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: 461/2022/DS-PT
Ngày 17/8/2022
"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 Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Trịnh Thị Ánh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Bích Lương - 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 Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 17/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022 về "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà"; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Toà án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4228/2022/QĐPT-DS ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 35 đường L, phường A, quận K, Thành phố Hà Nội (có mặt).

2. Bà Thạch Thị H, sinh năm 1960; Địa chỉ: 2A đường T, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Văn B, sinh năm 1968; Địa chỉ: 19R, đường C, Phường V, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền được Văn phòng công chứng X chứng nhận số: 000377, Quyển số: 06.TP/CC-SCC/HĐND ngày 08/6/2020) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Vũ Minh G, sinh năm 1961; Địa chỉ: 947/26/12 đường T1, Phường E, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 2A đường T, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965; Địa chỉ: 947/26/12 đường T1, Phường E, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 2A đường T, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1986; Địa chỉ: 46 đường S, Phường Y, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/02/2022 do Văn phòng Công chứng Đ.T.T chứng nhận số: 000839, Quyển số: 01/2022/ TP/CC-SCC/HĐND) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H có Ông Mai Văn B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Tháng 12/2018, Ông Nguyễn Hoài N và vợ là Bà Thạch Thị H có ký hợp đồng thuê nhà ở với bên thuê là Ông Vũ Minh G. Căn nhà thuê tọa lạc tại địa chỉ số 2A đường T, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do ông N và bà H đứng tên chủ sở hữu căn nhà. Các bên thỏa thuận tiền thuê nhà được tính từ ngày 01/12/2018. Giá thuê nhà là 50.000.000đ (Năm mươi triệu) đồng/ tháng. Thời hạn thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Trong hợp đồng hai bên đã thống nhất ông G được quyền cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ căn nhà trên và chỉ cho thuê để ở hoặc dùng làm văn phòng công ty. Đến hết tháng 02/2020, ông N và bà H ghi nhận việc ông G đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê như đã thỏa thuận. Trong tháng 03/2020, theo đề nghị từ phía ông G (qua email ông N và bà H đã đồng ý giảm tiền thuê nhà cho ông G với số tiền giảm là 15.000.000 đồng (tương đương 30% số tiền thuê nhà hàng tháng). Đồng thời, ông N và bà H cũng đồng ý cho ông G chậm trả đến hết ngày 10/3/2020 (theo Hợp đồng kỳ thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng). Ông G đã thanh toán tiền thuê nhà tháng 3/2020 như đã thỏa thuận.

Do tình hình dịch bệnh Covid 19 kéo dài nên vào vào những ngày cuối tháng 3/2020 và đầu tháng 4/2020, ông G đã gửi e-mail đề nghị ông N và bà H hỗ trợ bằng cách miễn giảm 100% tiền thuê nhà Ông N và bà H đã hồi đáp và sẽ giảm 50% tiền thuê nhà trong tháng 4/2020 và tùy theo tình hình dịch bệnh sẽ thỏa thuận tiền thuê nhà trong các tháng tiếp theo. Sau đó, vào các ngày 11/4, 15/4 và 24/4, Ông N và bà H đã gửi email 03 lần đề nghị ông G thanh toán số tiền thuê nhà tháng 4/2020 nhưng với lý do tình hình dịch bệnh không có khách thuê nên ông

G không thể trả tiền thuê nhà. Trong tháng 5/2020, ông N và bà H cùng ông G cũng đã có những lần gặp gỡ, trao đổi, yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Quận U lập vi bằng về những thỏa thuận, cam kết của hai bên. Ngày 01/6/2020, ông N và bà H cũng gửi email đồng ý giảm tiền thuê nhà trong hợp đồng cụ thể:

- Giảm 70% tiền thuê nhà tháng 4/2020

- Giảm 50% tiền thuê nhà tháng 5/2020.

Và đề nghị ông G thanh toán tiền thuê nhà hai tháng 4 và tháng 5 năm 2020. Nhưng đến thời điểm hiện tại, với nhiều lý do, ông G vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà. Ngày 04/6/2020, ông G chuyển khoản cho ông N và bà H số tiền 50.000.000 đồng, chi tiết như sau:

- 10.000.000 đồng tiền thuê nhà tháng 4 năm 2020.

- 40.000.000 đồng tiền thuê nhà hai tháng 5, 6 năm 2020.

Về phía bên cho thuê, ông N và bà H đã thể hiện ý chí bằng cách chia sẻ rủi ro cho ông G cụ thể là việc đồng ý giảm tiền thuê nhà có lúc lên đến 50%. Tuy nhiên, ông G đã tự ý đưa ra mức giá thuê và tự chuyển khoản mà chưa được sự đồng ý của ông N và bà H (với mức giảm 60% - 80%). Hiện ông G và bà P còn chưa thanh toán đủ số tiền tháng 4, 5, 6 năm 2020 theo số tiền mà ông N, bà H chưa đồng ý giảm. Cụ thể:

- Tháng 4/2020 còn thiếu 5.000.000 đồng.

- Tháng 5/2020 còn thiếu 5.000.000 đồng.

- Tháng 6/2020 còn thiếu 30.000.000 đồng; Và tiền thuê nhà từ tháng 7/2020 đến ngày 30/3/2022.

Tổng cộng, ông G và bà P chưa thanh toán và còn thiếu ông N và bà H số tiền thuê nhà tạm tính đến ngày 30/3/2022 là: 1.070.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng). Nay ông N và bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến ngày 30/3/2022 là: 1.070.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng).

- Do bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng thuê nhà nói trên. nên đề nghị Tòa tuyên Hợp đồng thuê nhà chấm dứt từ ngày 31/3/2022 và buộc bên thuê nhà là ông G trả lại nhà theo đúng quy định của pháp luật. Để tạo điều kiện giải quyết vụ án nhanh chóng, mặc dù ông G và bà P không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hợp pháp cho những yêu cầu của mình nhưng Ông Nguyễn Hoài N và vợ là Bà Thạch Thị H đồng ý một phần yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G

và Bà Nguyễn Thị P, đồng ý trả lại tiền đặt cọc và thanh toán chi phí sửa chữa cho ông G và bà P.

** Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Ông G, bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có ý kiến như sau:

- Tình từ thời gian tháng 7 năm 2021 đến nay và thời gian sau này do ông N và bà H khởi kiện ông G và bà P ra tòa nên ông G và bà P không thể kinh doanh được nên không chấp nhận thanh toán tiền thuê nhà.

1. Nếu Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H đồng ý cho Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P tiếp tục thuê nhà thì giá thuê nhà phải tính toán thuận lại theo thu nhập thực tế trên thị trường (Hiện nay giá cho thuê mặt bằng và cơ sở lưu trú cho khách thuê đã giảm tới 80% do dịch bệnh không có người thuê) và phải ký lại hợp đồng là 7 (Bảy) năm để Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P có thời gian bù lỗ lại do thời gian qua việc kinh doanh bị ảnh hưởng nghiêm trọng do việc xây dựng các nhà xung quanh, do dịch bệnh Covid. Việc đóng tiền thuê nhà sẽ bắt đầu khi nguyên đơn rút đơn khởi kiện, thỏa thuận giá cả và ký kết hợp đồng.

2. Trường hợp nguyên đơn không chấp nhận giá thuê nhà theo thu nhập thực tế mà đòi lại nhà để nghị bên thuê thanh toán lại cho Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P:

- Trả lại số tiền cọc Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P đã đóng là: 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

- Trả lại số tiền thuê nhà Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P đã thanh toán kể từ khi bắt đầu thuê (Do căn nhà thuê bị ảnh hưởng khi hàng xóm kề cận đập phá xây dựng) với số tiền là 15.000.000 đồng x 15 tháng (Số tháng nhà hai bên và phía sau đập phá xây nhà từ tháng 4/2019 đến tháng 7/2020) = 225.000.000đ (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- Thực hiện bồi thường theo Điều 5.6 Hợp đồng thuê nhà đã ký số tiền: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Đền bù chi phí sửa chữa (Từng hạng mục sửa chữa đã thông báo cho chủ nhà, do không thuê công ty xây dựng nên ông G đã tự sửa chữa không có hóa đơn giá trị gia tăng. Ông G đã thống kê chi phí, photo các chứng từ viết tay nộp tại Tòa án nhân dân Quận M số tiền là: 467.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi bảy triệu đồng).

- Đền bù thiệt hại do cho thuê nhà chưa đầy đủ pháp lý (Chưa làm hoàn công phần xây dựng trái phép - theo biên bản cán bộ đô thị phường ngày 16/01/2019) đã ký hợp đồng thuê nhà để gia đình Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P thế chấp

nhà mình đầu tư và sửa chữa nhà 2A/6 đường T với mục đích làm ăn lâu dài và giá cả thay đổi theo thời gian từ năm 2019 đến năm 2021 là 300 X 467.000.000 đồng = 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

- Thanh toán số tiền Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P phải thuê người trông coi nhà trong suốt thời gian ông N và bà H khởi kiện tại Tòa, mỗi tháng 5.000.000đ (Năm triệu đồng) cho đến khi kết thúc vụ án.

- Theo thỏa thuận điều 5.6 Hợp đồng thuê nhà nếu không thỏa thuận được giá cả hai bên phải thanh lý hợp đồng trước thời thanh lý hợp đồng trước thời hạn thì nguyên đơn phải trả lại bị đơn số tiền thuê thời gian còn lại từ tháng 8/2020 đến 30/11/2025 số tiền: 50.000.000 đồng x 63 tháng =3.150.000.000đ (Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

Tổng số tiền Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P yêu cầu Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H thanh toán là: 4.294.500.000đ (Bốn tỷ hai trăm chín mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Khi Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H thanh toán số tiền trên Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P đồng ý trao lại nguyên trạng căn nhà thuê. Nêu Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H không thanh toán khoản 4 nêu trên Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P được quyền tháo dỡ mọi trang thiết bị đã lắp đặt trong căn nhà thuê theo Hợp đồng đã ký trước đó và nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền tháo dỡ là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P cam đoan để lại nhà 2A/6 Đường T, phường Đ, Quận M nguyên tình trạng thấm dột, xuống cấp khi ông bà đến nhận nhà và trang thiết bị kèm theo biên bản có xác nhận của chủ nhà.

Theo đơn phản tố đã được sửa đổi bổ sung ngày 03/01/2022 và tại biên bản hòa giải ngày 23/3/2022 Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P thay đổi yêu cầu phản tố, xác định lại chỉ yêu cầu phản tố như sau:

1. Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H chấm dứt gửi mail đòi tiền thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà đã hết hiệu lực.

2. Thanh toán tiền ông G phải thuê nhân viên trông coi lau dọn, bảo dưỡng, bảo trì căn nhà từ tháng 7/2020 đến nay là: 45.000.000 đồng.

3. Hoàn trả tiền cọc: 112.500.000 đồng.

4. Thanh toán số tiền vi phạm Hợp đồng theo Điều 5.6 Hợp đồng thuê nhà đã ký là: 200.000.000 đồng.

5. Hoàn trả số tiền sửa chữa và mua sắm trang thiết bị trong nhà tổng cộng: 467.850.250 đồng.

6. Bồi thường tổn thất tinh thần, danh dự là: 50.000.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu: 875.350.250đ (Tám trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm năm mươi nghìn hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài những yêu cầu trên Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P không có yêu cầu gì khác. Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P chỉ chịu trách nhiệm hoàn trả lại chủ nhà những gì được bàn giao (bao gồm vật dụng mà người thuê nhà trước giao lại - có văn bản xác nhận của Bà Thạch Thị H). Còn lại toàn bộ vật dụng của gia đình Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P sẽ mang đi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Toà án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H:

- Buộc Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P phải thanh toán cho Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H số tiền thuê nhà còn thiếu phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 là: 602.149.750đ (Sáu trăm lẻ hai triệu một trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Thời hạn thanh toán: Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 13 tháng 5 năm 2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P còn phải trả cho Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H 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.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 chấm dứt từ ngày 31/3/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G: Thanh toán tiền ông G phải thuê nhân viên trông coi lau dọn, bảo dưỡng, bảo trì căn nhà từ tháng 7/2020 đến nay là: 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng); Thanh toán số tiền vi phạm Hợp đồng theo Điều 5.6 Hợp đồng thuê nhà đã ký là: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Bồi thường tổn thất tinh thần, danh dự là: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G: Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho Ông Vũ Minh G là: 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G yêu cầu Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H chấm dứt gửi mail đòi tiền thuê nhà.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn- Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H hỗ trợ bị đơn- Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P số tiền sửa chữa và mua sắm trang thiết bị trong nhà tổng cộng: 467.850.250đ (Bốn trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn hai trăm năm mươi đồng). Tổng số tiền

nguyên đơn đồng ý đã bao gồm hoàn trả tiền đặt cọc là: 580.350.250đ (Năm trăm tám mươi triệu ba trăm năm mươi nghìn hai trăm năm mươi đồng); Đã được cấn trừ vào số tiền thuê nhà Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P còn thiếu Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H. Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H đã hỗ trợ xong.

6. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P trả lại căn nhà cho thuê của Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H.

7. Đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị P.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí là: 28.085.990đ (Hai mươi tám triệu không trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi đồng). Nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0005061 ngày 02 tháng 11 năm 2021; Số tiền: 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0005062 ngày 02 tháng 11 năm 2021; Số tiền: 18.180.000đ (Mười tám triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0005061 ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị P còn phải chịu án phí là: 5.855.990đ (Năm triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi đồng).

Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H phải chịu án phí là: 5.625.000đ (Năm triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.000.000đ (Một triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0029328 ngày 24 tháng 6 năm 2020; Số tiền: 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0029327 ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H còn phải nộp thêm số tiền án phí là: 4.325.000đ (Bốn triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/5/2022, Ông Nguyễn Hoài N - Bà Thạch Thị H có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 122/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét lại yêu cầu phản tố của bị đơn liên quan đến tiền cọc thuê nhà.

Ngày 23/5/2022 Ông Vũ Minh G có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 122/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, bảo đảm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu phản tố và không rút đơn kháng cáo. Các bên vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và không nộp thêm chứng cứ mới nào khác ngoài các chứng cứ đã nộp tại cấp sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:

- Về tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Xét việc ký Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 giữa Ông Vũ Minh G và Ông Nguyễn Hoài N, Bà Thạch Thị H là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung của Hợp đồng đúng theo quy định pháp luật. Ông G đã sử dụng căn nhà thuê để ở và kinh doanh nhưng mới thực hiện một phần nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn, chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận Hợp đồng nên yêu cầu thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến ngày 31/3/2022 là: 1.070.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) theo yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Xét yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/12/2018, Ông Vũ Minh G tự ý giảm tiền thuê nhà tháng 4/2020, tháng 5/2020, tháng 6/2020 và không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 7/2020 cho đến nay là vi phạm khoản 2.2 Điều 2; khoản 4.2 Điều 4; khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018, căn cứ khoản 5.5 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 và điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014, yêu cầu của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 từ ngày 31/3/2022 là có cơ sở chấp nhận. Như vậy kháng cáo của bị đơn Ông Vũ Minh G về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở xem xét.

+ Về kháng cáo Ông Vũ Minh G yêu cầu chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn thì tại phiên tòa Ông Vũ Minh G rút yêu cầu phản tố đối với yêu cầu Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H chấm dứt gửi mail đòi tiền thuê nhà nên cần

đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố này của Ông Vũ Minh G.

+ Đối với yêu cầu thanh toán tiền ông G phải thuê nhân viên trông coi lau dọn, bảo dưỡng, bảo trì căn nhà từ tháng 7/2020 đến nay là: 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng): Ông G chỉ nộp bản photo bản ký nhận tiền viết tay do ông G soạn thảo nên không có căn cứ để xác định yêu cầu của ông G là có căn cứ và hợp pháp theo quy định Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác Hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không thỏa thuận về việc phải thuê nhân viên trông coi, bảo dưỡng, bảo trì căn nhà nên yêu cầu thanh toán tiền thuê nhân viên trông coi lau dọn, bảo dưỡng, bảo trì căn nhà từ tháng 7/2020 đến nay là: 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) của ông G là không có căn cứ để chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu hoàn trả tiền cọc: 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng): Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý hoàn trả số tiền đặt cọc là: 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho bị đơn. Các đương sự không tranh chấp đối với số tiền này nên chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G đối với yêu cầu nguyên đơn hoàn trả tiền đặt cọc.

