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: 1112/2023/DS-PT
Ngày: 29/11/2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Anh Minh.

Bà Trần Thị Thuỷ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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: Ông Nguyễn Nam Hưng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 340/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5125/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A

Địa chỉ: Đường B, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Phạm Hoàng Hồng A1(Vắng mặt);

2. Ông Trần A2 (Có mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Hồng A3 (Có mặt);

4. Ông Châu Thanh A4 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Đường B, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 81/GUQ-SGB ngày 05/4/2022).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Phan C1 Kha, và ông Nguyễn Quốc C2 – Thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Thái Thị Hồng D, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Đường E, Phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thế D1, sinh năm 1968 (Có mặt). Địa chỉ: Đường G, phường G, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000410 ngày 07/6/2022 lập tại Văn phòng công chứng Lê Thị Nguyệt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 04 năm 2022 và các bản tự khai, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng TMCP A là chủ sở hữu đối với 02 (hai) căn nhà: Căn nhà số H đường H, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 283/02 do Ủy ban nhân dân Quận X thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/06/2002, đăng ký chuyển quyền sở hữu cho A ngày 24/07/2015) và căn nhà số H1 đường H, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 1253/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2002, đăng ký chuyển quyền sở hữu cho A ngày 04/08/2015).

A đã cho bà Thái Thị Hồng D thuê 02 (hai) căn nhà trên theo Hợp đồng thuê nhà số 189/HĐKT/2015 ngày 07/8/2015, cụ thể:

+ Thời hạn cho thuê: 03 năm, từ 07/08/2015 đến 07/08/2018.

+ Giá cho thuê: 20.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT).

+ Thanh toán tiền thuê nhà: Mỗi tháng một lần từ ngày 15 đến ngày 20 dương lịch mỗi đầu tháng. Nếu thanh toán chậm, phải chịu lãi suất 1,5%/tháng đối với số tiền chậm trả.

+ Bà Thái Thị Hồng D chỉ thanh toán tiền thuê nhà đến 07/08/2017, từ ngày 08/08/2017 bà D vẫn sử dụng căn nhà nhưng không thanh toán tiền thuê và cũng không trả lại căn nhà cho A, mặc dù hợp đồng thuê nhà đã hết hạn từ ngày 07/08/2018.

+ Tiền thuê nhà chưa thanh toán từ 08/08/2017 cho đến 07/02/2022 (54 tháng) với số tiền thuê là 1.080.000.000 đồng và tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà tính đến 07/02 2022 là 509.671.233 đồng.

A đã nhiều lần yêu cầu bà D trả lại 02 (hai) căn nhà trên và thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ và tiền phạt do chậm thanh toán, nhưng bà D không thực hiện.

Nay A yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Buộc bà Thái Thị Hồng D phải trả ngay căn nhà số Căn nhà số H và số H1 đường H, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho A.

Buộc bà Thái Thị Hồng D phải thanh toán ngay cho A tổng số tiền thuê nhà còn nợ và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê tạm tính đến ngày 12/6/2023 là 2.140.071.233 đồng, cụ thể:

- Tiền thuê trong hạn hợp đồng: 260.000.000 đồng;

- Tiền phạt trong hạn hợp đồng tính đến ngày 12/6/2023: 248.666.301 đồng;

- Tiền thuê ngoài hợp đồng: 1.140.000.000 đồng;

- Tiền phạt ngoài hạn hợp đồng tính đến ngày 12/6/2023: 491.404.932 đồng;

Và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi trả nhà, tiền phạt do chậm trả tiền thuê nhà cho đến khi thanh toán xong tiền thuê nhà.

Phía bị đơn trình bày: Ngày 18/6/2015, bà Thái Thị Hồng D và Ngân hàng TMCP A đã lần lượt ký Hợp đồng mua bán nhà ở (được chuộc lại tài sản) để bán cho Ngân hàng 02 Căn nhà số H và số H1 đường H, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Điều 7 của cả hai hợp đồng mua bán nêu trên đều có thoả thuận về việc "chuộc lại tài sản", theo đó thì: "Bên A được quyền chuộc lại tài sản này trong thời hạn tối đa không quá 03 (ba) năm kể từ thời điểm chuyển giao tài sản cho bên B. Giá chuộc lại theo giá thị trường tại thời điểm chuộc lại được hai bên thống nhất".

Sau khi ký kết hợp đồng mua bán đối với 02 căn nhà trên thì Ngân hàng thực tế không tiếp nhận bàn giao nhà (chỉ bàn giao trên thủ tục), mà để cho bà Thái Thị Hồng D tiếp tục sử dụng theo hình thức thuê lại. Cụ thể hai bên đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 189/HĐKT/2015 ngày 07/8/2015 cho thuê căn nhà tại địa chỉ trên. Thời hạn cho thuê theo Điều 2 của Hợp đồng thuê là: "03 (ba) năm, sau đó nếu hai bên có nhu cầu thuê và cho thuê thì sẽ ký hợp đồng mới. Thời gian bắt đầu thuê nhà từ ngày 07/08/2015 đến ngày 07/08/2018".

Khi hết thời hạn thuê, bà D không có nhu cầu tiếp tục thuê nên hai bên

không ký văn bản gia hạn thời gian cho thuê. Căn cứ Điều 7 của hợp đồng thuê đã quy định khi "thời hạn thuê nhà đã hết" thì hợp đồng thuê nhà chấm dứt. Tuy nhiên, kể từ sau ngày 07/08/2018 trở đi, mặc dù thời hạn thuê đã hết nhưng Ngân hàng không có bất cứ động thái nào thể hiện việc tiếp nhận căn nhà, sự việc kéo dài mãi cho đến nay. Việc Ngân hàng không chịu tiếp nhận nhà khi hết thời hạn thuê đã gây nhiều thiệt hại cho bà D. Bà D phải bỏ công sức, chi phí để giữ gìn hai căn nhà một cách bất đắc dĩ mà không hề sử dụng.

Từ ngày 07/3/2022 đến ngày 25/3/2022 bà D liên tục nhận được các công văn số 975/TCHC, số 1036/TCHC, số 1063/SGB-TCHC, số 1215/SGB-TCHC từ phía ngân hàng có nội dung yêu cầu trả nhà, thu hồi tài sản cho thuê, trả tiền thuê nhà còn nợ và tiền phạt chậm trả đối với cả 02 căn nhà mà bà Thái Thị Hồng D đã ký Hợp đồng mua bán với phía Ngân hàng.

Đồng thời, theo nội dung thông báo thì ngày 31/3/2022 Ngân hàng sẽ đến các địa chỉ trên và tiến hành việc kiểm tra tài sản cho thuê và thu hồi lại tài sản cho thuê. Tuy nhiên, bà D đã bố trí người chờ suốt nhiều ngày nhưng không thấy ai là người của Ngân hàng đến để nhận nhà. Do vậy, bà D lại phải tiếp tục quản lý nhà một cách bất đắc dĩ, ngoài mong muốn cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà D có ý kiến như sau:

- Đề nghị Ngân hàng TMCP A cử người đến tiếp nhận 02 căn nhà số 02 Căn nhà số H và số H1 đường H, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà D không muốn kéo dài tình trạng phải bất đắc dĩ quản lý các căn nhà này thêm nữa.

- Bà D đồng ý thanh toán tiền thuê nhà trong khoảng thời gian còn hợp đồng thuê của 02 căn nhà là 260.000.000 đồng.

- Đối với phần tiền phạt chậm trả của hợp đồng thuê trong thời gian còn hợp đồng, do Ngân hàng không giải quyết việc chuộc nhà cho bà D như thỏa thuận nên bà D không đồng ý trả.

- Tiền thuê ngoài hợp đồng và tiền phạt của 02 hợp đồng thuê, Ngân hàng không tiếp nhận tài sản, bà D phải trông coi nên không đồng ý thanh toán.

Bản án dân sự số 164/DS-ST ngày 12/6/2023 đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 189/HĐKT/2015 ngày 07/8/2015 giữa Ngân hàng TMCP A và bà Thái Thị Hồng D. Thời điểm chấm dứt từ ngày hết hạn thuê của hợp đồng;

- Bà Thái Thị Hồng D bàn giao ngay cho A Căn nhà số H và số H1 đường H, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bà Thái Thị Hồng D phải thanh toán cho A số tiền thuê nhà còn thiếu là 260.000.000 đồng và tiền phạt chậm thanh toán tạm tính đến ngày 12/6/2023 là 248.666.301 đồng, tổng cộng là 508.666.301 (năm trăm lẻ tám triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm lẻ một) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà D thanh toán số tiền thuê ngoài hợp đồng là là 1.140.000.000 đồng và tiền phạt chậm thanh toán tạm tính là 491.404.932 đồng, tổng cộng là 1.631.404.932 (một tỷ sáu trăm ba mươi mốt triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn chín trăm ba mươi hai) đồng.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/6/2023, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo về nội dung buộc bị đơn bàn giao nhà cho thuê, vì ngày 21/8/2023 phía bà D và ngân hàng đã ký bàn giao nhà xong;

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc bà D thanh toán số tiền thuê ngoài hợp đồng là 1.140.000.000 đồng và tiền phạt chậm thanh toán tạm tính là 491.404.932 đồng, tổng cộng là 1.631.404.932 là không đúng.

