TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 26/2023/DS-GĐT
Ngày 12-7-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia xét xử gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bường, ông Phạm Tấn Hoàng, ông Nguyễn Chí Công, ông Vũ Thanh Liêm, ông Nguyễn Văn Tiến, ông Nguyễn Văn Tào, ông Lê Tự, ông Trần Quốc Cường, ông Trương Minh Tuấn, ông Nguyễn Cường, ông Đặng Kim Nhân và ông Lê Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hà Thị Mỹ Châu** - Thẩm tra viên chính, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất", giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Thị H** và anh **Đào Hoàng M**; cùng địa chỉ cư trú: Số 2A Củ Chi, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Khánh H** - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Khánh H; địa chỉ cư trú: Số 17/15 Nguyễn Thị Minh K, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Đức Th**; địa chỉ cư trú: Số 05 Phạm Ngọc T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H và anh Đào Hoàng M trình bày:

Ngày 08-6-2016, bà Huỳnh Thị H và con trai là anh Đào Hoàng M ký Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Doanh nghiệp tư nhân Khánh H Nha Trang, do ông Nguyễn Đức Th là chủ Doanh nghiệp làm đại diện. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng Hoàng Huệ - Phạm Tuấn công chứng số 3301, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-12-2016. Theo Hợp đồng này, bên cho thuê cho bên thuê các tài sản sau:

- Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32 tại Lô 306 Khu A, Đông Nam 2, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01777/22330 ngày 30-01-2013, do Uỷ ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Đào Hoàng H và bà Huỳnh Thị H. Tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biển Xanh 3 gồm có 24 phòng (01 phòng lễ tân, nhà hàng, 21 phòng đang kinh doanh, 01 phòng bếp + kho, 01 phòng kỹ thuật, có phụ lục tài sản đính kèm).

- Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 32 tại lô 285 KA, Đông Nam 2, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà; tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biển Xanh 1 gồm có 28 phòng (có phụ lục tài sản đính kèm); thời hạn thuê 06 năm, kể từ ngày 16-12-2016 đến hết ngày 15-12-2022; giá thuê là 145.000.000 đồng/tháng; mục đích thuê kinh doanh khách sạn và nhà hàng; phương thức thanh toán năm đầu làm 02 lần, các năm tiếp theo thanh toán 01 lần trong năm (Điều 4 của Hợp đồng).

Theo Hợp đồng thuê tài sản, kỳ đóng tiền của năm thứ 4 (năm 2020) được quy định vào ngày 08-12-2019, nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán và liên tiếp yêu cầu giảm tiền thuê. Khi nguyên đơn đồng ý giảm tiền thuê, thì bị đơn vẫn không chịu thanh toán tiền thuê tài sản.

Ngày 08-01-2020, nguyên đơn khởi kiện Doanh nghiệp tư nhân Khánh H Nha Trang do vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 13-01-2020, ông Nguyễn Đức Th đã thanh toán một phần tiền thuê tài sản cho nguyên đơn, với số tiền 1.100.000.000 đồng và cam kết ngày 20-01-2020 sẽ chuyển tiếp 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 450.000.000 đồng trả vào ngày 13-4-2020 và kèm lãi suất 1,1%/tháng, nên ngày 13-01-2020, nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện.

Tính đến ngày 20-01-2020, bị đơn mới trả được một phần tiền thuê là 1.200.000.000 đồng và 9.000.000 đồng tiền lãi. Như vậy, thời gian chậm trả so với hợp đồng mà hai bên đã ký là 42 ngày; thoả thuận giữa hai bên vào ngày 23-12-2019 đã không có hiệu lực do lỗi của bị đơn.

Do bị đơn vi phạm thoả thuận trả tiền thuê, không hợp tác để giải quyết khó khăn khi dịch Covid-19 xảy ra, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, yêu cầu bị đơn (bà Nguyễn Khánh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Khánh H) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức Th phải thanh toán số tiền thuê tài sản theo hợp đồng và tiền lãi 1,1% mà hai bên đã ký kết cho đến ngày xét xử; cụ thể các khoản tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán như sau:

- Tiền thuê của năm 2020: Sau khi giảm trừ 50% tiền thuê của tháng 4-2020 do thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg; tháng 5-2020 giảm 10%;

tháng 8, 9 và 10-2020 mỗi tháng giảm 20%. Bị đơn còn nợ tổng cộng 750.963.000 đồng (gốc 579.000.000 + lãi 171.963.000 đồng).

- Tiền thuê năm 2021: 1.696.500.000 đồng + tiền lãi (1.1%) là 279.922.000 đồng; tổng cộng là 1.976.422.000 đồng.

- Tiền thuê năm 2022 (tháng 01, 02, 03) là 478.000.000 đồng + tiền lãi (1,1%) 15.790.500 đồng; tổng cộng là 493.790.500 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức Th thực hiện đúng cam kết theo Biên bản tự thoả thuận mà hai bên đã ký vào ngày 01-6-2017, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã bớt tiền thuê cho bị đơn do giảm tiền nộp thuế doanh thu: 190.000.000 đồng tính từ 01-7-2016 đến hết tháng 8-2020 và lãi 1,1%. Tổng cộng là 223.440.000 đồng.

Tổng cộng các khoản nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 3.444.615.500 đồng và yêu cầu bị đơn và ông Nguyễn Đức Th phải có trách nhiệm liên đới bàn giao lại toàn bộ tài sản thuê cho nguyên đơn.

Đối với số tiền bị đơn đặt cọc là 150.000.000 đồng và 30.000.000 đồng bị đơn đã ứng thanh toán sửa chữa thang máy, nguyên đơn chấp nhận thanh toán lại cho bị đơn, nhưng được trừ vào khoản tiền thuê còn thiếu. Như vậy, số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là: 3.264.615.500 đồng (3.444.615.500 đồng -150.000.000 đồng - 30.000.000 đồng).

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hoàn trả cho bị đơn 780.000.000 đồng tiền thuê năm 2020, mà bị đơn đã thanh toán đối với các tháng không hoạt động kinh doanh do dịch Covid-19, vì bị đơn liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán, kể cả tại thời điểm không bị dịch. Đến tháng 4-2020, bị đơn tạm dừng kinh doanh, nguyên đơn đã yêu cầu thương lượng, yêu cầu chấm dứt hợp đồng, nhưng bị đơn không giao trả tài sản.

Bị đơn là bà Nguyễn Khánh H trình bày:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Năm 2020, khi dịch Covid-19 xảy ra, khách sạn không thể kinh doanh được, bị đơn đã có văn bản ngày 15-4-2020 gửi bà Huỳnh Thị H thông báo về việc khách sạn xin tạm dừng hoạt động do dịch bệnh và doanh nghiệp không thể trả được tiền thuê còn thiếu của năm 2020, nhưng bà Huỳnh Thị H cố tình không đề cập đến những ý kiến của bị đơn, ngược lại còn đi tố cáo Doanh nghiệp Khánh H với cơ quan thuế. Ngày 20-10-2020, bà Huỳnh Thị H và anh Đào Hoàng M đã đến lục soát tài sản của Doanh nghiệp Khánh H Nha Trang, lấy chìa khoá các phòng và một số đồ dùng tư trang của ông Th. Vì vậy, bị đơn không chịu trách nhiệm trước tình trạng kỹ thuật của các thiết bị trong khách sạn. Đối với tài sản thuê theo danh mục phụ lục kèm theo hợp đồng, bị đơn đồng ý trao trả lại cho nguyên đơn. Ngoài ra, bị đơn không đồng ý trả 190.000.000 đồng tiền nộp thuế doanh thu cùng lãi phát sinh, vì nguyên đơn không cung cấp cho bị đơn hoá đơn, chứng từ để thanh toán cho cơ quan thuế, dù đã được yêu cầu nhiều lần.

Bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Ngày 23-11-2019, hai bên đã có văn bản thoả thuận trừ 10% trượt giá cho bị đơn, nên tiền thuê năm 2020 là 140.000.000 đồng/tháng. Trong số tiền thuê năm 2020 mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn 1.200.000.000 đồng, bị đơn không yêu cầu trả lại 420.000.000 đồng tiền thuê 03 tháng đầu do dịch bệnh mới phát sinh, số tiền còn lại 780.000.000 đồng, nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn, vì từ tháng 4-2020 đến nay, khách sạn chính thức dừng hoạt động do dịch bệnh phát sinh trên toàn quốc và do bị cách ly toàn xã hội, nên bị đơn không có nghĩa vụ phải trả tiền thuê trong khoảng thời gian này. Ngoài ra, nguyên đơn phải hoàn trả 30.000.000 đồng bảo trì, thi công thang máy do bị đơn đã ứng ra thanh toán. Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 150.000.000 tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 13-4-2022, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H và anh Đào Hoàng M về việc hủy Hợp đồng thuê quyền sử đụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 3301, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-12-2016, được ký tại Văn phòng Công chứng Hoàng Huệ - Phạm Tuấn, giữa bà Huỳnh Thị H, anh Đào Hoàng M với ông Nguyễn Đức Th - Doanh nghiệp tư nhân Khánh H Nha Trang.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3301, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-12-2016, được ký tại Văn phòng Công chứng Hoàng Huệ - Phạm Tuấn, giữa bà Huỳnh Thị H, anh Đào Hoàng M với ông Nguyễn Đức Th - Doanh nghiệp tư nhân Khánh H Nha Trang; buộc bị đơn là Doanh nghiệp tư nhân Khánh H Nha Trang và ông Nguyễn Đức Th phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H và anh Đào Hoàng M thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ: Lô 306 Khu A, Đồng Nam 2, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01777/22330, do Uỷ ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp ngày 30-01-2013; tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biển Xanh 3 (Blue sea 3), gồm có 24 phòng (01 phòng lễ tân + nhà hàng + 21 phòng đang kinh doanh, 01 phòng bếp + kho, 01 phòng kỹ thuật) và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ: Lô 285KA, Đông Nam 2, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà; tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biển Xanh 1 (Blue sea 1) có 28 phòng (01 phòng lễ tân + 01 phòng kỹ thuật và 26 phòng đang kinh doanh); có phụ lục tài sản kèm theo bản án.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn là bà Nguyễn Khánh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Khánh H Nha Trang phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 3.444.615.500 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Khánh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Khánh H Nha Trang đối với 30.000.000 đồng tiền sửa chữa thang máy và 150.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Sau khi khấu trừ nghĩa vụ, bị đơn là bà Nguyễn Khánh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Khánh H Nha Trang phải thanh toán cho nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H và

anh Đào Hoàng M số tiền là: 3.444.615.500 đồng - 180.000.000 đồng = 3.264.615.500 đồng.

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

- Ngày 14-3-2022, bị đơn là bà Nguyễn Khánh H - Chủ doanh nghiệp tư nhân Khánh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức Th kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 69/2022/DS-PT ngày 30-9-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

1. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền thuê tài sản năm 2021 là 1.696.500.000 đồng, cùng lãi suất phát sinh là 279.922.000 đồng và thanh toán tiền thuê tài sản 03 tháng đầu năm 2022 là 478,000.000 đồng, cùng lãi phát sinh là 15.790.500 đồng; tổng cộng là 2.470,212.500 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên cho thuê bà Huỳnh Thị H, anh Đào Hoàng M với bên thuê là Doanh nghiệp tư nhân Khánh H Nha Trang, được Văn phòng Công chứng Hoàng Huệ - Phạm Tuấn chứng thực ngày 08-12-2016, số 3301, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên cho thuê là bà Huỳnh Thị H, anh Đào Hoàng M với bên thuê là Doanh nghiệp tư nhân Khánh H Nha Trang, được Văn phòng Công chứng Hoàng Huệ - Phạm Tuấn chứng thực ngày 08-12-2016, số 3301, quyển số 02 TP/CC- SCC/HĐGD theo thoả thuận của các bên tham gia hợp đồng.

4. Bị đơn và ông Nguyễn Đức Th phải có trách nhiệm liên đới giao trả cho nguyên đơn các tài sản sau:

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ: Lô 306 Khu a, Đông Nam 2, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 01777/22330, do Uỷ ban nhân dân thành phố N cấp ngày 30-01-2013; tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biển Xanh 3 gồm có 24 phòng và tài sản đính kèm (có phụ lục tài sản kèm theo bản án).

Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ: Lô 285KA, Đông Nam 2, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà; tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biển Xanh 1 có 28 phòng và tài sàn đính kèm.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền thuê tài sản còn thiếu của năm thuê 2020 là 579.000.000 đồng và lãi phát sinh là 171.963.000 đồng, tổng cộng là 750.963.000 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn lại tiền đóng thuế được giảm đã trừ vào tiền thuê nhà theo Biên bản thoả thuận ngày 01-6-2017, tính từ ngày 01-3-2020 đến ngày 01-9-2020 là 30.000.000 đồng.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền đóng thuế được giảm đã trừ vào tiền thuê nhà theo Biên bản thoả thuận ngày 01-6-2017, tính từ ngày 01-7-2017 đến ngày 01-3-2020 là 160.000.000 đồng.

7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn tiền thuê tài sản đã trả trước trong năm 2020 là 780.000.000 đồng, tiền đặt cọc thuê tài sản 150.000.0000 đồng và tiền ứng trước sửa thang máy 30.000.000 đồng; tổng cộng là 960.000.000 đồng .

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 01-11-2022, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H và anh Đào Hoàng M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm.

- Ngày 17-11-2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có văn bản đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 39/QĐ-VKS-DS ngày 28-4-2023, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 69/2022/DS-PT ngày 30-90-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 13-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận ngày 08-12-2016, hai bên ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thời hạn thuê là 06 năm, kể từ ngày 16-12-2016 đến hết ngày 15-12-2022. Bên cho thuê là bà Huỳnh Thị H, anh Đào Hoàng M với bên thuê là Doanh nghiệp tư nhân Khánh H, do bà Nguyễn Khánh H làm đại diện (người đại diện trước đó là ông Nguyễn Đức Th).

Trong 03 năm (2017, 2018 và 2019), Danh nghiệp tư nhân Khánh H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán với bên cho thuê. Năm 2020, Doanh nghiệp tư nhân Khánh H mới thanh toán một phần tiền thuê là 1.200.000.000 đồng và 9.000.000 đồng tiền lãi, sau đó không thanh toán cho bên thuê và cho rằng do ảnh hưởng của dịch Covid-19.

[2]. Các nội dung trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã ký kết là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Căn cứ vào việc thực hiện hợp đồng có cơ sở để xác định Doanh nghiệp tư nhân Khánh H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả tiền thuê đúng thời hạn theo hợp đồng đã ký kết. Dịch Covid-19 là do trở ngại khách quan, nên bà Huỳnh Thị H và anh Đào Hoàng Minh H cũng đã giảm giá thuê, cụ thể là giảm 50% tiền thuê của tháng 4-

2020 (vì thời điểm này thực hiện giãn cách xã hội); giảm 10% tiền thuê của tháng 5-2020, giảm 20% cho tháng 8, 9 và 10-2020 là thể hiện thiện chí hợp tác. Do đó, Doanh nghiệp tư nhân Khánh H cho rằng do dịch Covid-19, nên không phải trả tiền thuê nhà cho phía nguyên đơn là không có căn cứ.

[3]. Ngày 12-11-2020, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tại Điều 5 của Hợp đồng có quy định: *"... Nếu bên B trả tiền thuê không đúng thời hạn của hợp đồng, thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Nếu quá 15 ngày bên A có quyền chấm dứt hợp đồng"*.

Do vụ án kéo dài đến năm 2022 mới đưa ra xét xử, nên ngày 16-11-2021, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu trả tiền thuê của năm 2021 chưa thanh toán và tiền lãi là 1.976.422.000 đồng, thanh toán tiền thuê 03 tháng của năm 2022 và tiền lãi của năm 2022 là 478.000.000 đồng. Tại Biên bản hòa giải ngày 15-6-2021 (trước ngày mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ), nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm và đến ngày 16-11-2021, nguyên đơn tiếp tục có yêu cầu. Như vậy, yêu cầu này của nguyên đơn là theo diễn biến phát sinh đến thời điểm xét xử, do đó không vượt quá yêu cầu khởi kiện. Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên chấm dứt hợp đồng thuê tài sản và buộc bị đơn phải trả tiền thuê cho nguyên đơn đến thời điểm xét xử sơ thẩm là đúng quy định. Tuy nhiên, Toà án cấp phúc thẩm lại nhận định "Yêu cầu trả tiền thuê tài sản của năm 2021 và 03 tháng đầu năm 2022, cùng lãi suất của nguyên đơn đưa ra sau khi Toà án mở phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, giải quyết khi chưa thụ lý những yêu cầu bổ sung, chưa thông báo cho các đương sự còn lại biết, chưa hoà giải, công khai chứng cứ đối với yêu cầu này là vượt quá phạm vi khởi kiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng", từ đó huỷ một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ; đồng thời, Toà án cấp phúc thẩm cho rằng "Dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng, nên bị đơn không phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn" đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 344 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 39/QĐ-VKS-DS ngày 28-4-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 69/2022/DS-PT ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 13-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

3. Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 13-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang có hiệu lực pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- TAND thành phố Nha Trang;
- Viện VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS thành phố Nha Trang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Phòng GĐKT II, HCTP.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Việt Cường