+ Đối với yêu cầu thanh toán số tiền vi phạm Hợp đồng theo Điều 5.6 Hợp đồng thuê nhà đã ký là: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng): Khoản 5.6 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 các đương sự thỏa thuận *"Trong thời gian thực hiện hợp đồng, nếu bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải báo trước cho Bên A trước 12 tháng (hai tháng), bên B phải trả lại tiền cọc, tiền thuê nhà của thời gian còn lại (thời gian đã thanh toán nhưng chưa sử dụng) và phải chịu một khoản tiền phạt là: 200.000.000 VNĐ (Bằng chữ: hai trăm triệu đồng)*". Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo quy định khoản 5.5 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 và quy định điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014. Ngoài ra ngày 31/3/2022 Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P đã tự nguyện bàn giao mặt bằng thuê và chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018, nguyên đơn cũng không tiếp tục tính tiền thuê nhà từ ngày 31/3/2022. Do đó yêu cầu của ông G không có căn cứ để được chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu hoàn trả số tiền sửa chữa và mua sắm trang thiết bị trong nhà tổng cộng: 467.850.250đ (Bốn trăm sau mươi bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn hai trăm năm mươi đồng). Tuy nhiên tại phiên tòa để giải quyết vụ án được nhanh chóng nên nguyên đơn đồng ý hỗ trợ toàn bộ số tiền sửa chữa như bị đơn yêu cầu. Xét, đây là sự tự nguyện chấp nhận hỗ trợ của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn nên cần ghi nhận.

+ Đối với yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần, danh dự là 50.000.000đ (Năm mươi nghìn đồng): Ông Vũ Minh G không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có tổn thất tinh thần, danh dự do hành vi vi phạm pháp

luật của nguyên đơn gây ra. Theo ông G trình bày việc nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân là xúc phạm danh dự, nhân phẩm ông là không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần, danh dự là 50.000.000 đồng của ông G.

+ Đối với ý kiến kháng cáo của nguyên đơn về việc xem xét lại hoàn trả tiền cọc: 112.500.000d (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Nhận thấy tại phiên tòa theo ý kiến của đương sự, Tòa án sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý hoàn trả số tiền đặt cọc là: 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho bị đơn. Các đương sự không tranh chấp đối với số tiền này nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G đối với yêu cầu nguyên đơn hoàn trả tiền đặt cọc là có cơ sở. Do đó ý kiến kháng cáo của nguyên đơn xem xét lại đối với số tiền 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) là không có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân TP.Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Hoài N, Bà Thạch Thị H về án phí; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Vũ Minh G. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, TP. Hồ Chí Minh về án phí do nguyên đơn là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo nguyên đơn và bị đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Nguyên đơn ông N, bà H kháng cáo đề nghị phúc thẩm xem xét lại đối với phần trả cọc 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) và tiền án phí phải nộp. Bị đơn ông G có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị phúc thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông N, bà H về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại đối với phần trả cọc 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) và án phí phải nộp, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại đơn phản tố ngày 17/9/2021, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu phản tố ngày 03/01/2022 bị đơn ông G và bà P có yêu cầu: nguyên đơn ông N và bà H hoàn trả số tiền cọc là

112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm ngàn đồng) (bút lục số 427; 440 - 443). Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông N và bà H có người đại diện là Ông Mai Văn B đồng ý hoàn trả tiền cọc: 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho bị đơn ông G và bà P. Các đương sự không tranh chấp đối với số tiền này nên việc Tòa án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G đối với yêu cầu nguyên đơn hoàn trả tiền đặt cọc là có căn cứ. Đồng thời việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn ông N và bà H phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền cọc phải hoàn trả cho bị đơn ông G và bà P là phù hợp với quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và các quy định về án phí tòa án. Do đó kháng cáo của nguyên đơn xem xét lại đối với số tiền 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) và án phí phải nộp là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, xét Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông N, bà H tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông G về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thì ngày 01/12/2018 Bà Thạch Thị H và Ông Vũ Minh G đã ký Hợp đồng thuê căn nhà địa chỉ số 2A Đường T do ông N và bà H đứng tên chủ sở hữu căn nhà. Giá thuê nhà là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) một tháng. Thời hạn thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Trong hợp đồng hai bên đã thống nhất ông G được quyền cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ căn nhà trên và chỉ cho thuê để ở hoặc dùng làm văn phòng công ty. Đến tháng 3/2020, theo đề nghị từ phía ông G (qua email) ông N và bà H đã đồng ý giảm 30% tiền thuê nhà cho ông N với số tiền giảm là: 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng). Ông G đã thanh toán tiền thuê nhà tháng 3/2020 như đã thỏa thuận. Do tình hình dịch bệnh Covid 19 kéo dài nên vào những ngày cuối tháng 3/2020 và đầu tháng 4/2020, ông G đã gửi e-mail đề nghị ông N và bà H hỗ trợ bằng cách miễn giảm 100% tiền thuê nhà. Ông N và bà H chỉ đồng ý giảm 50% tiền thuê nhà trong tháng 4/2020 và tùy theo tình hình dịch bệnh sẽ thỏa thuận tiền thuê nhà trong các tháng tiếp theo. Sau đó, vào các ngày 11/4, 15/4 và 24/4, ông N và bà H đã gửi email 03 lần đề nghị ông G thanh toán số tiền thuê nhà tháng 4/2020 nhưng với lý do tình hình dịch bệnh không có khách thuê nên ông G không thể trả tiền thuê nhà.

Ngày 01/6/2020, ông N và bà H gửi email đồng ý giảm tiền thuê nhà trong hợp đồng cụ thể: Giảm 70% tiền thuê nhà tháng 4/2020; Giảm 50% tiền thuê nhà tháng 5/2020 và đề nghị ông G thanh toán tiền thuê nhà hai tháng 4 và tháng 5/2020.

Ngày 04/6/2020, ông G chuyển khoản cho ông N và bà H số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), chi tiết là: 10.000.000 đồng tiền thuê nhà tháng 4/2020; 40.000.000 đồng tiền thuê nhà hai tháng 5 - 6/2020.

Như vậy, có cơ sở xác định bên cho thuê ông N bà H đã thể hiện ý chí chia sẻ rủi ro với bên thuê ông G bằng việc đồng ý giảm tiền thuê nhà. Tuy nhiên, ông G đã tự ý đưa ra mức giá thuê và tự chuyển khoản mà chưa được sự đồng ý của ông N và bà H (với mức giảm 60% - 80%). Hiện ông G và bà P còn chưa thanh toán đủ số tiền tháng 4, 5, 6/2020 theo số tiền mà nguyên đơn chưa đồng ý giảm. Cụ thể: Tháng 04/2020 còn thiếu 5.000.000 đồng; Tháng 5/2020 còn thiếu 5.000.000 đồng; Tháng 6/2020 còn thiếu 30.000.000 đồng và tiền thuê nhà từ tháng 7/2020 đến ngày 30/3/2022. Tổng cộng, ông G và bà P chưa thanh toán và còn thiếu ông N và bà H số tiền thuê nhà tạm tính đến ngày 30/3/2022 là: 1.070.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng).

Xét, việc Ông Vũ Minh G ký Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 là hoàn toàn tự nguyện, Ông Vũ Minh G là người đã thành niên, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận cụ thể về việc thuê nhà, giá thuê nhà trong Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018. Hình thức và nội dung của Hợp đồng đúng theo quy định pháp luật. Ông G đã sử dụng căn nhà thuê để ở và kinh doanh nhưng mới thực hiện một phần nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn, chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận Hợp đồng nên yêu cầu thanh toán số tiền thuê nhà còn tiếu tạm tính đến ngày 31/3/2022 là: 1.070.000.000đ (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) của Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H là có cơ sở để chấp nhận.

Xét, việc Ông Vũ Minh G tự ý giảm tiền thuê nhà tháng 4/2020, tháng 5/2020, tháng 6/2020 và không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 7/2020 là vi phạm khoản 2.2 Điều 2; khoản 4.2 Điều 4; khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 nên căn cứ khoản 5.5 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 và điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó nội dung kháng cáo của bị đơn Ông Vũ Minh G về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với kháng cáo đề nghị chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo đơn phản tố đã được sửa đổi bổ sung ngày 03/01/2022 và kết quả hòa giải tại Tòa án nhân dân Quận M ngày 23/3/2022, Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P xác định lại các yêu cầu phản tố như sau: Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H chấm dứt gửi mail đòi tiền thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà đã hết hiệu lực; Thanh toán tiền ông G phải thuê nhân viên trông coi lau dọn, bảo dưỡng, bảo trì căn nhà từ tháng 7/2020 đến nay là: 45.000.000 đồng; Hoàn trả tiền cọc: 112.500.000 đồng; Thanh toán số tiền vi phạm Hợp đồng theo

Điều 5.6 Hợp đồng thuê nhà đã ký là: 200.000.000 đồng; Hoàn trả số tiền sửa chữa và mua sắm trang thiết bị trong nhà tổng cộng: 467.850.250 đồng; Bồi thường tổn thất tinh thần, danh dự là: 50.000.000 đồng.Tổng số tiền yêu cầu: 875.350.250đ (Tám trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm năm mươi nghìn hai trăm năm mươi đồng).

[5.1] Xét, tại phiên tòa sơ thẩm Ông Vũ Minh G rút yêu cầu phản tố đối với yêu cầu Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H chấm dứt gửi mail đòi tiền thuê nhà. Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện rút một phần yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

[5.2] Đối với yêu cầu thanh toán tiền ông G phải thuê nhân viên trông coi lau dọn, bảo dưỡng, bảo trì căn nhà là: 45.000.000 đồng:

Xét thấy, Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không thỏa thuận về việc phải thuê nhân viên trông coi, bảo dưỡng, bảo trì căn nhà. Trong quá trình Tòa án nhân dân Quận M thụ lý giải quyết đã có quyết định về việc yêu cầu cung cấp, tài liệu, chứng cứ yêu cầu ông G giao nộp các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình nhưng ông G chỉ nộp bản phôtô bảng ký nhận tiền viết tay do ông G soạn thảo nên không có căn cứ để xác định yêu cầu của ông G là có căn cứ và hợp pháp theo quy định Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm ông G cũng không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào để chứng minh, nên kháng cáo yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhân viên trông coi lau dọn, bảo dưỡng, bảo trì căn nhà là: 45.000.000 đồng của ông G là không có căn cứ để được chấp nhận.

[5.3] Đối với yêu cầu hoàn trả tiền cọc: 112.500.000 đồng:

Xét, Cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố này của Ông Vũ Minh G buộc nguyên đơn Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H phải hoàn trả số tiền đặt cọc là: 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho bị đơn là đúng pháp luật nên nội dung kháng cáo này là không có căn cứ.

[5.4] Đối với yêu cầu thanh toán số tiền vi phạm Hợp đồng theo Điều 5.6 Hợp đồng thuê nhà đã ký là 200.000.000 đồng, tại khoản 5.6 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 quy định: *"Trong thời gian thực hiện hợp đồng, nếu bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải báo trước cho Bên A trước 02 tháng (hai tháng), bên B phải trả lại tiền cọc, tiền thuê nhà của thời gian còn lại (thời gian đã thanh toán nhưng chưa sử dụng) và phải chịu một khoản tiền phạt là: 200.000.000 VNĐ (Bằng chữ: hai trăm triệu đồng)".*Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại khoản 5.5 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 và điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014. Ngoài ra ngày 31/3/2022 Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P đã tự

nguyện bàn giao mặt bằng thuê và chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018, nguyên đơn cũng không tiếp tục tính tiền thuê nhà từ ngày 31/3/2022. Do đó yêu cầu kháng cáo này của ông G là không có căn cứ để được chấp nhận.

[5.5] Đối với yêu cầu hoàn trả số tiền sửa chữa và mua sắm trang thiết bị trong nhà tổng cộng: 467.850.250đ (Bốn trăm sáu mươi bảy nghìn tám trăm năm mươi nghìn hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Nhận thấy, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H đã đồng ý hỗ trợ toàn bộ số tiền sửa chữa như bị đơn yêu cầu. Xét, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn có lợi cho bị đơn và cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyên này là đúng pháp luật nên yêu cầu kháng cáo này của ông G là không có căn cứ để chấp nhận.

[5.6] Đối với yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần, danh dự là 50.000.000 đồng:

Xét, Ông Vũ Minh G trình bày việc nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân là xúc phạm danh dự, nhân phẩm ông là không có căn cứ. Ông G cũng không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có tổn thất tinh thần, danh dự do hành vi vi phạm pháp luật của nguyên đơn gây ra, nên kháng cáo yêu cầu nguyên đơn Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P bồi thường tổn thất tinh thần, danh dự là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho ông G là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[7] Từ những phân tích trên, nhận thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H về phần án phí do người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm. Về kháng cáo của bị đơn Ông Vũ Minh G là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Nội dung nhận định, đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, cần sửa Bản án sơ thẩm số 122/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Minh G, Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm do là người cao tuổi và sửa Bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Người cao tuổi;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Vũ Minh G.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Hoài N - Bà Thạch Thị H.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm 122/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí.

Tuyên Xử :

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H:

- Buộc Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P phải thanh toán cho Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H số tiền thuê nhà còn thiếu phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 là: 602.149.750đ (Sáu trăm lẻ hai triệu một trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Thời hạn thanh toán: Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 13 tháng 5 năm 2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P còn phải trả cho Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H 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.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 01/12/2018 chấm dứt từ ngày 31/3/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G: Thanh toán tiền ông G phải thuê nhân viên trông coi lau dọn, bảo dưỡng, bảo trì căn nhà từ tháng 7/2020 đến nay là: 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng); Thanh toán số tiền vi phạm Hợp đồng theo Điều 5.6 Hợp đồng thuê nhà đã ký là: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng); Bồi thường tổn thất tinh thần, danh dự là: 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G: Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho Ông Vũ Minh G là: 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của Ông Vũ Minh G yêu cầu Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H chấm dứt gửi mail đòi tiền thuê nhà.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H hỗ trợ cho bị đơn Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P số tiền sửa chữa và mua sắm trang thiết bị trong nhà tổng cộng: 467.850.250đ (Bốn trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm năm nươi nghìn hai trăm năm mươi đồng). Tổng số tiền nguyên đơn

đồng ý đã bao gồm hoàn trả tiền đặt cọc là: 580.350.250đ (năm trăm tám mươi triệu ba trăm năm mươi nghìn hai trăm năm mươi nghìn đồng); Đã được cấn từ vào số tiền thuê nhà Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P còn thiếu Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H. Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H đã hỗ trợ xong.

6. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu Ông Vũ Minh G và Bà Nguyễn Thị P trả lại căn nhà cho thuê của Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H.

7. Đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị P.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí là: 28.085.990đ (Hai mươi tám triệu không trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi đồng). Nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0005061 ngày 02 tháng 11 năm 2021; Số tiền: 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0005062 ngày 02 tháng 11 năm 2021; Số tiền: 18.180.000đ (mười tám triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0005061 ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị P còn phải chịu án phí là: 5.855.990đ (năm triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi đồng).

Ông Nguyễn Hoài N và Bà Thạch Thị H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông N, bà H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.000.000đ (Một triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0029328 ngày 24 tháng 6 năm 2020; Số tiền: 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0029327 ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hoài N - Bà Thạch Thị H, Ông Vũ Minh G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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, 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 yêu cầu 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM
- TAND Quận M, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận M, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Ngọc Hương