng không thấy nguyên đơn trả lời.

Tại phiên tòa bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị tòa án áp dụng thời hiệu khi giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê Th trình bày tại bản tự khai như sau: Ông Th xác định có ký tên vào 03 hợp đồng thuê nhà với bị đơn nhưng hợp đồng ngày 26/12/2005 ông Th ký với mục đích cho bệnh viện tăng vốn đầu tư, xin giấy phép xây dựng bổ sung mở rộng bệnh viện chứ hoàn toàn ông không có sự ủy quyền của ông U bà C để ký hợp đồng này. Ông đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin được vắng mặt trong quá trình tòa án tiến hành giải quyết vụ án.

Với nội dung trên, Tại Bản án sơ thẩm số 23/2021/KDTM-ST ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, 184, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 136, Điều 139, Điều 144, Điều 492 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Mục 2 Nghị quyết 45/2005/NQ-QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần U và bà Lê Thị C về buộc Công ty TNHH Bệnh viện PD trả tiền thuê căn nhà số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng ngày 26/12/2005 tính từ thời điểm tháng 8/2019 đến hết ngày 03/6/2021 là 2.141.179.041 (hai tỷ một trăm bốn mươi một triệu một trăm bảy mươi chín nghìn không trăm bốn mươi một) đồng. Tiền thuê nhà được tiếp tục tính cho đến khi hợp đồng ngày 26/12/2005 hết hạn hoặc các bên có thỏa thuận khác. Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty TNHH Bệnh viện PD trả tiền thuê là 15.119.648.959 (mười lăm tỷ một trăm mười chín triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm năm mươi chín) đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005;

[3] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2004 vào thời điểm ngày 02/7/2019;

[4] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn ông Lê Đức T, bà Phạm Thị M và Công ty TNHH Bệnh viện PD bàn giao cho ông Trần U và bà Lê Thị C toàn bộ mặt bằng theo đúng hiện trạng thể hiện tại Bản đồ hiện trạng đất và công trình đính kèm Chứng thư thẩm định giá và di dời toàn bộ người, tài sản có thể di dời được mà ông Lê Đức T, bà Phạm Thị M và Công ty TNHH Bệnh viện PD đang khai thác sử dụng ra khỏi khu đất số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh; Bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc xây dựng lại căn nhà số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần U và bà Lê Thị C. Cụ thể: Giấy phép xây dựng; bản thiết kế có nội nghiệp; Hồ sơ phòng cháy chữa cháy; Hồ sơ thang máy; Hồ sơ xử lý nước thải; Hồ sơ điện và hồ sơ hoàn công của căn nhà.

[5] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Ông Trần U và bà Lê Thị C được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm.

Công ty TNHH Bệnh viện PD chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 74.823.580 (Bảy mươi bốn triệu, tám trăm hai mươi ba nghìn năm trăm tám mươi) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014982 ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Bệnh viện PD phải đóng 74.523.580 (Bảy mươi bốn triệu, năm trăm hai mươi ba nghìn, năm trăm tám mươi) đồng.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 6 năm 2021, nguyên đơn – ông Trần U và bà Lê Thị C có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 23/2021/KDTM-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn .

Đến ngày 16 tháng 6 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Lê Th có đơn kháng cáo cho rằng: Theo yêu cầu của bị đơn yêu cầu ông hỗ trợ hoàn tất các thủ tục hành chính trong nội bộ của bệnh viện nên nhờ ông ký hợp đồng tay ngày 26/12/2005 với bệnh viện PD. Ông Th xác định ông U và bà C không biết việc ông ký hợp đồng này và trên thực tế hợp đồng này không được thực hiện. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:* Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 do ông Th ký kết là không đúng chủ thể vì ông Th không phải là chủ sở hữu và không được nguyên đơn

ủy quyền ký hợp đồng với bệnh viện PD, ông Th cũng không báo cho nguyên đơn biết về việc đã ký Hợp đồng thuê năm 2005, Hợp đồng 2005 vô hiệu do trái pháp luật vi phạm điều cấm và không có đối tượng để thực hiện vì vào thời điểm đó nguyên đơn đang cho vợ chồng ông T và bà M thuê theo hợp đồng thuê nhà ngày 5/6/2004 và thực tế từ lúc ký kết cho đến kết thúc hợp đồng bị đơn vẫn thanh toán tiền theo giá thuê của Hợp đồng thuê ngày 05/6/2004, không có kỳ thanh toán tiền thuê nào theo giá thuê ghi tại Hợp đồng năm 2005. Mặt khác Hợp đồng năm 2005 cũng vô hiệu về hình thức vì không công chứng chứng thực. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa Nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bị đơn phải bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu, liên quan đến việc xây dựng lại Căn nhà 79 đường T và tự nguyện hoàn trả lại ông Lê Đức T và bà Phạm Thị M số tiền cọc thuê nhà là 15.000 USD ngay khi bị đơn thanh toán tiền thuê nhà và bàn giao lại căn nhà cho nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Lê Th có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt do bận đi công tác không thể tham dự phiên tòa.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm do Hợp đồng thuê năm 2005 đang được thực hiện. Tại phiên tòa ngày 14/12/2021 người đại diện hợp pháp của bị đơn làm đơn yêu cầu tòa án trưng cầu Công ty Thẩm định giá S thẩm định lại giá thuê theo giá thị trường của căn nhà với lý do chứng thư thẩm định giá ngày 30/12/2020 của Công ty TNHH TV do nguyên đơn yêu cầu định giá có giá quá cao không phù hợp với thực tế. Đến ngày 23/12/2021, tại Biên bản làm việc tại tòa, bà B đại diện hợp pháp của các bị đơn xác định xin rút lại yêu cầu thẩm định giá thuê nhà theo giá thị trường. Tại phiên tòa bị đơn thừa nhận đã thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn đến ngày 15/8/2019, sau đó bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn đến nhận tiền thanh toán các đợt tiền thuê tiếp theo nhưng nguyên đơn không đồng ý nhận.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:* Việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở. Việc ông Th trực tiếp ký hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 với bệnh viện PD là vượt quá phạm vi ủy quyền vi phạm điều cấm nên việc tòa sơ thẩm nhận định nguyên đơn hết thời hiệu tuyên bố hợp đồng 2005 vô hiệu là không có căn cứ vì theo Điều 136 Bộ luật dân sự 2005 quy định đối với các loại giao dịch vi phạm điều cấm của luật thì “thời hiệu yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”, ngoài ra căn nhà trên đã được chủ sở hữu là ông U và bà C trực tiếp ký hợp đồng năm 2004 cho ông T và bà M thuê toàn bộ căn nhà trên chưa thanh lý, hủy bỏ thì không thể cho chủ thể khác thuê vì không có đối tượng để thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên đều thừa nhận tại tòa là thực hiện các điều khoản về việc trả tiền thuê, tiền đặt cọc, xây dựng và các thỏa thuận khác đều theo hợp đồng thuê ngày 05/6/2004 nên các bên phải tuân thủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng này. Do hợp đồng năm 2004 đã chấm dứt từ ngày 03/7/2019 mà các bên không gia hạn nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/12/2005 là vô hiệu do giả tạo. Hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2004 đã hết thời hạn thuê từ ngày 02/7/2019 nên buộc các bị đơn phải liên đới bàn giao lại toàn bộ căn nhà thuê cho nguyên đơn và các bị đơn cùng phải liên đới thanh toán tiền thuê nhà từ ngày

16/8/2009 cho đến khi giao trả lại toàn bộ căn nhà để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay các bên không tự hòa giải với nhau được về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và các đương sự kháng cáo không rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] Xét hợp đồng thuê nhà giữa các bên là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có địa chỉ cư trú, làm việc tại Quận 10, do đó Tòa án nhân dân Quận 10 xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định về thẩm quyền giải quyết theo qui định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015; Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn pháp luật quy định, nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng qui định tại Điểm b Khoản 3 Điều 38 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Xét người kháng cáo là ông Trần Lê Th có đơn đề ngày 13/12/2021 đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Lê Th.

[2.2] Xét bà Nguyễn Thị B là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa ngày 12/01/2022 với lý do ngày 10/01/2022 đi tiêm vaccin bị sốt cao không đủ sức khỏe để tham dự phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy đồng bị đơn không có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ. Tại Phiên tòa ngày 14/12/2021 bà B người đại diện cho các bị đơn cùng với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đã trình bày ý kiến và thực hiện xong phần tranh luận, đối đáp đối với các nội dung kháng cáo của nguyên đơn tại phiên tòa, tuy nhiên do bị đơn yêu cầu thẩm định lại giá nên Hội đồng xét xử phải Quyết định tạm ngừng phiên tòa nhưng đến nay không có thêm chứng cứ gì mới. Xét lý do người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin hoãn phiên tòa không thuộc các căn cứ hoãn phiên tòa theo qui định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa và của người kháng cáo, quyết định vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm ngày 12/01/2022 xét xử vụ án vắng mặt bà B.

[3] Xét kháng cáo của Nguyên đơn; Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét tính hợp pháp của các Hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2004, ngày 05/6/2004 và ngày 26/12/2005 như sau :

[3.1] **Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2004:** Bên cho thuê ông Trần U và bà Lê Thị C - là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất số 79 đường T (số cũ là 563 B đường T') Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh - do ông Trần Lê Th làm đại diện (theo hợp đồng ủy quyền số 328 do UBND quận 10 chứng thực ngày 09/4/2004) - ký

kết với bên thuê là ông Lê Đức T với nội dung giao dịch được Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực theo số công chứng 015532 quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2004 thể hiện: Bên cho thuê đồng ý cho bên thuê được thuê toàn bộ ngôi nhà số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh để thành lập bệnh viện tư nhân (Điều 1.3); thời hạn thuê là 15 năm kể từ ngày 02/7/2004 đến ngày 02/7/2019 (Điều 3); giá thuê nhà năm thứ nhất 8.000.000 VNĐ/tháng, năm thứ hai 10.000.000 VNĐ/tháng và từ năm thứ sáu đến năm thứ mười hai tăng 5-10% giá thuê.

Xét thấy hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2004 do các bên tự nguyện thỏa thuận xác lập có mục đích, nội dung và hình thức không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tư cách chủ thể tham gia xác lập giao dịch hợp đồng thuê ngày 04/6/2004 được cơ quan có thẩm quyền chứng thực đều phù hợp với các qui định tại Điều 131 và Điều 133 Bộ luật Dân sự 1995, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cũng đã cấp Giấy phép xây dựng số 288/GPXD ngày 16/8/2005 cho chủ đầu tư là ông Trần U và bà Lê Thị C được phép xây dựng công trình Phòng khám ngoại khoa chấn thương chỉnh hình tại địa chỉ 563 B đường T', phường T1, quận T2, TP HCM theo Hợp đồng thuê nhà được công chứng chứng thực ngày 04/6/2004, do đó Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Hợp đồng thuê ngày 04/6/2004 là hợp pháp theo quy định pháp luật nên các thỏa thuận tại hợp đồng phải được các bên thực hiện và tôn trọng.

[3.2] **Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005:** Bên cho thuê ông Trần U và bà Lê Thị C - là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất số 79 đường T (số cũ là 563 B đường T') Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh - do ông Trần Lê Th làm đại diện theo ủy quyền ký kết với bên thuê là Công ty TNHH Bệnh viện PD không có cơ quan có thẩm quyền chứng thực với việc thay đổi nội dung cơ bản về thời hạn thuê nhà là 21 năm 06 tháng mà hiện nay các bên đang tranh chấp với Hợp đồng thuê ngày 04/6/2004 chỉ có thời hạn thuê là 15 năm. Tại điều 3 qui định: “ từ 15/11/2005 đến 15/11/2006 không tính tiền thuê nhà, Từ 15/11/2006 đến 15/11/2009 giá thuê là 1000USD/tháng, Từ 15/11/2009 đến 15/11/2014 là 3315USD/tháng, Từ 15/11/2014 đến 15/11/2019 giá thuê là 3625 USD/tháng, Từ 15/11/2019 đến 15/11/2027 giá thuê là 4375USD/tháng”

Xét tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 thì đối tượng để thực hiện hợp đồng là căn nhà 79 đường T đang được chủ sở hữu là ông U và bà C - do chính ông Th là đại diện theo ủy quyền - cho ông Tổ thuê toàn bộ căn nhà trên theo Hợp đồng thuê ngày 04/6/2014 được công chứng chứng thực hợp pháp như đã phân tích tại mục [3.1]. Mặt khác, nội dung của Hợp đồng ủy quyền số 328 do Ủy ban nhân dân Quận 10 chứng thực ngày 9/4/2004 thì ông Trần U và bà Lê Thị C chỉ ủy quyền cho ông Th được quyền nhân danh ông U và bà C “ ký tên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để ký kết Hợp đồng thuê nhà ”, như vậy thời hạn và phạm vi ông Th được ủy quyền đã chấm dứt khi Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực hợp đồng vào ngày 04/6/2004 do đã hoàn tất nội dung đã được ủy quyền. Việc ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 khi không có đối tượng để thực hiện; người ký kết hợp đồng không có thẩm quyền đại diện xác lập giao dịch; không có công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 489 Bộ luật dân sự 1995 là vi phạm các điều kiện của pháp luật về giao dịch dân sự. Bị đơn cho rằng các bên đã thực hiện theo Hợp đồng 2005 nhưng tại phiên tòa bị đơn không xuất trình được chứng cứ nào để chứng minh bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn, thanh toán tiền đặt cọc và các thỏa thuận khác theo Hợp đồng năm 2005. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bị đơn cũng xác định không có bản chính giấy nhận cọc không ghi ngày tháng, bản photo này không được nguyên đơn thừa nhận và các bên cũng đều xác nhận là vớ

chồng ông Tổ chưa nhận lại tiền cọc theo Hợp đồng năm 2004 nên căn cứ Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự bản photo giấy nhận cọc do bị đơn xuất trình không được xem là chứng cứ. Do đó Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 không hợp pháp, là vô hiệu do giả tạo về nội dung, về hình thức theo Điều 131, Điều 136 và Điều 138 Bộ luật dân sự 1995 nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với nguyên đơn theo qui định tại Điều 153 và Điều 154 Bộ luật dân sự 1995.

[3.3] **Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2004:** Sau khi ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 04/6/2004 được Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực, ngày 05/6/2004 bên cho thuê ông U và bà C (bên A) tiếp tục xác lập Hợp đồng thuê nhà với bên thuê là vợ chồng ông Lê Đức T, bà Phạm Thị M (bên B) vẫn với nội dung cơ bản như hợp đồng ngày 04/6/2004: Bên A đồng ý cho bên B thuê toàn bộ căn nhà 79 đường T để xây dựng bệnh viện, thời hạn cho thuê 15 năm kể từ ngày 02/07/2004 đến ngày 02/7/2019 và bổ sung những thỏa thuận cam kết như: Giá thuê nhà (Năm thứ 1: 2000 USD/tháng tính từ ngày 02/7/2004; Năm thứ 2: 2200 USD/tháng tính từ ngày 02/7/2005; Năm thứ 3,4,5: 2500 USD/tháng tính từ ngày 02/7/2004; Từ năm thứ 6 đến năm thứ 10: 2650 USD/tháng; Từ năm thứ 11 đến năm thứ 15: 2900 USD/tháng) . Tiền đặt cọc là 15.000 USD; bên B được phép đầu tư xây dựng, thay đổi cấu trúc công năng sử dụng của nhà nhằm phù hợp với mục đích sử dụng; sử dụng nhà đúng mục đích thuê; không được chuyển nhượng hợp đồng hoặc cho thuê lại toàn bộ nhà; Trả tiền thuê đúng qui định; hoàn trả nhà khi hết hạn hợp đồng... Bên A không được quyền thu lại mặt bằng trước thời hạn và tại Điều 6 hai bên cam kết : “ thi hành đúng những điều khoản hợp đồng đã qui định, không bên nào tự ý điều chỉnh hay hủy bỏ hợp đồng. Mọi thay đổi về nội dung hoặc bổ sung phải được thực hiện bằng phụ lục hợp đồng mới có giá trị thi hành”.

Xét trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, mặc dù các bên đều biết rõ cam kết tại Điều 7 của hợp đồng có công chứng ngày 04/6/2004 là “ *Việc sửa đổi , bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực mới có giá trị để thực hiện*”. Tuy nhiên, hợp đồng ngày 05/6/2004 không có công chứng chứng thực, nhưng vẫn xác định nguyên đơn cho bị đơn thuê toàn bộ ngôi nhà để xây dựng bệnh viện với “*thời hạn 15 năm từ ngày 02/07/2004 đến ngày 02/7/2019*”. Các tài liệu chứng cứ tại hồ sơ và lời thừa nhận của các bên tại phiên tòa đều xác nhận quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, bên thuê đã giao tiền đặt cọc, tiến hành thỏa thuận việc đầu tư xây dựng, thay đổi cấu trúc, thực hiện phương thức thanh toán tiền thuê nhà theo giá thuê đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà ngày 05/06/2004. Như vậy hai bên đều thể hiện ý chí tự nguyện thực hiện theo đúng các điều khoản bổ sung qui định tại hợp đồng ngày 5/6/2004, hợp đồng đã thực hiện xong và trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có ai khiếu nại tranh chấp gì về việc thanh toán tiền đặt cọc, tiền thuê nhà hoặc chi phí xây dựng như các bên đã tự nguyện thỏa thuận và trên thực tế đã thực hiện xong theo đúng các điều khoản qui định tại Hợp đồng viết tay ngày 5/6/2004. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định những cam kết các bên thỏa thuận tại hợp đồng ngày 05/6/2004 là đan xen, nhất quán và không tách rời với hợp đồng ngày 04/6/2004 được các bên thể hiện ý chí đồng thuận thực hiện đúng cam kết cho đến khi kết thúc thời hạn hợp đồng theo ý chí các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là ngày 03/9/2019.

[4] Xét lời trình bày của bị đơn từ chối hoàn trả căn nhà 79 đường T với lý do chưa đến thời hạn thanh lý hợp đồng do ông Trần Lê Th đã đại diện cho nguyên đơn

ký Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 có thời hạn đến hết ngày 15/5/2027 với Công ty TNHH Bệnh viện PD, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận trong suốt quá trình thanh toán tiền thuê nhà đều thanh toán tiền thuê nhà đúng như giá tiền thuê mà các chủ thể đã thỏa thuận khi ký kết trong hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2004. Lời thừa nhận của các đương sự phù hợp với các chứng từ thanh toán tiền thuê nhà có trong hồ sơ, hoàn toàn không có định kỳ thanh toán tiền thuê nào theo giá thuê đã ghi nhận tại Hợp đồng thuê 2005. Do vậy bị đơn cho rằng các bên đang thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng ngày 26/12/2005 và tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn biết có sự tồn tại của Hợp đồng năm 2005 là không có cơ sở.

[4.2] Các tài liệu, chứng cứ thu thập được, có tại hồ sơ vụ án phù hợp với lời trình bày của các đương sự xác định ông U bà C và bên thuê là vợ chồng ông Tổ, bà Mai không ký kết bất cứ biên bản thanh lý hoặc phụ lục nào để sửa đổi, thay thế hoặc hủy bỏ các điều khoản của Hợp đồng thuê ngày 04/6/2004 và ngày 05/6/2004 (gọi chung là Hợp đồng năm 2004) kể cả nội dung của Hợp đồng ngày 26/12/2005, do đó việc Bệnh viện PD cho rằng các bên thực hiện thỏa thuận theo Hợp đồng thuê ngày 26/12/2005 nhưng không chứng minh được ông U, bà C đã thanh lý, hủy bỏ Hợp đồng thuê năm 2004 với vợ chồng ông Tổ để cho một pháp nhân khác là Bệnh viện PD thuê là không có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Các chứng từ chuyển tiền thuê nhà vào ngày 12/01/2007, ngày 12/3/2007, ngày 22/5/2007, ngày 10/8/2007.... do nguyên đơn xuất trình (có sự xác nhận của bị đơn) đều thể hiện bên thanh toán tiền thuê nhà là bà Phạm Thị M và ông Lê Đức T - vẫn là người trực tiếp thanh toán tiền thuê nhà cho bên thuê nhà theo đúng giá tiền thuê mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê ngày 05/6/2004 - do đó việc bị đơn cung cấp các Phiếu chi tiền thuê nhà do Bệnh viện PD phát hành thanh toán (theo giá thuê của Hợp đồng 2004 chứ không có kỳ thanh toán nào theo giá tiền của Hợp đồng 2005) là không có ý nghĩa chứng minh đã có sự thay đổi chủ thể thuê từ cá nhân ông Tổ bà Mai sang người thuê mới là Bệnh viện PD theo hợp đồng ngày 26/12/2005 như Hội đồng xét xử đã phân tích tại Mục [3] và [4], bởi lẽ tất cả các cá nhân khác kể cả Bệnh viện PD khi trả tiền thuê nhà đều thừa nhận là trả tiền thuê nhà cho chủ sở hữu nhà và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, mặc dù biết rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng cũng không có ai tranh chấp khiếu nại gì với cá nhân ông T, bà M về việc đòi lại số tiền thuê nhà đã thanh toán hoặc tiền chi phí xây dựng tài sản thuê. Việc các bên tự nguyện thực hiện việc thanh toán nêu trên là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng năm 2004 và không trái qui định của pháp luật. Mặt khác, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH Bệnh viện PD, mã số doanh nghiệp 0303792918 thể hiện ông T là người đại diện theo pháp luật với tư cách là chủ tịch hội đồng thành viên kiêm giám đốc bệnh viện PD (BL 153-154), do vậy trường hợp bệnh viện PD có tranh chấp yêu cầu ông T hoàn lại số tiền đã trả thay thì có quyền khởi kiện ông T trong vụ kiện khác.

[5] Từ những phân tích tính hợp pháp của các hợp đồng tại Mục [3] và Mục [4], Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết vụ án, do bị đơn chỉ yêu cầu công nhận Hợp đồng ngày 26/12/2005 có hiệu lực, không có yêu cầu gì về việc đòi lại tiền xây dựng tòa nhà hoặc thanh toán tiền cọc, tiền thuê nhà, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định không phải là yêu cầu phản tố mà là quan điểm phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tuy nhiên tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận lời trình bày của bệnh viện PD cho rằng

Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 được ký kết giữa ông Th và bệnh viện PD là hợp pháp, buộc nguyên đơn phải thực hiện là không đúng pháp luật do không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và đã được các bên thừa nhận tại tòa. Do đó, để bảo đảm quyền, lợi ích chính đáng của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan: Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 vô hiệu do giả tạo và vô hiệu do trái pháp luật, buộc bị đơn trả lại nhà cho nguyên đơn đúng hiện trạng thực tế đã thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2010 của Tòa án nhân dân Quận 10 và tại Bản đồ hiện trạng đất và công trình mà Công ty TNHH TV đo vẽ theo Chứng thư Thẩm định giá số 3221220/CT-TV ngày 30/12/2020 cho Nguyên đơn do thời hạn thuê nhà đã chấm dứt vào ngày 03/7/2019 theo thỏa thuận cam kết thực hiện hợp đồng thuê nhà năm 2004 và thanh toán tiền thuê chưa thanh toán theo giá thị trường từ thời điểm Hợp đồng thuê hết hạn cho đến ngày giao trả lại toàn bộ căn nhà; Bên thuê nhà là vợ chồng ông T và chủ thể đang chiếm hữu sử dụng căn nhà thuê là Bệnh viện PD có nghĩa vụ hoàn trả nhà cho Nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà 2004 và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015. Tại tòa các đương sự đều không có yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng thuê nhà ngày 26/12/2005 vô hiệu, nên căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự về Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc Ông T, bà M và Bệnh viện PD phải bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu, liên quan đến việc xây dựng lại Căn nhà 79 đường T, do đó căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử đối với phần rút yêu cầu của nguyên đơn.

[7] Số tiền đặt cọc 15.000 USD mà ông U và bà C nhận vào ngày 05/6/2004 không có tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết, hiện nay nguyên đơn tự nguyện hoàn trả lại cho bị đơn khi thanh lý hợp đồng thuê nhà năm 2004, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hoàn trả lại cho ông Lê Đức T và bà Phạm Thị M số tiền cọc thuê nhà là 15.000 USD (quy đổi theo tỷ giá 1USD/23,138 VNĐ của ngân hàng Vietcombank ngày 14/12/2021), tương đương số tiền là 347.070.000 VNĐ ngay khi các bị đơn cùng liên đới có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ mặt bằng Căn nhà số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

[8] Xét kháng cáo của nguyên đơn có nội dung yêu cầu ông Lê Đức T, bà Phạm Thị M và Công ty TNHH Bệnh viện PD cùng phải liên đới trả tiền thuê cho Nguyên đơn từ ngày 03/7/2019 đến ngày 03/6/2021 (là ngày xét xử sơ thẩm) với tổng số tiền là 17.260.828.000 đồng (mười bảy tỉ hai trăm sáu mươi triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng) do ông Lê Đức T, bà Phạm Thị M và Công ty TNHH Bệnh viện PD tiếp tục chiếm dụng Căn nhà 79 đường T sau khi Hợp đồng thuê nhà năm 2004 hết hạn từ 03/7/2019 đến nay, nhận thấy: Như phân tích tại mục [3], [4] và [5], trên thực tế mặc dù cá nhân ông T ký kết hợp đồng thuê năm 2004, đồng thời ông T là người đại diện theo pháp luật của bệnh viện PD nhưng không có ý kiến việc Bệnh viện PD sử dụng trong suốt thời hạn thuê của hợp đồng. Do Hợp đồng thuê đã chấm dứt từ ngày 03/07/2019 nhưng bị đơn không thực hiện việc hoàn trả nhà cho nguyên đơn, ông T bà Mai vi phạm quy định của khoản 5 Điều 493 Bộ luật dân sự năm 1995, Bệnh viện PD đang chiếm dụng nhà không có căn cứ pháp luật, do vậy phải liên đới chịu trách

nhiệm cùng ông T bà M trả tiền thuê nhà do không hoàn trả nhà cho nguyên đơn khi hợp đồng năm 2004 kết thúc.

[9] Xét tại tòa các bên đều thừa nhận tiền thuê nhà được trả xong đến hết ngày 15/8/2019, trong giá thuê nhà do có tính tiền xây dựng bị đơn bỏ ra xây dựng nên giá thuê thấp hơn nhiều so với giá thị trường trong suốt thời hạn 15 năm; còn từ ngày 16/8/2019 trở về sau các bên không xác định được số tiền thuê phải trả là bao nhiêu do không có thỏa thuận lại về giá thuê từ khi kết thúc hợp đồng; Vì vậy, theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 09/12/2020, Tòa án nhân dân Quận 10 đã ra Quyết định trưng cầu kiểm định số 28/2020/QĐ-TCGD trưng cầu Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản TV thực hiện đo vẽ hiện trạng các hạng mục công trình hiện hữu trên phần tài sản cho thuê và tiến hành thẩm định giá trị thuê quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại địa chỉ số 79 đường T, Phường T1, Quận T2 từ thời điểm kết thúc hợp đồng đến nay.

Ngày 30/12/2020, theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản TV đã có kết quả. Tại Biên bản công khai chứng cứ ngày 24/2/2021 (BL 223-224) Tòa án cấp sơ thẩm đã công bố bản chứng thư Thẩm định giá nêu trên cho các bên đương sự, bị đơn đã được tòa án cấp sơ thẩm thông báo nhưng không có ý kiến gì. Đến phiên tòa phúc thẩm ngày 14/12/2021 người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm trưng cầu công ty Thẩm định S thẩm định lại giá thuê theo giá thị trường của căn nhà thuê với lý do giá thuê do Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản TV định giá không đúng với thực tế và bị đơn cam kết sẽ đóng chi phí để giám định lại, tại phiên tòa nguyên đơn cũng tỏ thiện chí đồng ý để bệnh viện PD đi thẩm định lại giá thuê tại công ty khác. Tòa án đã ra Quyết định trưng cầu giám định số 11478/2021/QĐ-TCGD ngày 14/12/2021 Trưng cầu công ty TNHH Thẩm định giá S thực hiện thẩm định lại giá thuê theo giá thị trường tại thời điểm từ ngày 16/8/2019 cho đến ngày 03/6/2021 theo yêu cầu của bị đơn. Sau khi nhận Quyết định, ngày 23/12/2021 bà B đại diện bị đơn xác định xin rút lại yêu cầu thẩm định giá thuê theo giá thị trường theo đơn đã nộp tại phiên tòa ngày 14/12/2021. Do đó căn cứ Khoản 2 Điều 104 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, xét thấy chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản TV ngày 30/12/2020 đã thực hiện đúng theo qui định của pháp luật về thẩm định giá tài sản thuê nên hợp pháp.

Xét thấy, các bên không thỏa thuận và xác định được giá thuê nên để đảm bảo quyền lợi của hai bên, Tòa án căn cứ vào kết quả thẩm định nêu trên làm cơ sở để quyết định giá thuê nhà là hoàn toàn phù hợp. Thời gian thuê chưa thanh toán được tính từ ngày 16/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà, cụ thể như sau:

Giá thuê từ ngày 16/8/2019 đến ngày 30/11/2020 theo Chứng thư thẩm định giá 777.196.000 đồng/tháng x 15 tháng = 11.657.940.000 đồng.

Giá thuê từ 01/12/2020 đến ngày 03/6/2021 theo Chứng thư thẩm định giá 804.282.000 đồng/tháng x 06 tháng = 4.825.692.000 đồng.

Tổng cộng: 16.483.632.000 đồng (mười sáu tỉ bốn trăm tám mươi ba triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Tiền thuê Căn nhà 79 đường T còn tiếp tục phát sinh với giá thuê 804.282.000 đồng/tháng cho đến khi Bị đơn bàn giao cho Nguyên đơn toàn bộ mặt bằng và di dời toàn bộ người và tài sản ra khỏi khu đất 79 đường T.

[10] Về nghĩa vụ chịu án phí: Do sửa án sơ thẩm nên phải sửa lại án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm để phù hợp với các quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 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. Các bị đơn (ông Lê Đức T, bà Phạm Thị M và Công ty TNHH Bệnh viện PD) cùng phải liên đới chịu Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 124.483.000 đồng (trên số tiền các bị đơn cùng phải liên đới thanh toán là 16.483.632.000 đồng), tuy nhiên do ông Lê Đức T và bà Phạm Thị M thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn tiền Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326 . Do đó Công ty TNHH Bệnh viện PD phải chịu 1/3 phần Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên với số tiền là 44.494.000 đồng. Nguyên đơn ông U và bà C cũng được miễn nộp tiền án phí. Người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH

- Chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn - ông Trần U và bà Lê Thị C và chấp nhận kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Lê Thanh.

Sửa bản án sơ thẩm số 23/2021/KDTM-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 và Khoản 5 Điều 147, Điều 184, Điều 293, Điều 304, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 138, Điều 146, Điều 153, Điều 154, Điều 489, Điều 491, Khoản 4 Điều 492, Điều 493, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại.

- Căn cứ Mục 2 Nghị quyết 45/2005/NQ-QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội;

- Căn cứ Điều 26 và Điều 29 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.

- Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1-Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/12/2005 giữa ông Trần Lê Th với Công ty TNHH Bệnh viện PD vô hiệu do giả tạo.

2-Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ở ký ngày 04/6/2004 và ngày 05/6/2004 giữa ông Trần U và bà Lê Thị C với ông Lê Đức T và bà Phạm Thị M chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 03/7/2019.

3-Buộc ông Lê Đức T, bà Phạm Thị M và Công ty TNHH Bệnh viện PD phải di dời toàn bộ các tài sản máy móc trang thiết bị phục vụ cho việc hoạt động của Bệnh

viện PD để bàn giao cho ông Trần U và bà Lê Thị C các hạng mục xây dựng gắn liền với cấu trúc mặt bằng Căn nhà số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng hiện trạng đã thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2010 của Tòa án nhân dân Quận 10 và Bản đồ hiện trạng đất và công trình mà Công ty TNHH TV đo vẽ theo Chứng thư Thẩm định giá số 3221220/CT-TV Ngày 30/12/2020.

4-Buộc ông Lê Đức T, bà Phạm Thị M và Công ty TNHH Bệnh viện PD phải liên đới thanh toán cho ông Trần U và bà Lê Thị C số tiền thuê nhà phát sinh từ ngày 16/8/2019 đến ngày 03/6/2021 (ngày xét xử sơ thẩm) là 16.483.632.000 đồng (mười sáu tỉ bốn trăm tám mươi ba triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Tiền thuê nhà tiếp tục phát sinh với giá thuê 804.282.000 đồng/tháng cho đến khi ông Trần U và bà Lê Thị C được bàn giao toàn bộ mặt bằng căn nhà số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

5-Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Trần U và bà Lê Thị C hoàn trả lại cho ông Lê Đức T và bà Phạm Thị M số tiền cọc thuê nhà là 347.070.000 VNĐ (Tương đương 15.000 USD) ngay khi ông Trần U và bà Lê Thị C bàn giao lại toàn bộ mặt bằng Căn nhà số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh và tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

6- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc Buộc ông Lê Đức T, bà Phạm Thị M và Công ty TNHH Bệnh viện PD phải bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc xây dựng lại Căn nhà số 79 đường T, Phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Nguyên đơn.

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 lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7-Về án phí:

- Các bị đơn: Ông Lê Đức T và bà Phạm Thị M được miễn tiền Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Công ty TNHH Bệnh viện PD phải chịu Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 44.494.000 đồng (bốn mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014982 ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện PD còn phải nộp số tiền Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 41.194.000 (bốn mươi một triệu một trăm chín mươi bốn ngàn) đồng.

- Ông Trần U và bà Lê Thị C được miễn án phí.

- Ông Trần Lê Th không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn lại cho Ông Trần Lê Th số tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu số 0050347 ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Chinh