

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2022/DS-PT

Ngày: 30-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các thẩm phán: Bà Lê Thúy Phương

Ông Võ Đình Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Bà **Trần Thị Kim Liên** - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Trong các ngày 28, 29 và 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh H bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Huỳnh Thị H

2. Ông Đào Hoàng M

Địa chỉ: phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị H và ông Đào Hoàng M: Bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1960; địa chỉ: phường Y, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; theo Giấy ủy quyền ngày 13/7/2022. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Khánh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Khánh Huyền N.

Địa chỉ thường trú: phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Khánh H: Ông Nguyễn Đức T; sinh năm: 1962; địa chỉ: phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; theo Giấy ủy quyền ngày 10/12/2021. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Đức T

Địa chỉ: phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Khánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T: Luật sư Trần Thị Kim L - Văn phòng Luật sư Trần Đình Lâm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh H. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Khánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 13/11/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, ông Đào Hoàng M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/12/2016, bà Huỳnh Thị H và con trai là Đào Hoàng M (Bên cho thuê) có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (viết tắt là Hợp đồng thuê tài sản) với Doanh nghiệp tư nhân N do ông Nguyễn Đức T – chủ doanh nghiệp làm đại diện (Bên thuê); Hợp đồng được Văn phòng Công chứng H chứng nhận, số công chứng số 3301, quyền số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/12/2016. Theo Hợp đồng trên, Bên cho thuê cho Bên thuê thuê các tài sản sau:

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

- Thửa đất số 08 tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ: Lô 285 KA, Đông Nam 2, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh H (số mới: số 5 đường Phạm Ngọc Thạch, phường V, thành phố N). Tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biển Xanh 1 (BLUE SEA 1) gồm có 28 phòng (01 phòng lễ tân + 01 phòng kỹ thuật và 26 phòng đang kinh doanh). Có Phụ lục tài sản đính kèm.

Giá thuê và phương thức thanh toán tiền thuê được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng.

Theo Hợp đồng thuê tài sản, kỳ đóng tiền của năm thứ 4 (năm 2020) được ấn định vào ngày 08/12/2019. Bị đơn đã không thực hiện việc trả tiền thuê đúng hạn. Nguyên đơn đã gửi tin nhắn trước ngày đến hạn 02 tháng nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán và liên tiếp yêu cầu giảm tiền thuê. Khi nguyên đơn đồng ý giảm tiền thuê vẫn không chịu thanh toán tiền thuê tài sản.

Ngày 08/01/2020, nguyên đơn khởi kiện Doanh nghiệp tư nhân Khánh Huyền N tại Tòa án nhân dân thành phố N do vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 13/01/2020, ông Nguyễn Đức T đã thanh toán một phần tiền thuê tài sản cho nguyên đơn với số tiền 1.100.000.000đ và cam kết ngày 20/01/2020 sẽ chuyển tiếp 100.000.000đ, số còn lại 450.000.000đ trả vào ngày 13/4/2020 và kèm lãi suất 1,1%/tháng. Vì vậy, ngày 13/01/2020 nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện.

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

Do bị đơn vi phạm thỏa thuận trả tiền thuê, không tôn trọng quyền lợi của nguyên đơn, không hợp tác để giải quyết khó khăn khi dịch covid xảy ra nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Khánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T phải thanh toán số tiền thuê tài sản theo hợp đồng và tiền lãi 1,1% mà hai bên đã ký kết cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử; cụ thể các khoản tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán như sau:

- Tiền thuê của năm 2020: Sau khi giảm trừ 50% tiền thuê của tháng 4/2020 do thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16; tháng 5/2020 giảm 10%; tháng 8, 9 và 10/2020 mỗi tháng giảm 20%, bị đơn còn nợ là: 579.000.000đ + 171.963.000đ (tiền lãi); tổng cộng: 750.963.000đ.

- Tiền thuê năm 2021: 1.696.500.000đ + tiền lãi (1,1%) là 279.922.000đ; tổng cộng: 1.976.422.000đ.

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

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

Tổng cộng các khoản nguyên đơn yêu cầu trả là 3.444.615.500đ.

Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T phải có trách nhiệm liên đới bàn giao lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng tất cả các tài sản của khách sạn Biển

Xanh 1 và Biển Xanh 3 theo danh mục tài sản do Tòa án nhân dân thành phố N lập khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ.

Số tiền bị đơn đặt cọc 150.000.000đ và 30.000.000đ bị đơn đã ứng thanh toán sửa chữa thang máy được nguyên đơn chấp nhận thanh toán lại sẽ được trừ vào khoản tiền thuê còn thiếu. Như vậy, số tiền bị đơn phải trả là: 3.444.615.500đ - 150.000.000đ - 30.000.000đ = 3.264.615.500đ.

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hoàn trả cho bị đơn 780.000.000đ tiền thuê năm 2020 mà bị đơn đã thanh toán đối với các tháng không hoạt động kinh doanh do dịch Covid vì trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê kể cả tại thời điểm không phải là do dịch, bị đơn vẫn liên tục chậm trả. Đến tháng 4/2020, phía bị đơn tạm dừng kinh doanh, nguyên đơn đã yêu cầu thương lượng với bị đơn nhưng vẫn không có kết quả, nguyên đơn đã yêu cầu chấm dứt hợp đồng nhưng bị đơn không giao trả tài sản.

Bị đơn bà Nguyễn Khánh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Thuần trình bày:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Năm 2020 khi dịch bệnh Covid-19 xảy ra, khách sạn không thể kinh doanh được, bị đơn đã có văn bản đề ngày 15/4/2020 gửi bà Huỳnh Thị H thông báo về khách sạn xin tạm dừng hoạt động do dịch bệnh và Doanh nghiệp không thể trả tiền thuê còn thiếu của năm 2020 nhưng bà H cố tình không đề cập đến những ý kiến của bị đơn, ngược lại còn đi tố cáo Doanh nghiệp N với cơ quan thuế. Vào ngày 20/10/2020, bà H và ông M đã thuê người đến chèn ép, lục soát tài sản của Doanh nghiệp Khánh Huyền N, lấy đi chum chìa khóa phòng, chìa khóa kết sắt, chìa khóa phòng kỹ thuật và một số đồ dùng tư trang của cá nhân ông T và đuổi ông T ra khỏi khách sạn Biển Xanh 1. Vì vậy, bị đơn hoàn toàn không chịu trách nhiệm trước tình trạng kỹ thuật của các thiết bị trong khách sạn. Đối với tài sản thuê theo danh mục phụ lục kèm theo hợp đồng, bị đơn đồng ý trao trả lại cho nguyên đơn. Những vật dụng, trang thiết bị do Doanh nghiệp N trang bị, Doanh nghiệp sẽ lấy lại và không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về trả 190.000.000đ tiền nộp thuế doanh thu cùng lãi phát sinh vì phía nguyên đơn không cung cấp cho bị đơn hóa đơn, chứng từ để bị đơn thanh toán cho cơ quan thuế dù đã được yêu cầu nhiều lần. Vì vậy, nguyên đơn phải chịu trách nhiệm đối với số tiền này chứ không phải bị đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Ngày 23/11/2019, hai bên đã có văn bản thỏa thuận trừ 10% trượt giá cho bị đơn nên tiền thuê năm 2020 là 140.000.000đ/tháng. Trong số tiền thuê năm 2020 mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn 1.200.000.000đ, bị đơn không yêu cầu trả lại 420.000.000đ tiền thuê 03 tháng đầu do dịch bệnh mới phát sinh, số tiền còn lại 780.000.000đ nguyên đơn

phải hoàn trả cho bị đơn vì từ tháng thứ 04/2020 đến nay, khách sạn chính thức dừng hoạt động do dịch bệnh phát sinh trên toàn quốc và lệnh cách ly toàn xã hội của Thủ tướng Chính phủ, tất cả các chuyến bay từ nước ngoài đến Việt Nam đều bị dừng nên bị đơn không có nghĩa vụ phải trả tiền thuê trong khoảng thời gian này.

Ngoài ra, nguyên đơn phải hoàn trả 30.000.000đ bảo trì, thi công thang máy do bị đơn đã ứng ra thanh toán. Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 150.000.000đ tiền đặt cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh H đã căn cứ các Điều 428, 472, 473, 474, 480, 481 và Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 132 Luật Nhà ở; khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 2 Điều 37, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và ông Đào Hoàng M về việc hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 3301, quyền số 02 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 08/12/2016 được ký tại Văn phòng công chứng Hgiữa bà Huỳnh Thị H và ông Đào Hoàng M với ông Nguyễn Đức T – Doanh nghiệp tư nhân Khánh Huyền N.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3301, quyền số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/12/2016 được ký tại Văn phòng công chứng Hgiữa bà Huỳnh Thị H và ông Đào Hoàng M và ông Nguyễn Đức T - Doanh nghiệp tư nhân Khánh Huyền N. Buộc bị đơn Doanh nghiệp tư nhân N và ông Nguyễn Đức T phải có trách nhiệm liên đới trao trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và ông Đào Hoàng M thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ: Lô 306 Khu A, Đông Nam 2, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 01777/22330 do UBND thành phố N cấp ngày 30/01/2013; tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biên Xanh 3 (BLUE SEA 3) gồm có 24 phòng (01 phòng lễ tân + nhà hàng + 21 phòng đang kinh doanh, 01 phòng bếp + kho, 01 phòng kỹ thuật) và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ: Lô 285KA, Đông Nam 2, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh H (số mới: số 5 đường Phạm Ngọc Thạch, phường V, thành phố N); tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biên Xanh 1 (BLUE SEA 1) có 28 phòng (01 phòng lễ tân + 01 phòng kỹ thuật và 26 phòng đang kinh doanh); có phụ lục tài sản kèm theo bản án.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn bà Nguyễn Khánh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 3.444.615.500đ (*Ba tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng*).

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

Sau khi cân trừ nghĩa vụ, bị đơn bà Nguyễn Khánh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N phải thanh toán cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và ông Đào Hoàng M số tiền là:

$3.444.615.500đ - 180.000.000đ = 3.264.615.500đ$ (Ba tỷ hai trăm sáu mươi tư triệu sáu trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng).

4. Bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 810.000.000đ (Tám trăm mười triệu đồng)

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

Ngày 15/4/2022, bị đơn bà Nguyễn Khánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến của các đương sự và Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn khởi kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản là do bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ giao số tiền thuê tài sản còn lại của năm 2020 là 450.000.000đ vào ngày 13/4/2020 như đã thỏa thuận giữa hai bên. Dịch bệnh covid 19 xảy ra ở Khánh H là có thật và từ tháng 4/2020, Khánh H đã áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ nhưng dịch Covid 19 không phải là sự kiện bất khả kháng vì không được nêu cụ thể tại Hợp đồng thuê tài sản nên bị đơn không được miễn trách nhiệm trả tiền thuê; hơn nữa ngày 02/10/2020, nguyên đơn đã thông báo chấm dứt hợp đồng nhưng bị đơn không hồi âm và không giao trả tài sản thuê. Doanh nghiệp tư nhân Khánh Huyền chuyển đổi chủ sở hữu Doanh nghiệp từ ông Nguyễn Đức T sang cho bà Nguyễn Khánh H nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết nên đề nghị Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Khánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T liên đới trả tiền cho nguyên đơn. Yêu cầu khởi kiện về trả tiền thuê năm 2021 và 03 tháng đầu năm 2022 vẫn nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn.

- Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Luật sư của hai người này trình bày: (1) Tại đơn khởi kiện và quá trình hòa giải, nguyên đơn chỉ yêu cầu và Tòa án chỉ thụ lý yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bị đơn trả tiền thuê còn lại của năm 2020 là 714.000.000đ và hoàn trả tiền thuê cùng với khoản tiền lãi phát sinh tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định của pháp luật (bút lục 58). Đến phiên tòa ngày 08/4/2022, nguyên đơn mới bổ sung yêu cầu trả tiền thuê của năm 2021 và 03 tháng đầu năm 2022; Tòa án đã giải quyết cả các yêu cầu này là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. (2) Bị đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê tài sản đợt 1 và đợt 2 năm 2020 với số tiền 1.200.000.000đ theo thỏa thuận do chính bà H viết tay. Đợt 3 bị đơn phải trả nốt 450.000.000đ vào ngày 13/4/2020. Tuy nhiên, từ đầu năm 2020, Khánh H là địa