Cơ sở để xem xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Ngày 7/3/2022 và 15/3/2022 nguyên đơn đã gửi thông báo 975/TCHC và thông báo 1063/TCHC yêu cầu trả nhà, trả tiền thuê còn nợ, tiền phạt và bị đơn có văn bản phản hồi không chấp nhận yêu cầu của A;

Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2023 chứng minh tại thời điểm thẩm định tại chỗ bị đơn đang chiếm hữu 2 căn nhà của nguyên đơn;

Sau khi có bản án sơ thẩm nguyên đơn tiếp tục gửi văn bản yêu cầu trả lại tài sản cho thuê thì đến ngày 21/8/2023 bà D mới trả lại 02 căn nhà thuê;

Đồng thời pháp luật có quy định về các khoản phát sinh ngoài hợp đồng;

Từ những cơ sở trên, đã chứng minh sau khi hợp đồng thuê nhà hết hạn bà D vẫn cố tình chiếm hữu 02 căn nhà và không đồng ý trả nhà theo yêu cầu của nguyên đơn nên bà D phải có nghĩa vụ trả tiền nhà ngoài hợp đồng và tiền phạt ngoài hợp đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện bị đơn trình bày:

Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, trong thời hạn hết hạn hợp đồng thì ngân hàng không cử người xuống nhận nhà, bà D phải quản lý nhà của ngân hàng, tốn nhiều công sức, nên đây không phải là lỗi của bị đơn trong việc chậm bàn giao nhà.

Về việc nguyên đơn rút yêu cầu về phần tuyên bàn giao nhà cho thuê của cấp sơ thẩm, bị đơn xác nhận hai bên đã ký bàn giao nhà xong.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về nội dung bàn giao nhà cho thuê do nguyên đơn rút yêu cầu. Giữ nguyên các phần còn lại nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Xét nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Về tiền thuê nhà trong hạn hợp đồng:

Căn cứ vào hợp đồng thuê nhà số 189/HĐKT/2015 ngày 07/8/2015, thời hạn thuê là 03 năm, từ 07/08/2015 đến 07/08/2018, giá thuê là 20.000.000đ/tháng (đã bao gồm tuế giá trị gia tăng) tại địa chỉ số H đường H, Phường H, Quận X và căn nhà số H1 đường H, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

Căn cứ tài liệu chứng cứ, sự thừa nhận, thống nhất của nguyên đơn và bị đơn: thì bị đơn chỉ thanh toán tiền thuê nhà từ 7/8/2015 đến ngày 7/7/2017 thì ngưng; là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với nguyên đơn theo quy định tại mục 6.3 điều 6 hợp đồng trên; nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà trong hạn hợp đồng còn thiếu từ 7/8/2017 đến 7/8/1018 là 13 tháng, cụ thể: 13 x 20.000.000đ/tháng = 260.000.000đ;

[2.2] Đối với tiền phạt trong hạn hợp đồng: Căn cứ mục 5.2 Điều 5 của hợp đồng có quy định: "..nếu quá thời hạn thanh toán, bên B phải chịu lãi suất 1,5%/tháng trên từng ngày trễ hạn cho tổng số tiền chưa thanh toán..."; do đó ngoài số tiền chậm thanh toán thì bị đơn còn phải chịu tiền phạt theo nội dung hai bên thoả thuận và lãi suất chậm trả là 1,5%/tháng; xét mức lãi phạt này phù hợp với quy định tại Điều 357, khoản 5 Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu là 260.000.000đ và tiền phạt chậm thanh toán trong thời hạn hợp đồng 248.666.301 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu buộc thanh toán tiền thuê nhà và tiền phạt chậm trả ngoài thời hạn của hợp đồng thuê:

Đối với hợp đồng thuê nhà số 189/HĐKT/2015 ngày 7/8/2015 cho thuê căn nhà tại địa chỉ số H đường H, Phường H, Quận X và căn nhà số H1 đường H, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là hợp đồng số 189), bà D phải thanh toán cho A số tiền thuê nhà ngoài thời hạn hợp đồng từ ngày 04/7/2018 đến ngày 12/6/2023 là 1.450.000.000 đồng và tiền phạt chậm thanh toán là 635.917.808 đồng, tổng cộng là 2.085.917.808 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn cho rằng giữa các bên có thỏa thuận miệng về việc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ thời điểm còn thuê nhà nhưng nguyên đơn không thu hồi nhà vì bị đơn là khách hàng lớn, lâu năm, ngân hàng tạo điều kiện cho khách hàng sử dụng tài sản thuê ổn định để kinh doanh. Còn bị đơn cho rằng hai bên hoàn toàn không gia hạn hợp đồng thuê; hết hạn thuê thì nguyên đơn không cử người đến nhận nhà kể cả khi bị đơn thông báo nguyên đơn cũng không cử người đến.

Xét nguyên đơn, bị đơn không chứng minh có thoả thuận tiếp tục thực hiện việc thuê nhà khi hết hạn thuê; do vậy cần căn cứ vào các điều khoản của hợp đồng để xem xét giải quyết.

Căn cứ Điều 7 của hợp đồng số 189 quy định việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện trong các trường hợp sau "Thời hạn thuê nhà đã hết; Bên B thanh toán chậm trễ quá 10 ngày (mười ngày) tiền thuê mặt bằng cho bên A".

Căn cứ Điều 2 của cả hai hợp đồng 189 đã quy định "…nếu hai bên có nhu cầu thuê và cho thuê thì sẽ ký hợp đồng mới…". Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn thuê, các bên đã không thỏa thuận gia hạn thêm hoặc tái ký hợp đồng mới. Ngoài ra, bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với A từ khi không thanh toán tiền thuê nhà, các bên cũng không có bất cứ thỏa thuận nào về việc trả tiền thuê nhà ngoài thời hạn hợp đồng.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở; hợp đồng thuê nhà số 189/HĐKT/2015 ngày 7/8/2015 đã chấm dứt, quyền và nghĩa vụ của các bên không còn bị ràng buộc theo các điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu buộc bà D thanh toán cho A số tiền thuê nhà ngoài thời hạn hợp đồng và tiền phạt chậm thanh toán như nguyên đơn yêu cầu.

Từ những nhận định trên, xét cấp sơ thẩm đã điều tra đầy đủ, áp dụng đúng trình tự thủ tục tố tụng nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Xét tại phiên toà nguyên đơn rút một phần yêu cầu về bàn giao nhà cho thuê và bị đơn cũng đồng ý. Nên cần đình chỉ đối với yêu cầu trên.

Xét đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc bàn giao nhà cho thuê; giữ nguyên nội dung các phần còn lại của bản án sơ thẩm đã tuyên của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Toà án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 272, Điều 273, Điều 289 Điều 296 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 131 Luật nhà ở;

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của HĐTP TAND tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 Nghị Quyết 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận X Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo nguyên đơn buộc bị đơn bà Thái Thị Hồng D bàn giao ngay cho A Căn nhà số H và số H1 đường H, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn rút yêu cầu và hai bên đã bàn giao nhà xong.

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 189/HĐKT/2015 ngày 07/8/2015 giữa Ngân hàng TMCP A và bà Thái Thị Hồng D. Thời điểm chấm dứt từ ngày hết hạn thuê của hợp đồng.

Bà Thái Thị Hồng D phải thanh toán cho A số tiền thuê nhà còn thiếu là 260.000.000 đồng và tiền phạt chậm thanh toán tạm tính đến ngày 12/6/2023 là 248.666.301 đồng, tổng cộng là 508.666.301 (Năm trăm lẻ tám triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm lẻ một đồng).

Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền thuê ngoài hợp đồng là 1.140.000.000 đồng và tiền phạt chậm thanh toán tạm tính là 491.404.932 đồng, tổng cộng là 1.631.404.932 (Một tỷ sáu trăm ba mươi mốt triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn chín trăm ba mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Thái Thị Hồng D phải chịu án phí sơ thẩm là 24.346.652 (Hai mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng).

Ngân hàng TMCP A phải chịu án phí sơ thẩm là 60.942.148 (Sáu mươi triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn một trăm bốn mươi tám đồng), nhưng được trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0018634 ngày 06/5/2022. Ngân hàng TMCP A phải nộp thêm số tiền là 31.097.080 (Ba mươi mốt triệu không trăm chín mươi bảy nghìn không trăm tám mươi đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do nguyên đơn đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng phí số AA/2023/0035179 ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận X;
- Tòa án nhân dân Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà