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: 972/2024/DS-PT Ngày: 28/11/2024 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 Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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 Nguyễn Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 854/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 691/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5892/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: **Công ty cổ phần N1**;
Trụ sở: Số A Phố T, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Đình Q**.
Người đại diện theo ủy quyền:
Bà **Lộc Mỹ N**, sinh năm 1995. (có mặt)
Địa chỉ liên hệ: 1 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo giấy ủy quyền số 2505/UQNN-2023 ngày 25/5/2023).

Bị đơn: Ông **Lưu Hoàng M**, sinh năm 1953. (có mặt)
Địa chỉ liên hệ: 285 N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lưu Hoàng M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty cổ phần N1 có bà Lộc Mỹ N là người đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 24/11/2020, Công ty cổ phần N1 (đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị P) và ông Lưu Hoàng M ký kết hợp đồng thuê nhà với nội dung: công ty N1 thuê toàn bộ căn nhà E L (thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ 130), phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê từ ngày 20/12/2020 đến ngày 19/11/2023, mục đích thuê: ở và kinh doanh T1, giá thuê từ ngày 20/12/2020 đến 19/12/2021 là 20.000.000 đồng; từ ngày 20/12/2021 đến 19/12/2022 là 22.000.000 đồng; từ ngày 20/12/2022 đến ngày 19/11/2023 là 24.000.000 đồng.

Để đảm bảo giao kết hợp đồng, công ty N1 đặt cọc cho ông M số tiền 60.000.000 đồng. Số tiền này ông M sẽ hoàn trả cho công ty K hợp đồng. Công ty N1 đã chuyển khoản cho ông M 03 lần vào các ngày 20/11, 24/11 và 24/12/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty N1 đã sử dụng căn nhà tại địa chỉ nêu trên để hoạt động kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật và các điều khoản được quy định trong hợp đồng thuê. Hàng tháng, Công ty N1 đều chuyển thanh toán tiền thuê nhà vào tài khoản số 103006919582 của ông M mở tại Ngân hàng TMCP C.

Hiện nay, do một số nguyên nhân khách quan nên công ty N1 buộc phải thay đổi chính sách kinh doanh nhằm giảm tối đa chi phí bằng việc tìm thuê các mặt bằng rộng hơn để làm kho hàng chính tại Thành phố Hồ Chí Minh và không vận chuyển hàng hóa từ các tỉnh phía Bắc về nữa. Quá trình đàm phán, trao đổi giữa hai bên về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn cụ thể như sau:

Ngày 07/3/2023, Công ty N1 có văn bản số 03/2023/CV-NR gửi ông Lưu Hoàng M về việc đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Theo đó thời điểm Công ty N1 trả lại mặt bằng là ngày 06/5/2023 (tức là sau hai tháng kể từ ngày gửi văn bản cho ông M). Trước khi ban hành văn bản này, hai bên đã trao đổi, thống nhất với nhau về việc chấm dứt hợp đồng trước hạn và ông M sẽ tìm khách thuê mới để có thể tiếp tục thuê nhà ngay sau khi Công ty N1 trả mặt bằng.

Sau khi nhận được văn bản của Công ty N1, ông M không có ý kiến trả lời bằng văn bản để Công ty N1 có cơ sở quyết định việc tiếp tục thuê hay không. Mặc dù vậy không có ý kiến trả lời nhưng ông M đã đi tìm và dẫn khách đến xem nhà.

Ngày 08/5/2023, Công ty N1 nhận được văn bản của ông M có nội dung không đồng ý với đề nghị chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn do nếu chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì ông M sẽ gặp rất nhiều khó khăn vì hàng tháng phải đóng lãi cho ngân hàng và mặt bằng cho thuê rất khó. Trong quá trình công ty và ông M đang thương lượng giải quyết việc chấm dứt hợp đồng trước hạn thì ngày 09/5/2023 ông M đã tự ý bẻ khóa vào tiếp quản căn nhà 554 Lê Trọng T và cho bên thứ 3 thuê lại. Việc này công ty không hề hay biết nhưng để tạo điều kiện thuận lợi cho ông M thì phía công ty cũng đã hoàn trả chìa khóa nhà.

Sau khi nhận được văn bản trên, ngày 10/5/2023, Công ty N1 có văn bản số 05/2023/CV-NR gửi ông Lưu Hoàng M về việc đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng để đảm bảo tốt nhất quyền lợi của cả hai bên. Tuy nhiên ngày 14/5/2023, ông M có văn bản phản hồi với nội dung không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà do ông M đã cho một bên khác thuê.

Nhận thấy việc Ông Lưu Hoàng M cho bên khác thuê nhà khi hai bên chưa thanh lý hợp đồng và không có văn bản thông báo đến Công ty N1 là vi phạm các Điều

4 và Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của Công ty N1.

Hơn nữa, quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà khoản tiền 60.000.000 đồng được đặt cọc để đảm bảo cho việc "giao kết hợp đồng" chứ không quy định để đảm bảo cho việc "thực hiện hợp đồng". Vì vậy trong các văn bản phản hồi của ông M cho rằng Công ty N1 vi phạm hợp đồng, hủy ngang nên phải chịu phạt khoản tiền đặt cọc trên là trái với quy định của pháp luật. Giữa công ty N1 và ông M chưa hề có bất kỳ văn bản thỏa thuận nào về việc hoàn trả bàn giao nhà thuê và cũng chưa có văn bản thanh lý hợp đồng thuê.

Nay công ty N1 khởi kiện ông Lưu Hoàng M, đề nghị giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Tuyên Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty N1 và ông Lưu Hoàng M ngày 24/11/2020 chấm dứt.

2. Buộc ông Lưu Hoàng M phải hoàn trả cho Công ty N1 số tiền đặt cọc để giao kết hợp đồng là 60.000.000 đồng.

Yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Lưu Hoàng M trình bày:

Ông thống nhất nội dung hợp đồng thuê nhà ngày 24/11/2020 và số tiền cọc 60.000.000 đồng như đại diện nguyên đơn trình bày. Khi ký hợp đồng thuê nhà thì chỉ có mình ông ký.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì:

Công ty N1 đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn nên phải mất tiền cọc, ngày 10/5/2023 ông có văn bản với nội dung xác nhận đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 24/11/2020 giữa ông và công ty N1 về việc thuê căn nhà E L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, trong văn bản này ông có đề nghị công ty N1 thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 20/4/2023 đến ngày 09/5/2023, số tiền 16.000.000 đồng.

Ngày 09/5/2023 ông vào tiếp quản căn nhà E L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vì ông thấy nhà không khóa cửa, sợ mất mát tài sản nên ông mới vào tiếp quản chứ không phải như công ty N1 trình bày là ông tự động phá khóa cửa vào nhà. Ông đã nhận được điện thoại thông báo của công ty trả chìa khóa nhà vào ngày 06/5/2023. Và công ty cũng có văn bản xác nhận việc trả chìa khóa nhà vào ngày 16/5/2023.

Ông không đồng ý hoàn trả lại tiền cọc theo Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi công ty N1 không thuê tiếp tục thì ông có ký hợp đồng cho bên khác thuê vào ngày 09/5/2023. Ông cho công ty TNHH D thuê.

Ông khẳng định là ông không có bất kỳ văn bản đồng ý cho công ty N1 chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn và không có văn bản thanh lý hợp đồng thuê. Do vậy, đề nghị Tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc công ty N1 thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 20/4/2023 đến ngày 09/5/2023 cho ông với số tiền là 16.000.000 đồng.

Yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Lộc Mỹ N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần N1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Bị đơn ông Lưu Hoàng M có yêu cầu phản tố, yêu cầu công ty N1 thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 20/4/2023 đến ngày 09/5/2023, với số tiền là 16.000.000 đồng, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công ty N1 đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn nên phải mất tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 691/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 92, Điều 179; Điều 218; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 246; Điều 264, 266, 267, 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, 328, 357, 422 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQUBTVQH14, 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần N1.

Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà được ký giữa bên cho thuê là ông Lưu Hoàng M với bên thuê là Công ty cổ phần N1, lập ngày 24/11/2020 chấm dứt kể từ ngày 09/5/2023.

Buộc ông Lưu Hoàng M có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty cổ phần N1 số tiền đặt cọc để giao kết hợp đồng là 60.000.000 đồng. Thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Hoàng M.

Buộc Công ty cổ phần N1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Lưu Hoàng M, tiền thuê nhà từ ngày 20/4/2023 đến ngày 09/5/2023 số tiền 16.000.000 đồng. Thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau đó, bị đơn Lưu Hoàng M kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Lưu Hoàng M trình bày:

Công ty cổ phần N1 đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước 08 tháng, không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn làm cho ông M bị thiệt hại khi mất thu nhập tiền cho thuê nhà. Từ trước cho đến nay, ông chưa có một văn bản hay tin nhắn nào đồng ý cho Công ty chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn. Trong

hợp đồng không có điều khoản nào quy định bên cho thuê phải trả lại tiền đặt cọc cho bên thuê. Do Công ty đã tự ý chấm dứt hợp đồng nên phải mất tiền đặt cọc. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty N1.

Nguyên đơn Công ty cổ phần N1 có bà Lộc Mỹ N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Lưu Hoàng M kháng cáo cho rằng Công ty cổ phần N1 (sau đây gọi tắt là Công ty N1) đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên phải chịu mất số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng.

Công ty N1 không đồng ý với lời trình bày của ông M. Công ty N1 xác định số tiền 60.000.000 đồng là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, không phải để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Hợp đồng cho thuê nhà giữa ông M và Công ty N1 đã được giao kết, hiện nay ông M đã cho bên thứ ba thuê nhà khi giữa Công ty N1 và ông M chưa thanh lý hợp đồng do đó ông M phải trả lại cho Công ty N1 số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ theo Hợp đồng thuê nhà ngày 24/11/2020 giữa ông M và Công ty N1 thì ông M đồng ý cho Công ty N1 thuê toàn bộ căn nhà số E L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông M làm chủ sở hữu. Thời hạn thuê từ ngày 20/12/2020 đến ngày 19/11/2023. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, Công ty N1 đặt cọc cho ông M số tiền 60.000.000 đồng. Theo nội dung của hợp đồng thì ông M sẽ hoàn trả cho Công ty số tiền đặt cọc này khi hai bên thanh lý hợp đồng thuê nhà. Liên quan đến số tiền đặt cọc, trong hợp đồng chỉ có thêm hai điều khoản thỏa thuận với nội dung: "trong trường hợp ông M đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải bồi thường cho Công ty N1 một khoản tiền tương đương gấp hai lần số tiền

đặt cọc thuê nhà" và "trường hợp phải ngưng hợp đồng trước thời hạn do Nhà nước yêu cầu giải phóng mặt bằng, lộ giới thì ông M phải trả lại tiền cọc cho Công ty N1". Ngoài ra không có điều khoản nào quy định về các trường hợp Công ty N1 phải mất số tiền đặt cọc.

[3] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vào ngày 07/3/2023, Công ty N1 gửi văn bản cho ông M đề nghị được chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, theo đó Công ty N1 đề nghị thời điểm trả lại mặt bằng cho ông M là vào ngày 06/5/2023. Trong khoảng thời gian từ ngày 07/3/2023 đến ngày 06/5/2023, ông M không có ý kiến phản hồi nào với đề nghị của Công ty N1. Đến ngày 08/5/2023, Công ty N1 nhận được văn bản của ông M với nội dung không đồng ý với đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Công ty N1 trình bày vào ngày 09/5/2023, ông M thông báo với Công ty việc căn nhà đã bị phá khóa cửa và ông M sẽ tiếp quản căn nhà; Công ty đề nghị được có mặt để lập biên bản hoặc kiểm tra tình trạng căn nhà thì ông M nói không cần thiết. Sau đó, Công ty được biết ông M đã cho bên thứ ba thuê lại ngay trong ngày 09/5/2023. Phía ông M lại trình bày do ông thấy nhà không khóa cửa, sợ mất mát tài sản nên mới vào tiếp quản nhà. Sự việc căn nhà bị phá khóa cửa hay ông M tự tiếp quản nhà đều do Công ty và ông M trình bày, không có biên bản, tài liệu gì thể hiện. Tuy nhiên, có đủ cơ sở để xác định vào ngày 09/5/2023 ông M đã nhận lại nhà cho thuê.

Ngày 09/5/2023 ông M ký hợp đồng cho Công ty TNHH D thuê căn nhà 544 L.

Ngày 10/5/2023 ông M có văn bản trả lời cho Công ty N1 với nội dung: "…khi nhận được đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, ông đã yêu cầu Công ty phải thực hiện đúng theo hợp đồng, ông đồng ý giảm giá thuê mặt bằng với mức 20.000.000 đồng/tháng nhưng Công ty vẫn nêu ra nhiều khó khăn, vẫn thể hiện việc muốn chấm dứt hợp đồng; việc Công ty không thuê hết thời gian của hợp đồng là vi phạm nên phải mất tiền đặt cọc…".

Ngày 10/5/2023 Công ty gửi văn bản cho ông M đề nghị tiếp tục được thực hiện hợp đồng thuê và đề xuất phương án được giảm giá thuê còn 18.000.000 đồng/tháng.

Ngày 14/5/2023 ông M có văn bản trả lời cho Công ty N1 xác định ông vẫn bảo lưu ý kiến như các nội dung đã gửi ngày 10/5/2023, hiện nay ông đã ký hợp đồng cho người khác thuê, hợp đồng giữa ông và Công ty N1 đã chấm dứt.

Ngày 16/5/2023 Công ty N1 có văn bản gửi cho ông M với nội dung: sau khi nhận được thông tin từ ông M về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng, nay Công ty đề nghị ông M hoàn trả số tiền đặt cọc như hợp đồng đã giao kết.

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong giai đoạn từ ngày 07/3/2023 (là ngày Công ty N1 bắt đầu đề nghị được chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn) cho đến ngày 09/5/2023 (là ngày ông M ký hợp đồng cho bên thứ ba thuê lại nhà) thì Công ty N1 chưa có một văn bản nào thể hiện Công ty chính thức chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông M. Những văn bản trao đổi qua lại giữa hai bên

chỉ thể hiện Công ty đang đề nghị, đang trong quá trình thương lượng với ông M về việc được chấm dứt trước thời hạn thuê nhà hoặc được giảm tiền thuê nhà… Ông M cũng khẳng định ông không đồng ý cho Công ty chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn. Tuy nhiên, đến ngày 09/5/2023, khi giữa Công ty N1 và ông M chưa có một văn bản nào thể hiện hai bên đã chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê nhà thì ông M đã ký hợp đồng mới cho người khác thuê lại căn nhà. Việc ông M ký hợp đồng cho người khác thuê lại đồng nghĩa với việc ông M đồng ý chấm dứt hợp đồng với Công ty N1.

Theo nội dung của hợp đồng thì số tiền 60.000.000 đồng là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, ông M sẽ hoàn trả cho Công ty N1 khi hai bên thanh lý hợp đồng thuê nhà. Do hợp đồng thuê nhà giữa ông M và Công ty N1 đã chấm dứt từ ngày 09/5/2023 nên ông M phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho Công ty là đúng theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng.

[4] Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông M về việc không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng cho Công ty N1. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông M không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 328, 422, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lưu Hoàng M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần N1.

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 24/11/2020 giữa bên cho thuê là ông Lưu Hoàng M với bên thuê là Công ty cổ phần N1 chấm dứt kể từ ngày 09/5/2023.

- Ông Lưu Hoàng M có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty cổ phần N1 số tiền đặt cọc để giao kết hợp đồng là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lưu Hoàng M.

- Công ty cổ phần N1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Lưu Hoàng M tiền thuê nhà từ ngày 20/4/2023 đến ngày 09/5/2023 số tiền là 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng). Thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Ông Lưu Hoàng M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Công ty cổ phần N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0006403 ngày 21/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần N1 số tiền 1.100.000 đồng (Một triệu một trăm ngàn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận Tân Phú;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung