TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **27**/2026/DS - PT
Ngày: 23-01-2026
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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 253/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 394/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 345/2025/QĐ – PT ngày 08 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 06/2026/QĐ – PT ngày 08 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị Tố N**, sinh năm 1962, CCCD số 001162044xxx; Địa chỉ: Số 4x L, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1973, CCCD số 035173009xxx; Địa chỉ liên hệ: Hx/1x/6x K1xx đường M, phường H, thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền lập

ngày 26/6/2025 số công chứng: 35XX quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng S)

2. Bị đơn (có yêu cầu phản tố): Ông **Ngô Quốc T**, sinh năm 1972, CCCD số 015072003xxx; Hộ khẩu thường trú: Số 50 đường V, phường K, tỉnh Bắc Ninh; Tạm trú tại: Khách sạn P, lô 5x – 5x đường L, phường S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3. *Người kháng cáo:* Ông Ngô Quốc T – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 12/3/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/5/2025, tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:*

Bà Đỗ Thị Tố N là chủ ngôi nhà toạ lạc tại Lô 4x Khu Bx-x đường quy hoạch 7.xx Khu dân cư kho thiết bị phụ tùng A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (cũ) theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 803xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/11/2018.

Ngày 16/3/2020, bà Đỗ Thị Tố N cho ông Ngô Quốc T thuê toàn bộ căn nhà trên theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà, nội dung nêu rõ: Thời hạn thuê 15 năm được tính từ tháng 3/2020 đến tháng 3/2035. Giá thuê nhà đất là 250.000.000 VNĐ/năm (Hai trăm năm mươi triệu đồng trên năm). Ngay tại thời điểm lập và ký hợp đồng có 02 người làm chứng. Sau đó ngày 18/3/2020, ông Ngô Quốc T đã chuyển khoản vào tài khoản cá nhân bà N số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Nội dung được ông T ghi nhận khi ông thực hiện chuyển khoản để thanh toán là: "*Thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng ký ngày 17/3/2020 thời hạn từ ngày 20/3/2020 đến 20/3/2022*". Đây là số tiền ông T thực hiện nghĩa vụ trả cho bà N, tương đương với thời gian thuê nhà đất của bà N là 02 năm đầu.

Đến ngày 24/4/2020, theo đề nghị của ông T, hai bên đến Văn phòng Công chứng S, lập thêm 01 hợp đồng thuê có công chứng, đối tượng thuê, thời gian, mục đích thuê giống như hợp đồng ngày 16/3/2020, giá thuê và thời gian thuê không thay đổi so với hợp đồng ngày 16/3/2020. Tuy nhiên, khi đến kỳ hạn thanh toán cho năm kế tiếp thì ông T không thanh toán cho bà N số tiền 250.000.000 đồng cho thời gian thuê từ ngày 20/3/2022 đến ngày 20/3/2023.

Vào ngày 17/3/2022 ông Ngô Quốc T đã liên lạc với bà N nêu ý kiến rằng ông T đang gặp khó khăn do tình hình dịch bệnh Covid-19 và chủ động xin bà N miễn phí cho ông T 01 năm kể từ ngày 20/3/2022 đến ngày 20/3/2023. Nhưng kể từ ngày 01/01/2023 là đến kỳ hạn ông T phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đất

của bà N cho năm tiếp theo, thì ông T không thực hiện. Bà N đã nhiều lần gặp trực tiếp, đồng thời liên hệ qua số điện thoại đề nghị ông T trả tiền thuê nhà đất theo hợp đồng, nhưng ông T liên tục hứa hẹn. Sau đó thường xuyên né tránh bà N. Chính vì vậy, bà N cho rằng ông Ngô Quốc T có ý định trốn tránh nghĩa vụ, trách nhiệm trả tiền thuê nhà đất của bà. Mặc dù trong thời gian dài ông T vi phạm hợp đồng, ông T vẫn sử dụng toàn bộ diện tích ngôi nhà và đất của bà đến tháng 9/2024, tức là 18 tháng không trả tiền thuê.

Sau nhiều lần yêu cầu và hối thúc ông T trả tiền và đề nghị trả lại nhà thì ông T đã chủ động liên hệ với bà N để thương lượng và đề xuất với bà N mỗi tháng ông T sẽ trả bớt tiền thuê nhà đất cho bà N số tiền mỗi tháng là 15.000.000 đồng, sau đó ông T có tự chuyển khoản và nhờ ông T là nhân viên của ông T chuyển khoản cho bà N tiền thuê 15.000.000 đồng/tháng từ tháng 9/2024 đến tháng 01/2025 là 5 tháng tổng cộng bà N đã nhận được số tiền ông T chuyển trả là 75.000.000 đồng.

Ngoài ra bà N được biết từ tháng 01/2025, ông Ngô Quốc T cho một số người Trung Quốc thuê nhà đất của bà N. Bà N cho rằng ông Ngô Quốc T tự ý cho bên thứ ba là người nước ngoài thuê lại là vi phạm nghiêm trọng điều kiện, thoả thuận như hai bên đã cam kết thể hiện tại nội dung của 02 bản hợp đồng thuê nhà đất đã ký kết. Bà N vẫn tiếp tục đòi và hối thúc ông T khoản nợ mà ông phải có nghĩa vụ thanh toán, trả tiền, trả lại nhà cho bà thì đến ngày 14/02/2025, ông T có viết đưa cho bà N một giấy hẹn, cam kết trả tiền cho bà N nhưng cũng không thực hiện nên ngày 18/02/2025 bà N đã gửi cho ông T một văn bản yêu cầu ông T phải trả nợ và phải trả nhà. Đến ngày 26/02/2025 ông T gửi lại cho bà N một văn bản phúc đáp và hẹn gặp bà N. Đến ngày 07/3/2025 ông T trực tiếp gặp bà N để giải quyết về khoản nợ là tiền thuê nhà đất của bà N và hứa hẹn sẽ tìm cách trả nợ cho bà N vào tháng 7/2025 với điều kiện, nếu như bà N hợp tác, ký phụ lục hợp đồng cho nhóm người Trung Quốc thuê và bà N phải đi làm thủ tục đăng ký tạm trú cho nhóm người Trung Quốc, thì ông T sẽ trả nợ cho bà N. Bà N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Yêu cầu Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 16/3/2020 và hợp đồng thuê nhà số 1457 ký kết ngày 24/4/2020 giữa bà Đỗ Thị Tố N và ông Ngô Quốc T.

- Buộc ông T phải hoàn trả lại tài sản là Nhà và đất tại Thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 4x, địa chỉ tại Lô 4x Khu Bxx, Khu dân cư Kho thiết bị phụ tùng A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 803XXX, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CTs 174XXX do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/11/2018 cho bà N.

- Trả tiền gốc và lãi tính từ ngày 20/3/2023 đến ngày 14/8/2025 tổng cộng số tiền là **595.451.271 đồng** (Năm trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi mốt ngàn, hai trăm bảy mươi mốt đồng). Trong đó: Nợ tiền thuê nhà tính từ ngày 20/3/2023 đến ngày khởi kiện là tháng 01/2025 là 404.165.000 đồng; Lãi chậm trả trên số nợ 404.165.000 đồng tính từ ngày 01/02/2023 đến ngày 14/8/2025 là 87.119.606 đồng và tiền thuê nhà từ khi khởi kiện tháng 3/2025 đến tháng 7/2025 bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng tài sản của nguyên đơn là 05 tháng x 20.833.333 đồng/tháng = 104.166.665 đồng.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Ngô Quốc T trình bày:*

Ngày 16/3/2020, ông T và bà N có ký hợp đồng thuê nhà thửa đất số 2XX tờ bản đồ số 4X địa chỉ tại đường quy hoạch 7,5m, lô 40 BXX Khu dân cư kho thiết bị A phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (Sau đây gọi là hợp đồng thứ nhất). Đến ngày 24/4/2020, bà N chủ động đề nghị và ông đồng ý ký lại hợp đồng để thay thế hợp đồng thứ nhất của chính ngôi nhà đã ký ở hợp đồng thứ nhất (sau đây gọi là hợp đồng thứ hai). Hợp đồng thứ hai này được công chứng theo yêu cầu chị Na tại Văn phòng công chứng chị N chỉ định.

Điều 8.2 hợp đồng thứ nhất đã quy định rõ *"Mọi sửa đổi hoặc bổ sung hợp đồng này phải được lập thành văn bản và ký bởi đại diện của các bên tham gia hợp đồng"* và nội dung thống nhất hợp đồng thứ hai thỏa mãn Điều 8.2 về sửa đổi bổ sung của hợp đồng thứ nhất. Ông T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ với bà N dựa trên các căn cứ như sau:

- Trước ngày 24/4/2020 (Trước ngày ký hợp đồng thứ hai): Lấy hợp đồng thứ nhất làm căn cứ để thực hiện.

- Sau ngày 24/4/2020 (Sau ngày ký hợp đồng thứ hai):

+ Những nội dung có đề cập ở cả hai hợp đồng về cùng một nội dung thì lấy hợp đồng thứ hai (ký sau) làm căn cứ thực hiện.

+ Những nội dung mà hợp đồng thứ hai không đề cập mà nội dung hợp đồng thứ nhất có đề cập thì lấy hợp đồng thứ nhất làm căn cứ thực hiện.

+ Những nội dung chưa được đề cập trong cả hai hợp đồng sẽ thông qua đàm phán, thương thảo để đi đến thống nhất làm căn cứ thực hiện.

Căn cứ vào hợp đồng đã ký và quy định về thanh toán tại Điều 4 của hợp đồng thứ hai *"Giá thuê và phương thức thanh toán"*, ông T đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho toàn bộ 15 năm thuê (Cụ thể trọn gói 500 triệu đồng cho thời gian thuê từ năm 2020 đến 2035). Việc bà N yêu cầu ông trả thêm tiền, trả đất và tài sản

thuê, trả tiền cộng lãi suất ngân hàng chậm trả là trái với những nội dung đã quy định trong hợp đồng, gây tổn hại đến quyền và lợi ích của ông.

Trong trường hợp bà N có nhu cầu lấy lại nhà, đề nghị bà N hoàn trả lại số tiền đã thanh toán cho tôi với giá trị 10 năm chưa sử dụng là: 500 triệu VNĐ/ 15 năm x 10 năm (Chưa sử dụng) = 333.333.000 VNĐ *(Ba trăm ba mươi ba triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn đồng Việt Nam)*, đồng thời thương thảo để trả tiền chi phí sửa chữa mà tôi đã bỏ ra. Ông T đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, đồng thời có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Đỗ Thị Tố N phải hoàn trả số tiền thuê nhà ông T đã thanh toán cho bà N 10 năm chưa sử dụng là 500.000.000 đồng/15 năm x 10 năm = 333.333.000 đồng và chi trả tiền chi phí sửa chữa mà ông T bỏ ra.

* *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:* Nguyên đơn bà Đỗ Thị Tố N đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vì không có căn cứ pháp luật. Ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, không thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết. Theo hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 16/3/2020 và phụ lục hợp đồng, không có điều khoản nào quy định về việc hoàn trả số tiền thuê trong trường hợp chấm dứt hợp đồng do lỗi của bên thuê. Hợp đồng thuê nhà không có thỏa thuận về việc bên thuê được quyền yêu cầu thanh toán chi phí sửa chữa nhà, trừ khi có thỏa thuận cụ thể và có chứng từ hóa đơn kèm theo. Ông T tự ý sửa chữa và yêu cầu bà N hoàn trả chi phí là không phù hợp quy định pháp luật và nội dung hợp đồng. Ông T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh khoản chi phí sửa chữa cụ thể hợp lý và phù hợp quy định pháp luật.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 253/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng quyết định:*

- Các điều 117, 357, 404, 420, 422, 468, 472, 473, 474, 477, 480, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015;

- Các Điều 118, 119, 131,132 Luật Nhà ở 2014;

- Các Điều 92, 147, 186, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 6, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Tố N đối với ông Ngô Quốc T về việc *"Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà"*

2. Tuyên bố chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/3/2020 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1457/Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng S, thành phố Đà Nẵng giữa bà Đỗ Thị Tố N và ông Ngô Quốc T, kể từ ngày 10/9/2025.

3. Buộc ông Ngô Quốc T phải trả lại cho bà Đỗ Thị Tố N tài sản thuê là nhà và đất tại thửa đất số 2XX, tờ bản đồ số 4X, địa chỉ: đường quy hoạch 7,5m (Lô XX BXX) KDC Kho thiết bị phụ tùng A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, nay là Lô 4X đường A, phường A, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Số CP 803XXX do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/11/2018 đứng tên ông Đỗ Xuân Đ và bà Đỗ Thị Tố Na.

4. Buộc ông Ngô Quốc T phải trả cho bà Đỗ Thị Tố N số tiền **595.452.939 đồng** *(Năm trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn, chín trăm ba mươi chín đồng)*. Trong đó: tiền thuê nhà là 508.333.333 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 87.119.606 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Quốc T đối với bà Đỗ Thị Tố N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của đương sự.

* Ngày 19 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Ngô Quốc T có Đơn kháng cáo và ngày 17 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông Ngô Quốc T có Đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T đối với bà N.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn ông Ngô Quốc T giữ nguyên nội dung đã kháng cáo. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quốc T: ông Ngô Quốc T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, thời hạn kháng cáo, nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quốc T:

[2.1] Về hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa các bên

[2.1.1] Về hiệu lực của hợp đồng thuê: Bà Đỗ Thị Tố N là người có quyền sử dụng đất và là chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 2XX, tờ bản đồ số 4X, (Lô 4X) đường A, phường A, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Số CP 803xxx do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/11/2018. Bà N cho ông Ngô Quốc T thuê toàn bộ nhà, đất trên theo 02 Hợp đồng đã ký kết, gồm: Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/3/2020 giữa bà N và ông T, có 02 người làm chứng (Hợp đồng không có công chứng) và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bà N và ông T ký tại Văn phòng Công chứng S, thành phố Đà Nẵng ngày 24/4/2020, số 1457/Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Các bên tham gia hợp đồng là tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, về hình thức và nội dung của 02 Hợp đồng thuê trên đều phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, các Điều 118, 119, 120, 121, 122 Luật Nhà ở 2014 và các Điều 117, 472 Bộ luật Dân sự 2015 nên đều có hiệu lực pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên theo thỏa thuận tại hợp đồng và quy định của pháp luật.

[2.2.2] Về giá thuê và thời hạn thanh toán của 02 Hợp đồng thuê:

Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/3/2020 tại Điều 3 quy định: *Giá cho thuê: 250.000.000 VNĐ/ 1 năm (Hai trăm năm mươi triệu đồng một năm sử dụng); Trong thời hạn 07 ngày làm việc Bên thuê thanh toán cho Bên cho thuê 500.000.000 đồng cho tiền thuê hai năm đầu sử dụng; Tiền thuê các năm thứ ba tiếp theo thanh toán trong tháng 1 dương lịch hàng năm cho mỗi năm sử dụng.* Hợp đồng thuê quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký tại Văn phòng Công chứng ngày 24/4/2020 tại Điều 4 quy định: *Giá thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng Việt Nam); Phương thức, thời gian, địa điểm thanh toán do hai bên đề nghị tự thỏa thuận và thực hiện.* Tuy nhiên, khi 02 bên ký kết hợp đồng thứ hai ngày 24/4/2020 không thỏa thuận chấm dứt hoặc hủy bỏ toàn bộ Hợp đồng thứ nhất ngày 16/3/2020. Xét, toàn bộ các tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, gồm tài liệu về việc chuyển số tiền 500.000.000 đồng cho 02 năm thuê đầu tiên sau khi ký Hợp đồng ngày 16/3/2020, Giấy hẹn trả nợ ngày 14/02/2025 của ông T tự viết tự ký xác nhận có nợ tiền thuê nhà của bà N, những tin nhắn Zalo giữa ông T với bà N ...có đủ căn cứ xác định thực tế các bên thực hiện thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng ngày 16/3/2020. Theo quy định tại Điều 404 Bộ luật Dân sự 2015 về Giải thích hợp đồng thì những nội dung có sự mâu thuẫn giữa 02 hợp đồng về giá thuê, thời hạn thanh toán, nghĩa vụ của bên thuê... phải được giải thích theo ý chí các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập và quá trình thực hiện hợp đồng. Theo đó xác định giá thuê nhà và nghĩa vụ thanh toán tiền thuê sẽ căn cứ theo Hợp đồng ngày 16/3/2020 giữa các bên để thực hiện, theo đó giá cho thuê là 250.000.000 đồng/1 năm và số tiền 500.000.000 đồng ông T đã chuyển khoản vào tài khoản bà N vào ngày 18/3/2020 là thanh toán tiền thuê trong 02 năm đầu từ ngày 20/3/2020 đến 20/3/2022, không phải thanh toán tiền thuê cho toàn bộ 15 năm thuê của Hợp đồng như ông T trình bày.

[2.2] Điều 3 Hợp đồng thuê nhà ngày 16/3/2020 quy định: *"Giá cho thuê: 250.000.000 đồng/1 năm (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng một năm sử dụng). ...Phí sử dụng của các năm thứ ba tiếp theo được thanh toán trong tháng 1 dương lịch hàng năm cho mỗi năm sử dụng"*. Như vậy, hạn cuối ông T phải thanh toán tiền thuê năm 4 là 250.000.000 đồng vào ngày 30/01/2023 nhưng ông T không thực hiện mà đến ngày 16/9/2024 ông T mới bắt đầu thanh toán một phần tiền thuê nhà là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ năm thứ tư cho thời hạn thuê từ ngày 21/3/2023 về sau. Việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của ông T đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, do đó căn cứ khoản 2.6, 2.9 Điều 2 Hợp đồng thuê nhà ngày 16/3/2020, bà N đã khởi kiện về chấm dứt Hợp đồng ngày 16/3/2020, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký tại Văn phòng Công chứng ngày 24/4/2020 và buộc ông T phải trả lại tài sản thuê là có căn cứ. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà N về việc tuyên bố chấm dứt hai Hợp đồng thuê nhà, đất bà N và ông T đã ký và buộc ông T phải trả cho bà N số tiền nợ thuê nhà là 508.333.333 đồng và trả lại nhà, đất đã thuê là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Mặc dù trong hợp đồng thuê các bên không thỏa thuận lãi chậm thanh toán nhưng do bị đơn là bên có lỗi trong việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên căn cứ Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015 có cơ sở chấp nhận yêu cầu tính lãi trên số tiền thuê còn nợ tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ đến ngày xét xử sơ thẩm của nguyên đơn là phù hợp.

[2.4] Đối với số tiền 500.000.000 đồng bị đơn đã thanh toán là số tiền thanh toán cho tiền thuê của Hợp đồng thuê nhà ngày 16/3/2020 và đã thực hiện xong đối với thời gian thuê từ ngày 20/3/2020 đến hết ngày 20/3/2022. Do đó yêu cầu của ông T buộc bà N phải hoàn trả lại số tiền thuê của 10 năm chưa sử dụng 333.333.000 đồng là không có căn cứ. Đối với yêu cầu buộc bà N trả tiền chi phí sửa chữa đã bỏ ra, nhưng ông T không cung cấp chứng cứ chứng minh thời gian, chi phí sửa chữa thực tế là bao nhiêu và ông T cũng không nộp tạm ứng án phí phản tố cho yêu cầu này của ông nên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý, giải quyết là có căn cứ, nên HĐXX cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

[2.5] Từ những căn cứ, nhận định trên, xét thấy ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ý kiến của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quốc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở, HĐXX chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016, ông Ngô Quốc T phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quốc T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 253/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Các Điều 117, 357, 404, 422, 468, 472, 473, 474, 477, 480, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015;

- Các Điều 118, 119, 120, 121, 122, 131,132 Luật Nhà ở 2014; Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013

- Các Điều 92, 147, 186, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Tố N đối với ông Ngô Quốc T về việc *"Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà"*

2. Tuyên bố chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/3/2020 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1457/Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 24/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Sông Hàn, thành phố Đà Nẵng giữa bà Đỗ Thị Tố N và ông Ngô Quốc T, kể từ ngày 10/9/2025.

3. Buộc ông Ngô Quốc T phải trả lại cho bà Đỗ Thị Tố N tài sản thuê là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2XX, tờ bản đồ số 4X, địa chỉ: đường quy hoạch 7,5m (Lô XX BXX) KDC Kho thiết bị phụ tùng A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, nay là Lô 4X đường A, phường A, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Số CP 803XXX do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/11/2018 đứng tên ông Đỗ Xuân Đ và bà Đỗ Thị Tố N.

4. Buộc ông Ngô Quốc T phải trả cho bà Đỗ Thị Tố N số tiền **595.452.939 đồng** (Năm trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn, chín trăm ba mươi chín đồng). Trong đó: tiền thuê nhà là 508.333.333 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 87.119.606 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Quốc T đối với bà Đỗ Thị Tố N về việc buộc bà N phải hoàn trả số tiền thuê nhà ông T đã thanh toán cho bà N 10 năm chưa sử dụng là 333.333.000 đồng (Ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô Quốc T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

7. Về án phí dân sự:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Ngô Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 44.484.768 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.333.325 đồng theo biên lai thu số

0007993 ngày 19/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 Đà Nẵng. Ông Ngô Quốc T còn phải nộp **36.151.443 đồng** (*ba mươi sáu triệu, một trăm năm mươi mốt nghìn, bốn trăm bốn mươi ba đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Án phí phúc thẩm: Ông Ngô Quốc T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ, theo Biên lai thu số 0002538 ngày 26/9/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Ông T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

9. Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hánh án theo quy định tại 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.

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 2;
- THADS Tp Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân Khu vực 2 ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu