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: 1090/2019/ DS - PT Ngày: 25-11-2019 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 Võ Thị Kim Thương.

Các Thẩm phán: Ông Trương Việt Hồng.
Bà Đỗ Thị Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, 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 Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 463/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 283/2019/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5088/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9799/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị Thanh T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 328/8 đường N, Phường F, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng U, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Số 84/13 đường V, phường L, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 02 tháng 7 năm 2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn A, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh-Trưởng văn phòng luật sư S (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh Đức P, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Long Khánh K, xã H, thành phố I, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn – Bà Trịnh Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Văn A là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng thuê lại toàn bộ (trừ phần diện tích tầng trệt) căn nhà số 97 đường V, phường L, Quận O, Tp. Hồ Chí Minh ngày 28/3/2018 để kinh doanh khách sạn; thời gian thuê 05 năm bắt đầu từ ngày 01/4/2018 đến hết ngày 01/4/2023, đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Nguyên đơn đã trả đủ tiền thuê nhà tháng 4, 5 và 6/2018. Trong thời gian thuê, bị đơn đã không đáp ứng các thỏa thuận về giấy phép kinh doanh và 08 lý do như đã nêu tại đơn khởi kiện, cụ thể:

1. Tình trạng cơ sở vật chất của tòa nhà không như thỏa thuận (thường xuyên xảy ra hỏng hóc về kỹ thuật: trần thấp, toilet hôi, nghẹt, phòng dơ, xuống cấp, hệ thống nước, hư hỏng, rò rỉ);

2. Khách sạn không có Giấy phép kinh doanh massage, an ninh trật tự, nhất là hệ thống và các thiết bị cơ bản về phòng cháy – chữa cháy;

3. Khu vực đường V phía trước nhà luôn ồn ào về đêm (bên cho thuê đã cam kết khắc phục cho bên thuê nhưng kết quả không được như mong muốn) nên ảnh hưởng lớn đến việc kinh doanh theo mục đích thuê;

4. Lịch sử kinh doanh của các nhà quản lý trước rất kém chất lượng phục vụ, rất nhiều phê bình xấu của khách trên các trang mạng online, ảnh

hưởng đến uy tín của địa điểm kinh doanh (vì việc kinh doanh chủ yếu từ khách đặt online), do vậy việc kinh doanh tại địa điểm trên không an toàn và hiệu quả;

5. Do những yếu tố nêu trong các mục 1, 2, 3 và 4 trong thời gian thuê vừa qua, kết hợp với việc bên thuê thường xuyên bị gây rối khó khăn về vấn đề giấy tờ pháp lý, hoạt động từ phía tòa nhà, hậu quả việc kinh doanh tại địa điểm trên hoàn toàn thua lỗ, không như bên cho thuê cam kết đảm bảo lợi nhuận tối thiểu nên bên thuê không thể tiếp tục kinh doanh;

6. Bên cho thuê cam kết nhà số 97 đường V, phường L, Quận O, Tp. Hồ Chí Minh không có cầm cố, thế chấp nhưng thật ra là căn nhà này đã thế chấp vì bên thuê đã nhiều lần yêu cầu bên cho thuê cung cấp một bản giấy tờ nhà sao y bản chính nhưng bên cho thuê không thực hiện;

7. Căn nhà cho thuê không có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền về phòng cháy chữa cháy do đó rất nguy hiểm cho khách hàng trong lĩnh vực kinh doanh khách sạn.

8. Bên cho thuê nhà hỗ trợ cho bên thuê nhà về giấy phép an toàn thực phẩm nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Do đó, nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng trước thời hạn nhưng bị đơn không đồng ý. Nay dựa vào các lý do nêu trên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà lại ngày 28/3/2018, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Đến phần tranh luận tại phiên tòa, ông A phát biểu: Ngày 28/3/2018, bị đơn đề nghị nguyên đơn ký bằng hai bản hợp đồng, một bản Hợp đồng thuê nhà lại có công chứng và một bản Hợp đồng thuê mặt bằng ký tay do bị đơn soạn sẵn. Hợp đồng công chứng ghi giá thuê 100.000.000 đồng/tháng là thấp hơn giá thuê thực tế nhằm có lợi cho bị đơn trong việc đóng thuế. Vì vậy, hợp đồng có công chứng là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu. Nguyên đơn không thực hiện việc thông báo trước 03 tháng vì bị đơn không đáp ứng về giấy phép kinh doanh và các lý do nêu trên nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chứ không phải tự đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bị đơn thừa nhận

nguyên đơn đã trả đủ tiền thuê nhà của tháng 4, 5 và 6/2018 và đang giữ tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Bị đơn trình bày không hứa lo giấy phép kinh doanh cho nguyên đơn là không đúng, vì thấy bị đơn đang kinh doanh khách sạn, nguyên đơn mới thuê lại nên rõ ràng giữa hai bên có thỏa thuận là thuê luôn cả cơ sở hạ tầng và giấy phép kinh doanh. Bị đơn thừa nhận căn nhà không có giấy phép kinh doanh massage nhưng trong bản khai nêu đã giao giấy phép cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng có công chứng ngày 28/3/2018 vô hiệu do giả tạo, hợp đồng vô hiệu nên bị đơn phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Yêu cầu tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu do giả tạo là một lý do bổ sung thêm ngoài các lý do đã nêu để hủy hợp đồng như đã nêu trên.

Ông Nguyễn Hoàng U là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nêu trên và trình bày bổ sung như sau:

Trước đó nguyên đơn đã từng làm kế toán ở những cơ sở kinh doanh khách sạn, có một số kinh nghiệm nên muốn thuê nhà để kinh doanh loại hình này. Từ ngày 01/4/2018 nguyên đơn nhận nhà nhưng sau đó bị đơn không đáp ứng các điều kiện như đã hứa làm cho nguyên đơn gặp khó khăn trong thời gian điều hành hoạt động kinh doanh và thua lỗ. Do kinh doanh không hiệu quả, nguyên đơn liên hệ với bị đơn để trao đổi ngừng hợp đồng trước thời hạn nhưng không được. Ngày 30/6/2018, nguyên đơn đã yêu cầu Văn phòng luật sư Sài Gòn Việt gửi cho bị đơn Thư thông báo đề nghị hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 28/3/2018 kể từ ngày 01/7/2018 và đề nghị bị đơn trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Bị đơn trả lời yêu cầu nguyên đơn đến gặp trực tiếp cùng thương lượng nhưng sau khi 04 người (gồm nguyên đơn, ông, luật sư A và bị đơn) gặp trao đổi thì bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc và nói cứ khởi kiện ra Tòa án.

Nguyên đơn không sử dụng mặt bằng thuê từ ngày 01/7/2018 nên không có yêu cầu xem xét gì về chi phí sửa chữa, trang thiết bị và những người như Công ty môi giới cho thuê nhà, chủ sở hữu nhà hay người đang thực tế sử dụng kinh doanh đối với phần diện tích nhà thuê.

Ông Huỳnh Đức P là bị đơn trình bày:

Nguyên căn nhà số 97 đường V, phường L, Quận O, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Bùi Thị Việt B, cho ông thuê để ở và kinh doanh theo Hợp đồng thuê nhà chứng nhận số 005231 tại Văn phòng công chứng Sài Gòn ngày 17/3/2018, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà chứng nhận số 005479 tại Văn phòng công chứng Sài Gòn ngày 21/3/2018 và ông được quyền cho thuê lại. Trước đó, Công ty TNHH MTV Khách sạn Mỹ Hòa do bà Triệu Ngọc Bích G đại diện theo pháp luật được cấp phép kinh doanh khách sạn tại nhà này nhưng công ty không còn hoạt động, do vậy thực tế căn nhà có thiết kế, trang bị sẵn tiện nghi phù hợp kinh doanh khách sạn, cho khách thuê lưu trú qua đêm. Khi ông thuê, chủ nhà có đưa một bộ giấy tờ (gồm giấy phép kinh doanh, giấy chứng nhận tạm thời đủ điều kiện về an ninh trật tự, giấy xác nhận báo cáo của khách sạn Mỹ Hòa không thay đổi so với thời gian được cấp biên bản kiểm tra xác nhận đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy của Phòng cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy ngày 21/11/2008) để cần thì ông sử dụng. Sau đó, nhận thấy mình không đủ khả năng kinh doanh khách sạn nên ông đã đăng tin cho thuê lại nhà.

Thông qua Công ty môi giới, nguyên đơn nhiều lần đến tìm hiểu, xem kiểm tra kỹ hiện trạng, biết rõ giấy tờ pháp lý nhà số 97 đường V nên đồng ý thuê lại toàn bộ căn nhà (trừ phần diện tích tầng trệt). Ngày 9/3/2018, hai bên ký Hợp đồng đặt cọc thuê số tiền 250.000.000 đồng. Đến ngày 28/3/2018, hai bên thống nhất ký đồng thời hai bản hợp đồng, gồm: Hợp đồng thuê có công chứng ghi giá thuê nhà 100.000.000 đồng/tháng; Hợp đồng thuê ký tay ghi giá thuê từ ngày 01/4/2018 đến hết ngày 30/6/2018 là 200.000.000 đồng/tháng, từ ngày 01/7/2018 cho đến hết thời hạn là 250.000.000 đồng/tháng và nguyên đơn đặt cọc thêm 750.000.000 đồng. Thời gian thuê 05 năm bắt đầu từ ngày 01/4/2018 đến hết ngày 01/4/2023, mục đích thuê nhà để kinh doanh khách sạn. Như vậy, tổng số tiền đặt cọc ông nhận là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Nguyên đơn nhận nhà từ ngày 01/4/2018, đã trả đủ tiền thuê nhà của tháng 4, 5 và 6/2018 là 200.000.000 đồng/tháng. Việc hai bên thống nhất ký hai bản hợp đồng là nhằm tạo thuận lợi cho cả hai trong việc kinh doanh và dựa vào hợp đồng thuê ký tay để trả tiền thuê.

Tại Hợp đồng thuê công chứng có nêu rõ ông là bên thuê căn nhà số 97 đường V theo Hợp đồng thuê nhà; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà được công chứng chứng nhận. Nguyên đơn đã từng làm kế toán ở những nơi kinh doanh về khách sạn,mục đích nguyên đơn thuê nhà để kinh doanh loại hình này thì nguyên đơn đã có kinh nghiệm và biết rõ về quy định của pháp luật. Ông cũng đưa lại cho nguyên đơn giấy phép kinh doanh, chứng nhận đủ điều kiện an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy trước đó để cần thì nguyên đơn có thể sử dụng, còn các giấy tờ này có đảm bảo cho nguyên đơn kinh doanh khách sạn không thì nguyên đơn đã nắm rõ. Ông không cam kết lo giấy phép kinh doanh, phòng cháy chữa cháy, an toàn thực phẩm cho nguyên đơn vì ông không thể biết nguyên đơn sẽ điều hành hoạt động kinh doanh như thế nào. Hợp đồng thuê công chứng đã quy định rõ bên B (bên thuê nhà lại) có trách nhiệm: "Sửa chữa kịp thời những hư hỏng; có trách nhiệm về sự hư hỏng, mất mát các trang thiết bị nội thất, các đồ đạc tư trang của bản thân và tác hại gây ra do bên thứ ba khi sử dụng nhà thuê; chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh" đã xem xét kỹ, biết rõ tình trạng pháp lý của căn nhà, kể cả các giấy tờ về quyền sở hữu nhà, đồng ý thuê và không có khiếu nại gì về việc công chứng hợp đồng này…"; " Bên B tự ý ngưng hợp đồng trước thời hạn sẽ mất số tiền đặt cọc"; hoặc Hợp đồng thuê ký tay cũng có điều khoản quy định: " Trường hợp bên B muốn thanh lý hợp đồng trước thời hạn, bên B tìm đối tác thực hiện tiếp các nghĩa vụ…., Trường hợp bên B không tìm được người thuê mới thì bên B chịu mất số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)"; "Trường hợp bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải báo trước với thời gian 03 (ba) tháng và bên B sẽ mất toàn bộ tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)". Vì căn nhà được ông thuê và cho thuê lại nên khi nguyên đơn nhận nhà sử dụng, có một số thiết bị hư hỏng ông đã sẵn sàng hỗ trợ chi phí sửa chữa khắc phục, nguyên đơn đã trừ các chi phí này vào tiền nhà của tháng 5, tháng 6/2018.

Như vậy, những lý do nguyên đơn nêu ra để yêu cầu hủy hợp đồng công chứng là không đúng, ngay từ đầu nguyên đơn không đưa ra bản hợp đồng ký tay và ở cả hai hợp đồng đều không thỏa thuận những lý do này. Ông có quyền cho thuê lại nhà và đảm bảo cho nguyên đơn không bị tranh

chấp quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà theo quy định pháp luật. Nguyên đơn kinh doanh khách sạn thì nguyên đơn phải đảm bảo đủ điều kiện để kinh doanh theo quy định pháp luật, kinh doanh có hiệu quả không phụ thuộc vào khả năng quản lý điều hành của nguyên đơn và khu vực đường V ồn ào không phải do lỗi ông gây ra.

Ngày 30/6/2018, nguyên đơn gửi Thư thông báo đề nghị hủy hợp đồng thuê kể từ ngày 01/7/2018, ngưng trả tiền thuê nhà là vi phạm thỏa thuận về thời hạn thông báo trước 03 (ba) tháng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà gây thiệt hại cho ông vì ông cũng phụ thuộc vào nguồn tiền này để trả cho chủ nhà. Ông đã đề nghị cùng trao đổi cùng tìm phương án giải quyết nhưng nguyên đơn chỉ đòi hủy hợp đồng và đòi trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Ông sẽ đồng ý hủy hợp đồng nhưng nguyên đơn phải mất toàn bộ tiền đặt cọc vì nguyên đơn vi phạm hợp đồng; nếu nguyên đơn đòi trả tiền cọc thì ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 283/2019/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi hủy Hợp đồng thuê nhà công chứng ngày 28/3/2018 và đòi bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

2. Không chấp nhận việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà lại có chứng nhận số 006135 tại Văn phòng công chứng Sài Gòn ngày 28/3/2018 vô hiệu do giả tạo do vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị Thanh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí Bà Trịnh Thị Thanh T đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0007211 ngày 7/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận O. Bà Trịnh Thị Thanh T còn phải nộp thêm số tiền án phí sơ thẩm là 21.000.000 đồng.

Ngày 28 tháng 8 năm 2019, nguyên đơn Bà Trịnh Thị Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các yêu cầu kháng cáo: Tuyên hủy hợp đồng thuê căn nhà số 97 đường V, phường L, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh gồm có 02 hợp đồng ký cùng ngày: Hợp đồng thuê nhà giấy tay ngày 28/3/2018 và Hợp đồng thuê nhà số 005479 ngày 28/3/2018 lập tại Văn phòng công chứng S. Yêu cầu ông Huỳnh Đức P phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Hoàng U là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ông Huỳnh Đức P cùng thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: các bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê nhà lại công chứng và hợp đồng thuê mặt bằng ký tay cùng ngày 28/03/2018. Về số tiền cọc: các bên cùng thống nhất bị đơn trả lại cho nguyên đơn là 200.000.000 đồng. Thời hạn giao tiền là 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực. Do đã thỏa thuận được với nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận. Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu gì khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu tranh luận: Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thấy thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau: hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê nhà lại số công chứng 006135 ngày 28/3/2018 tại Văn phòng công chứng S và Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 28/03/2018; Thống nhất số tiền cọc bị đơn trả lại cho nguyên đơn là 200.000.000 đồng. Thời hạn giao tiền là 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực.

[2] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội được Hội đồng xét xử chấp nhận: sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu 10.000.000 đồng; hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 422, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

Sửa Bản án sơ thẩm số 283/2019/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự cụ thể như sau:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà lại số công chứng 006135 ngày 28/3/2018 tại Văn phòng công chứng S và Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 28/3/2018 giữa ông Huỳnh Đức P và Bà Trịnh Thị Thanh T.

2. Ông Huỳnh Đức P có trách nhiệm trả lại cho Bà Trịnh Thị Thanh T số tiền đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 03 (Ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện thanh toán tiền thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Đức P chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Hoàn lại cho Bà Trịnh Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 (Hai mươi mốt triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0007211 ngày 7/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận O.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị Thanh T phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005082 ngày 09 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận O. Bà Trịnh Thị Thanh T đã nộp đủ án phí.

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;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận O;
- TAND Quận O;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Kim Thương