phương đầu tiên bị dịch covid 19 và bị áp dụng nhiều biện pháp phòng chống dịch, bị đơn kinh doanh cầm chừng do không có khách, đến tháng 4/2020 thì dừng hẳn việc kinh doanh do áp dụng Chỉ thị 16 và đã có Giấy xác nhận về việc doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh. Đây là trường hợp bất khả kháng nên theo thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng thuê tài sản, bị đơn không phải trả tiền thuê. Bị đơn đã có văn bản đề ngày 14/5/2020 gửi nguyên đơn để nói rõ tình hình và lý do không thể trả tiền thuê. Nguyên đơn không hợp tác và ngày 28/8/2020 mới có văn phản hồi. (3) Bản án sơ thẩm cản trở nghĩa vụ giữa các bên khi các nghĩa vụ này đang có tranh chấp là không đúng. Vì vậy, bị đơn đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh H:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Sau khi dịch bệnh covid 19 xảy ra, tỉnh Khánh H áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính Phủ, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh khách sạn của bị đơn. Ngày 02/10/2020, nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đã có văn bản gửi Doanh nghiệp tư nhân N và ông Nguyễn Đức T về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhưng bị đơn không chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn mà tiếp tục thuê 02 khách sạn trên để kinh doanh. Hiện nay, bị đơn vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng tài sản thuê nhưng không trả tiền cho nguyên đơn. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê khách sạn Biển Xanh 1 và khách sạn Biển Xanh 2 là có căn cứ.

Về yêu cầu trả lãi đối với việc bị đơn chậm trả tiền thuê: Ngày 23/12/2019, nguyên đơn có văn bản gửi Doanh nghiệp tư nhân N yêu cầu trả 1.680.000.000đ tiền thuê. Ngày 24/12/2019, bị đơn ông T đồng ý thanh toán cho nguyên đơn bà H 1.100.000.000đ và số tiền còn lại nếu thanh toán chậm trả thì sẽ chịu lãi 1,1%/tháng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả tiền thuê 1,1%/tháng là có cơ sở.

Đối với kháng cáo của bị đơn về số tiền cơ quan thuế truy thu tiền nộp thuế doanh thu 190.000.000đ và tiền lãi 1,1% (tiền lãi tính từ tháng 9/2020 đến tháng 12/2021): Số tiền này có nguồn gốc từ việc sau khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 145.000.000đ/tháng vào ngày 08/12/2016, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận lập 01 hợp đồng thuê với giá 50.000.000đ/tháng, mục đích là để nguyên đơn giảm tiền nộp thuế thu nhập và thuế doanh thu từ việc cho thuê tài sản. Do đó, ngày 01/6/2017, nguyên đơn và bị đơn lập Biên bản tự thỏa thuận có nội dung nguyên đơn (bên cho thuê) đồng ý trích lại cho bị đơn (bên thuê) 5.000.000đ (tương đương với khoản nộp thuế của 50.000.000đ), nếu có tranh chấp thuế phát sinh của hợp đồng mà cơ quan thuế yêu cầu nộp bổ sung thì bị đơn có trách nhiệm nộp lại phần tiền đã nhận nói trên cho cơ quan thuế mà không có quyền khiếu nại gì. Nhưng sau đó, nguyên đơn (bên cho thuê) đã bị cơ quan thuế truy thu thuế đối với hợp đồng thuê tài sản trên số tiền 145.000.000 đồng/tháng và

nguyên đơn đã nộp đủ số tiền trên. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn về trả lại 190.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tính lãi đối với số tiền 190.000.000đ này là không có căn cứ.

Như vậy, tổng số tiền chủ Doanh nghiệp tư nhân N mà người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Khánh H phải trả cho nguyên đơn là 3.411.615.500đ.

Vì vậy, đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung về không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tính lãi suất 1,1%/ tháng đối với số tiền 190.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Đơn khởi kiện đề ngày 12/11/2020 (bút lục 58, 59), nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và ông Đào Hoàng M chỉ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản do bị đơn chậm trả tiền thuê và yêu cầu bị đơn trả tiền thuê còn lại của năm 2020 là 714.000.000đ, trả tiền nộp thuế theo Biên bản tự thỏa thuận do hai bên ký ngày 01/6/2017 cùng với tiền lãi phát sinh (1,1%/tháng) của hai khoản tiền trên tương ứng với thời gian chậm trả. Tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 477/2020/TB-TLVA ngày 20/11/2020, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chỉ thụ lý những yêu cầu này. Biên bản hòa giải ngày 07/6/2021 (bút lục 131-133) và Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 10/11/2021 (bút lục 148-152) thể hiện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên. Ngày 16/11/2021, nguyên đơn mới có Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê của năm 2021 là 1.696.500.000đ cùng lãi phát sinh (bút lục 161). Đến phiên tòa ngày 08/4/2022, nguyên đơn đưa ra yêu cầu tính thêm tiền thuê tài sản của năm 2022 là 478.000.000đ và lãi phát sinh của khoản tiền này là 15.790.500đ, tổng cộng 493.790.500đ (bút lục 266).

[2] Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu trả tiền thuê của năm 2021 và 3 tháng đầu năm 2022 cùng lãi phát sinh khi các yêu cầu này được nguyên đơn đưa ra sau khi Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, giải quyết khi chưa thụ lý những yêu cầu bổ sung, chưa thông báo cho các đương sự còn lại biết, chưa hòa giải, công khai chứng cứ đối với yêu cầu này là vượt quá yêu cầu khởi kiện và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, căn cứ khoản 4 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về thanh toán tiền thuê năm 2021 là 1.696.500.000đ cùng lãi phát sinh là 279.922.000đ và thanh toán tiền thuê 03 tháng đầu năm 2022 là 478.000.000 đồng cùng lãi phát sinh là 15.790.500 đồng, tổng cộng là: 2.470.212.500đ.

[3] Theo Hợp đồng thuê tài sản ngày 08/12/2016, tiền thuê là 145.000.000đ/tháng. Theo thỏa thuận giữa hai bên tại Biên bản tự thỏa thuận mà hai bên đã ký vào ngày 01/6/2017, nguyên đơn bớt cho bị đơn tiền thuê mỗi tháng là 5.000.000đ do giảm tiền đóng thuế cho Nhà nước. Cũng theo Hợp đồng thuê tài sản, tiền thuê năm thứ 4 - năm 2020 được cộng thêm 10% trượt giá, tính từ ngày 16/12/2019 đến hết ngày 15/12/2020 và bên thuê trả 1 lần vào ngày

08/12/2019. Tuy nhiên, nguyên đơn đã chấp nhận cho bị đơn (bút lục 218 và bút lục 225) trả tiền thuê năm 2020 là 1.680.000.000đ (không tính trượt giá), trả làm 03 đợt: đợt 1 trả 1.100.000.000đ trước ngày 13/01/2020; đợt 2 trả 100.000.000đ vào ngày 19/01/2020 và đợt 3 trả 450.000.000đ vào ngày 13/4/2020 (trừ 30.000.000đ là tiền ộp thang máy) cùng tiền lãi do bị đơn chậm trả 15 ngày đối với toàn bộ 1.650.000.000đ là 18.150.000đ (tính 15 ngày chậm trả) và tiền lãi chậm trả của 450.000.000đ (tính 03 tháng chậm). Thực hiện thỏa thuận trên, tính đến ngày 20/01/2020, bị đơn đã trả 1.200.000.000đ tiền thuê đợt 1, đợt 2 và 9.000.000đ tiền lãi, sau đó, không trả thêm đồng nào.

[4] Nay, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền thuê còn lại của năm 2020 và bị đơn phải trả số tiền thuê này (tính cả 10% trượt giá) cùng lãi phát sinh; sau khi giảm tiền thuê của một số tháng dịch bệnh, tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu là 750.963.000đ. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại số tiền thuê của năm 2020 đã trả sau khi trừ đi tiền thuê của 03 tháng đầu của năm thuê 2020, như vậy, số tiền nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn là: 1.200.000.000đ – 420.000.000đ = 780.000.000đ.

[5] Về các yêu cầu trên của hai bên, Hội đồng xét xử xét thấy: Đoạn 2 khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép*”. Đối với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ khách sạn tại N có đối tượng khách cả trong nước và khách quốc tế như Doanh nghiệp tư nhân N thì dịch bệnh covid 19 xảy ra bắt đầu từ đầu năm 2020, đặc biệt là từ ngày 02/3/2020 khi tỉnh Khánh H triển khai thực hiện Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 25/02/2020 và từ ngày 15/4/2020 khi tỉnh Khánh H triển khai thực hiện Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính Phủ về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng chống dịch bệnh covid - 19 đủ căn cứ để xác định là sự kiện bất khả kháng theo qui định nêu trên.

[6] Điều 10 khoản 2.5 Hợp đồng thuê tài sản qui định “*hai bên không bị ràng buộc trách nhiệm bởi những bất khả kháng xảy ra (nếu như có động đất, sóng thần, chiến tranh, thay đổi cơ chế...) trong thời gian hợp đồng có hiệu lực.*” Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giải thích điều, khoản này rằng: khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, bị đơn không phải trả tiền thuê.

[7] Trên thực tế, bị đơn đã có văn bản ngày 15/4/2020 gửi nguyên đơn (bút lục 229) và nguyên đơn đã nhận được ngày 20/4/2020, thông báo rõ: “*Khách sạn Biển Xanh 1-3 từ đầu năm 2020 đến nay chỉ hoạt động được trong tháng 1/2020 và nửa đầu tháng 3/2020 và đến nay chưa biết bao giờ khách sạn trở lại hoạt động bình thường... Vì vậy, doanh nghiệp chúng tôi không có khả năng thanh toán số tiền còn lại cho năm 2020 và chờ khi dịch bệnh kết thúc, khách sạn hoạt động trở lại chúng tôi sẽ đánh giá cụ thể mức độ thiệt hại về hoạt động kinh doanh. Mong bà Huỳnh Thị H hiểu cho*”. Khi dịch bệnh bùng phát ở Khánh H, bị đơn đã

xin tạm ngừng kinh doanh đến hết năm 2020 và được Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Khánh H chấp nhận.

[8] Do vậy, bị đơn không phải trả tiền thuê chưa trả và được nhận lại tiền thuê đã trả trong những tháng dịch bệnh (không tính 03 tháng đầu của năm thuê 2020), cụ thể, bị đơn được nhận lại: 1.200.000.000đ - 420.000.000đ = 780.000.000đ.

[9] Về ý kiến của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã ra thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 02/10/2020 và ngày 20/10/2020 đã đến lấy lại tài sản thuê nhưng bị đơn không cho, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bị đơn chậm trả tiền thuê còn lại như đã phân tích ở trên là do dịch bệnh và theo thỏa thuận đã ký giữa hai bên thì bị đơn không phải thực hiện việc trả tiền thuê tiếp, hợp đồng thuê tài sản giữa hai bên vẫn còn thời hạn nên việc nguyên đơn ra thông báo chấm dứt hợp đồng với lý do bị đơn không trả số tiền thuê còn lại của năm 2020 là không đúng. Việc nguyên đơn không thông báo trước cho bị đơn mà tự ý dẫn cán bộ kỹ thuật của mình cùng các nhân viên bảo vệ của công ty bảo vệ do nguyên đơn thuê đến khách sạn Biển Xanh 1 và Biển Xanh 3 tự kiểm kê, niêm phong khách sạn Biển Xanh 1, phá khóa cửa khách sạn Biển Xanh 3 để lấy lại tài sản thuê cũng không đúng. Các bên cần trao đổi, thương lượng giải quyết, trong trường hợp không đạt được thỏa thuận thì thực hiện theo Hợp đồng thuê tài sản được ký giữa hai bên và qui định của pháp luật có liên quan.

[10] Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán không có căn cứ nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng và các bên đang thực hiện thủ tục chuyển giao tài sản trong khi chờ kết quả giải quyết của Tòa án cấp phúc thẩm nên Tòa án ghi nhận, chấm dứt hợp đồng thuê tài sản theo qui định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về yêu cầu trả tiền thuê của năm 2021, 03 tháng đầu năm 2022 mà Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết và tiền thuê trong thời gian tiếp theo trước khi hợp đồng chấm dứt, nguyên đơn có quyền khởi kiện thành một vụ án khác để được Tòa án xem xét, giải quyết theo qui định của pháp luật.

[11] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền nguyên đơn trích lại cho bị đơn do được giảm tiền thuế thu nhập là 190.000.000đ tính từ 01/7/2017 đến hết tháng 8/2020 (38 tháng) và lãi phát sinh (1,1%/tháng), tổng cộng 223.440.000đ: Theo sự thừa nhận của hai bên thì các bên có ký hợp đồng thuê tài sản với giá 50.000.000đ/tháng để nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước trên số tiền này (mục đích là giảm tiền thuế) và ký hợp đồng thuê tài sản với giá 145.000.000đ/tháng để hai bên tự thực hiện với nhau. Vì vậy, hai bên ký Biên bản tự thỏa thuận ngày 01/6/2017 (bút lục 13), theo đó, bên cho thuê trích lại cho bên thuê 5.000.000đ/tháng (thực tế là giảm tiền thuê cho bị đơn mỗi tháng 5.000.000đ, tiền thuê chỉ còn 140.000.000đ/tháng), nếu có tranh chấp về thuế phát sinh từ hợp đồng mà cơ quan thuế yêu cầu nộp bổ sung thì bên thuê có trách nhiệm nộp lại số tiền trên có cơ quan thuế.

[12] Các tài liệu nguyên đơn cung cấp bổ sung tại Tòa án cấp phúc thẩm cho thấy có việc cơ quan thuế truy thu số tiền thuế theo giá thuê thật và nguyên đơn đã nộp số tiền truy thu thuế này nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn mỗi tháng 5.000.000đ tính từ ngày 01/7/2016 đến thời điểm bị đơn phải trả tiền thuê như đã nhận định ở đoạn trên (giảm 06 tháng so với yêu cầu của nguyên đơn), thành tiền là 190.000.000đ – (5.000.000đ x 6 tháng) = 160.000.000đ. Yêu cầu tính lãi đối với số tiền này không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[13] Nguyên đơn đồng ý trả bị đơn 150.000.000đ tiền đặt cọc khi chấm dứt hợp đồng và 30.000.000đ tiền bị đơn đã ứng trước để sửa thang máy; các đương sự không kháng cáo nội dung này của bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xét.

[14] Khoản 1 Điều 379 Bộ luật Dân sự năm 2015 qui định trong trường hợp nghĩa vụ đang có tranh chấp thì nghĩa vụ đó không được bù trừ. Tòa án cấp sơ thẩm bù trừ nghĩa vụ thanh toán tiền giữa nguyên đơn và bị đơn khi các nghĩa vụ này đang có tranh chấp là không đúng, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng.

[15] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Khánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T phải liên đới trả tiền do ông T tự ý sang nhượng hợp đồng thuê cho bà Nguyễn Khánh H đứng tên bên thuê tài sản thay cho ông mà không báo cho nguyên đơn biết. Hội đồng xét xử xét thấy: Khi ký Hợp đồng thuê tài sản ngày 08/12/2016, Doanh nghiệp tư nhân Ndo ông Nguyễn Đức T làm chủ doanh nghiệp là bên thuê tài sản. Ngày 11/01/2017, chủ Doanh nghiệp tư nhân N được điều chỉnh thành bà Nguyễn Khánh H. Tuy ông T không cung cấp được văn bản thông báo cho nguyên đơn biết về việc thay đổi chủ doanh nghiệp nhưng các tài liệu, chứng cứ thể hiện việc bà H biết việc này mà không phản đối, cụ thể: (i) Các tài liệu chuyển tiền thuê tài sản cho bà Huỳnh Thị H (bút lục 233) đều đứng tên bà Nguyễn Khánh H; (ii) ngay trong Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng (bút lục 14), nguyên đơn đã ghi rõ là gửi cho bà Nguyễn Khánh H; địa chỉ: 17/15 K, T, N Khánh H; (iii) Vi bằng 295/2020/VB-TPLNT ngày 20/10/2020 do bà Huỳnh Thị H yêu cầu Thừa phát lại lập khi tiến hành tự ý thu giữ tài sản thuê có ghi nội dung: *“bà Huỳnh Thị H liên tục đưa ra yêu cầu ông T cung cấp các giấy tờ pháp lý có liên quan để chứng minh thẩm quyền làm việc hay đại diện cho Doanh nghiệp Khánh Huyền trong buổi làm việc”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị H thừa nhận nếu bị đơn thanh toán đủ tiền thuê thì bà cũng không có ý kiến gì. Như vậy, bà Huỳnh Thị H biết việc bên thuê chủ Doanh nghiệp tư nhân N đã được chuyển tên sang cho bà Nguyễn Khánh H nhưng không phản đối. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng thuê tài sản đã chuyển sang cho bà Nguyễn Khánh H nên bà Huỳnh Thị H chịu phải chịu trách nhiệm trả tiền; nguyên đơn cũng không kháng cáo bản án sơ thẩm về trách nhiệm trả tiền của bà Nguyễn Khánh H nên đề nghị của nguyên đơn không được chấp nhận.

[16] Danh mục tài sản bị đơn phải giao trả cho nguyên đơn kèm theo bản án sơ thẩm bỏ sót mục tài sản tại khu vực sân thượng và hệ thống phòng cháy chữa cháy nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ.

[17] Án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận và phần yêu cầu khởi kiện của mình không được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn có đơn xin miễn án phí vì là người cao tuổi và hoàn cảnh kinh tế khó khăn do dịch bệnh covid kéo dài nên Tòa án miễn án phí sơ thẩm cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 160.000.000đ, án phí phải chịu là 8.000.000đ. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 156, khoản 2 Điều 422, Điều 472 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền thuê tài sản năm 2021 là 1.696.500.000đ cùng lãi phát sinh là 279.922.000đ và thanh toán tiền thuê tài sản 03 tháng đầu năm 2022 là 478.000.000đ cùng lãi phát sinh là 15.790.500 đồng, tổng cộng là: 2.470.212.500đ.

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

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

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

- Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ: Lô 306 Khu A, Đông Nam 2, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 01777/22330 do UBND thành phố N cấp ngày 30/01/2013. Tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biển Xanh 3 (BLUE SEA 3) gồm có 24 phòng (01

phòng lễ tân + Nhà hàng + 21 phòng đang kinh doanh, 01 phòng bếp + kho, 01 phòng kỹ thuật) và tài sản đính kèm (có phụ lục tài sản kèm theo bản án).

- Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 32 tại địa chỉ: Lô 285KA, Đông Nam 2, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh H (số mới: số 5 đường Phạm Ngọc Thạch, phường V, thành phố N). Tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Biển Xanh 1 (BLUE SEA 1) có 28 phòng (01 phòng lễ tân + 01 phòng kỹ thuật và 26 phòng đang kinh doanh) và tài sản đính kèm (có phụ lục tài sản kèm theo bản án).

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

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền đóng thuế được giảm đã trừ vào tiền thuê nhà theo Biên bản thỏa thuận ngày 01/6/2017 tính từ ngày 01/7/2017 tháng đến ngày 1/3/2020 là 160.000.000đ.

7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn tiền thuê tài sản đã trả trước trong năm 2020 là 780.000.000đ, tiền đặt cọc thuê tài sản 150.000.000đ và tiền ứng trước sửa thang máy 30.000.000đ, tổng cộng 960.000.000đ.

8. Án phí:

8.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn. Trả lại cho nguyên đơn 19.860.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017919 ngày 18/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

8.2. Bị đơn phải chịu 8.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 18.150.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000389 ngày 28/01/2021 (do ông Nguyễn Đức T nộp thay) và số AA/2021/0001736 ngày 13/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N. Như vậy, bị đơn đã nộp đủ án phí và được trả lại 10.450.000đ.

8.3. Trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001737 ngày 13/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

9. Trong Phần quyết định của bản án, nguyên đơn được hiểu là bà Huỳnh Thị H và ông Đào Hoàng Minh, bị đơn được hiểu là bà Nguyễn Khánh H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Khánh Huyền N.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. N;
- Chi cục THADS TP. N;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền

Về việc nguyên đơn cho rằng **ông T** tự ý sang nhượng cho bà **Nguyễn Khánh H** hợp đồng thuê tài sản mà không báo cho bà biết. Hội đồng xét xử xét thấy: hợp đồng thuê tài sản Tuy **ông T** không cung cấp được văn bản thông báo nhưng các tài liệu, chứng cứ thể hiện việc bà **H** biết mà không phản đối, cụ thể: Các tài liệu chuyển tiền thuê tài sản cho bà Huỳnh Thị **H** (bút lục 233) đều đứng tên bà **Nguyễn Khánh H**, ngay trong Thông báo v/v chấm dứt hợp đồng (bút lục 14), nguyên đơn đã ghi rõ là gửi cho bà **Nguyễn Khánh H**; địa chỉ: 17/15 **K, T, N Khánh H**. Vì bằng 295/2020/VB-TPLNT ngày 20/10/2020 do bà Huỳnh Thị **H** yêu cầu Thừa phát lại lập khi tiến hành tự ý thu giữ tài sản thuê thể hiện “*bà Huỳnh Thị H liên tục đưa ra yêu cầu ông T cung cấp các giấy tờ pháp lý có liên quan để chứng minh thẩm quyền làm việc hay đại diện cho doanh nghiệp Khánh Huyền trong buổi làm việc*”. Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị **H** thừa nhận nêu bi đơn thanh toán đủ tiền thuê thì bà cũng không có ý kiến gì. Như vậy, bà Huỳnh Thị **H** biết việc bên thuê chủ Doanh nghiệp tư nhân N đã được chuyển tên sang cho bà **Nguyễn Khánh H** nhưng không phản đối.

Hư hỏng tài sản: có gì chứng minh:

Vì vậy, ý kiến của bi đơn và phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh **H** cho rằng bi đơn vẫn phải trả tiền thuê do đang quản lý tài sản là không đúng.

Do dịch bệnh nên bi đơn khôn Việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê (ngay