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

Bản án số: 1271/2021/DS-ST
Ngày: 21/12/2021
Vv: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu sửa đổi hợp đồng thuê nhà, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng ủy quyền và yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Hồng Hạnh

2. Bà Nguyễn Thị Nở

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên trung cấp.

Vào các ngày 15/12/2021 và 21/12/2021, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 384/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu sửa đổi hợp đồng thuê nhà, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng ủy quyền và yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3474/2021/QĐXXST-DS ngày 06/10/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 8426/2021/QĐST-DS ngày 03/11/2021 và số 9276/2021/QĐST-DS ngày 24/11/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Trần Mỹ L,** sinh năm 1973.

Địa chỉ thường trú: Số 132 Khu phố M, phường T, Quận B, Thành phố H; Địa chỉ cư trú: xxx Amberly Cirele, San Diego, CA.92126, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Lam Thụy Ch, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đ, phường B, Quận N, Thành phố H (Giấy ủy quyền số 020415, Quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2019 lập tại Phòng Công chứng N, Thành phố H), (có mặt).

Bị đơn: **Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ nhà hàng T**

Trụ sở: Số 158-160-162-164 đường N, phường B, Quận N, Thành phố H. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Hải, sinh năm 1959 (Giấy ủy quyền lập ngày 27/10/2020); Địa chỉ nơi làm việc: 35 L, phường P, Quận N, Thành phố H; Địa chỉ cư trú: 55/89 C, Phường B, quận G, Thành phố H (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Đức Ng, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 132 Khu phố M, phường T, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ng: Ông Nguyễn Mạnh Hoàng S, sinh năm 1987; Địa chỉ: LT, phường T, thị xã H, tỉnh TN (Giấy ủy quyền số 00000934, quyển số 01/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 14/01/2020 tại Văn phòng Công chứng T), (có mặt).

2/ Văn phòng Công chứng T, Thành phố H;

Trụ sở: 448 L, phường P, Quận B, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Ch – Trưởng văn phòng, (có đơn xin vắng mặt);

3/ Văn phòng Công chứng V, Thành phố H.

Trụ sở: Số 47E Nguyễn Thông, Phường C, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Mai H – Trưởng văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2019, đơn khởi kiện bổ sung các ngày 25/11/2020, các bản tự khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn Trần Mỹ L và người đại diện theo ủy quyền là bà Hoàng Lam Thụy Ch trình bày:

Bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng là vợ chồng, hiện tại chưa ly hôn. Bà L và ông Ng là đồng sở hữu của 02 căn nhà số 158 và 160 N, phường B, Quận N, Thành phố H theo các văn bản sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 696705 (số vào sổ CH00430) do Ủy ban nhân dân Quận N, Thành phố H cấp ngày 20/10/2014;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 696553 (số vào sổ CH00421) do Ủy ban nhân dân Quận N, Thành phố H cấp ngày 01/10/2014.

Ngày 12/6/2018, bà L (với tư cách cá nhân, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Ng) đã ký cho Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T (gọi tắt là Công ty T) thuê 02 căn nhà nêu trên. Hợp đồng thuê nhà được lập tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 00011958, Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Thời hạn thuê nhà 10 năm (từ ngày 15/9/2018 đến ngày

14/9/2028). Thời gian bàn giao nhà là ngày 15/9/2018. Tiền thuê nhà được tính như sau:

- Từ ngày 15/9/2018 đến 14/9/2020 tiền thuê là: 457.000.000 đồng/tháng;
- Từ ngày 15/9/2020 đến 14/9/2023 tiền thuê là: 479.850.000 đồng/tháng;
- Từ ngày 15/9/2023 đến 14/9/2025 tiền thuê là: 502.700.000 đồng/tháng;
- Từ ngày 15/9/2025 đến 14/9/2027 tiền thuê là: 552.970.000 đồng/tháng;
- Từ ngày 15/9/2027 đến 14/9/2028 tiền thuê là: 608.267.000 đồng/tháng.

Giá thuê không bao gồm thuế thu nhập cá nhân và các khoản thuế khác. Giá thuê trên là giá thu về của bên cho thuê. Tiền đặt cọc là 914.000.000 đồng. Theo Điều 5 của hợp đồng, toàn bộ số tiền thuê nhà phải được chuyển khoản cho bà L 02 tháng/lần, trong vòng 05 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Đến nay, Điều 5 hợp đồng vẫn giữ nguyên không đổi.

Tại Giấy cam kết lập ngày 04/3/2019 tại Văn phòng Công chứng T (số chứng thực 637), ông Ng đã cam kết: "*toàn bộ số tiền thu được từ việc cho thuê 02 căn nhà nêu trên do bà L được toàn quyền tự quyết định, quản lý, sử dụng, định đoạt; ông Ng không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, thưa kiện gì về toàn bộ số tiền thu được từ 02 căn nhà cho thuê nêu trên cho đến khi ông Ng và bà L hoàn tất thủ tục ly hôn và phân chia tài sản*". Đến nay, bà L và ông Ng chưa ly hôn, chưa phân chia tài sản nên toàn bộ số tiền thuê nhà thu được phải thuộc quyền của bà L là người thụ hưởng.

Sau khi ký hợp đồng thuê, trong 05 kỳ đầu Công ty T thanh toán đủ 100% tiền thuê nhà cho bà L. Nhưng sau đó, Công ty T tự ý cắt 50% tiền thuê nhà của bà L, mặc dù từ đầu bà L đã thông báo cho Công ty T biết rõ bà L là người thụ hưởng duy nhất đối với tiền thuê nhà.

** Tính từ ngày bắt đầu thời hạn thuê đến ngày 14/4/2020, Công ty T đã thanh toán tiền thuê nhà cho bà L như sau*:

- Từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/4/2020 (04 kỳ): Số tiền còn thiếu mỗi kỳ (50%) là 457.000.000 đồng x 04 kỳ = 1.828.000.000 đồng.

Khi xảy ra dịch Covid-19, bà L xem xét giảm tiền thuê nhà cho Công ty T trong 01 năm (từ ngày 15/4/2020 đến ngày 14/4/2021) theo thư điện tử ngày 11/6/2020, cụ thể như sau:

- Từ ngày 15/4/2020 đến ngày 14/6/2020: Giảm 50% tiền thuê nhà. Số tiền sau giảm còn lại tương đương với 20.000 USD (đô la Mỹ), nhưng được nợ và trả dần vào 3 kỳ thuê sau: 15/08/2020 - 14/10/2020, 15/10/2020 - 14/12/2020 và 15/12/2020 - 14/02/2021; mỗi kỳ thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam tương đương 6.667 USD nhân với tỷ giá quy đổi tại thời điểm thanh toán.

- Kỳ từ ngày 15/6/2020 đến ngày 14/8/2020: Một tháng giảm 50%, một tháng giảm 40%. Số tiền còn lại sau giảm đã trả một phần, còn thiếu 256.410.000 đồng.

- Kỳ từ ngày 15/8/2020 đến ngày 14/10/2020: Giảm 40% tiền thuê. Bị đơn đã thanh toán 50% sau giảm kể cả tiền trả dần, nên còn thiếu là 356.811.000 đồng.

- Kỳ thuê nhà từ ngày 15/10/2020 đến ngày 14/12/2020: Giảm 40% tiền thuê. Số tiền chưa thanh toán là 713.622.000 đồng đồng.

- Kỳ thuê nhà từ ngày 15/12/2020 đến ngày 14/02/2021: Giảm 40% tiền thuê. Số tiền thiếu là 713.622.000 đồng.

- Kỳ thuê nhà từ ngày 15/02/2021 đến ngày 14/4/2021: Giảm 40% tiền thuê. Số tiền thuê sau giảm chưa trả là 558.480.000 đồng.

- Kỳ thuê nhà từ ngày 15/4/2021 đến ngày 14/6/2021: Tiền thuê chưa thanh toán là 959.700.000 đồng (nợ 100%).

- Kỳ thuê nhà từ ngày 15/6/2021 đến ngày 14/8/2021: Tiền thuê chưa thanh toán là 959.700.000.000 đồng (nợ 100%).

- Kỳ thuê nhà từ ngày 15/8/2021 đến ngày 14/10/2021: Tiền thuê chưa thanh toán là 959.700.000.000 đồng (nợ 100%).

- Kỳ thuê nhà từ ngày 15/10/2021 đến ngày 14/12/2021: Tiền thuê chưa thanh toán là 959.700.000.000 đồng (nợ 100%).

Số tiền nợ gốc bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn là: 8.265.745.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền này và tiền lãi chậm trả 10%/năm tính từ ngày chậm thanh toán của từng thời điểm đến ngày xét xử sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Mỹ L phát hiện ông Phạm Đức Ng đã lập trái pháp luật Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng V chứng nhận số 006500, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2019. Văn bản này trái pháp luật vì ông Ng chưa thực hiện nghĩa vụ báo trước cho bà L; Công chứng viên chứng thực văn bản này khi ông Ng vi phạm nghĩa vụ báo trước, nhưng không yêu cầu ông Ng cung cấp thông tin cần thiết để xác minh tính hợp pháp của giấy tờ, văn bản yêu cầu chứng thực. Mặt khác, Văn phòng Công chứng V cũng không có quyền ký văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện một hợp đồng đã được ký trước đó tại Văn phòng công chứng P và không được quyền ký văn bản này khi không có sự tham gia của bà L.

Ngoài ra, bà L mới được tiếp cận chứng cứ là Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết do ông Phạm Đức Ng lập, được Văn phòng Công chứng T chứng thực chữ ký số 0118 ngày 14/01/2020. Việc ông Phạm Đức Ng ký Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết ngày 14/01/2020 không có giá trị pháp lý, vì: Ông Ng tự nguyện viết cam kết, thể hiện sự đồng ý tự ràng buộc của ông Ng về nội dung đã cam kết, là cho bà L toàn quyền quyết định, quản lý, sử dụng, định đoạt; thời gian không bị giới hạn ở thời điểm bắt đầu và chỉ chấm dứt khi bà L và ông Phạm Đức Ng hoàn tất thủ tục ly hôn và phân chia tài sản. Nay bà Trần Mỹ L khởi kiện yêu cầu Công ty T thanh toán các khoản tiền sau:

1/ Tiền thuê nhà còn thiếu là: 8.265.745.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 03/11/2021 là 721.637.951 đồng; Tổng cộng là: 8.987.382.951 đồng.

2/ Thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán 100% tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà số công chứng 00011958 lập ngày 12/6/2018 trong thời gian thuê từ ngày 15/12/2019 đến khi chấm dứt hợp đồng.

3/ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền do ông Phạm Đức Ng lập tại Văn phòng Công chứng V ngày 05/8/2019 (chứng nhận số 006500, Quyển số 8);

4/ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết do ông Phạm Đức Ng lập tại Văn phòng Công chứng T ngày 14/01/2020 (chứng thực chữ ký số 0118).

Yêu cầu độc lập của bị đơn đối với ông Phạm Đức Ng là có căn cứ, nên đề nghị chấp nhận. Đối với các yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Ng (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), nguyên đơn có ý kiến:

- Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền từ ngày 15/8/2019: Bà L không đồng ý yêu cầu này của ông Ng, vì ông Ng chưa thực hiện nghĩa vụ báo trước cho bà L. Việc đại diện ông Ng trình bày, rằng đã thực hiện nghĩa vụ báo trước bằng văn bản cho bà L hai tuần là trình bày sai sự thật, không có chứng cứ chứng minh. Bà L không nhận được bất cứ văn bản thông báo nào từ ông Ng.

- Về yêu cầu sửa đổi hợp đồng thuê nhà: Bà Trần Mỹ L ký hợp đồng cho thuê nhà với tư cách cá nhân, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Ng. Nay ông Ng yêu cầu thay đổi nội dung hợp đồng, bà L không đồng ý vì không thuộc các tình huống theo quy định tại Điều 420 và Điều 421 Bộ luật dân sự năm 2015. Các bên trong hợp đồng (bà L, ông Ng, công ty T) chưa từng bàn bạc với nhau một thời gian hợp lý về sửa đổi hợp đồng. Và giả sử nếu có bàn bạc một thời gian hợp lý, thì không có "hoàn cảnh thay đổi cơ bản" nào đáp ứng đầy đủ 05 điều kiện luật định để sửa đổi hợp đồng. Vì vậy, bà L yêu cầu Tòa án bác yêu cầu độc lập này của ông Ng.

- Về yêu cầu buộc bà Trần Mỹ L hoàn trả 50% tiền thuê nhà từ ngày 15/9/2018 đến ngày 15/3/2019 với tổng số tiền là 1.371.000.000 đồng, công nhận ông Ng có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền cho thuê nhà từ ngày 15/01/2020: Nhà đất số 158 và 160 N, phường B, Quận N, Thành phố H là tài sản chung của bà L, ông Ng. Tuy nhiên, sau khi ủy quyền cho bà L cho thuê nhà và nhận tiền cho thuê nhà, thì vào ngày 04/3/2019, ông Ng đã lập Giấy cam kết ngày với nội dung: "*Toàn bộ số tiền thu được từ việc cho thuê 02 căn nhà tại 02 địa chỉ nêu trên sẽ do vợ tôi là bà TRẦN MỸ L được toàn quyền tự quyết định, quản lý, sử dụng, định đoạt và tôi cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, thưa kiện gì về toàn bộ số tiền thu được từ 02 căn nhà cho thuê nêu trên cho đến khi chúng tôi hoàn tất thủ tục ly hôn và phân chia tài sản. Tôi xin cam đoan nội dung cam kết trên là đúng sự thật, nếu có sai trái tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật*".

Căn cứ Điều 239, Điều 237 và khoản 2 Điều 106 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì đây là hành vi tuyên bố công khai từ bỏ quyền sở hữu đối với toàn bộ tiền thuê nhà phát sinh từ hai căn nhà nói trên của ông Ng; Thời gian không giới

hạn thời điểm bắt đầu và chỉ chấm dứt khi bà L và ông Ng phân chia hai căn nhà này. Tuyên bố này được xác lập công khai tại Văn phòng Công chứng T, nên quyền sở hữu của ông Ng đối với tiền thuê nhà đã chấm dứt và chỉ được khôi phục khi và chỉ khi bà L và ông Ng phân chia xong hai căn nhà này. Tiền thuê nhà là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, do đó tuyên bố công khai của ông Ng về việc từ bỏ quyền sở hữu đối với toàn bộ tiền thuê nhà có hiệu lực ngay lập tức. Việc ông Ng lập Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết vào ngày 14/01/2020 không có giá trị pháp lý, nên bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Ng.

2. Bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ nhà hàng T (ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Hải đại diện) trình bày tại bản tự khai và biên bản hòa giải như sau:

Ngày 12/6/2018, bị đơn có ký hợp đồng thuê hai căn nhà số 158-160 N, phường B, Quận N, Thành phố H của vợ chồng ông Phạm Đức Ng và bà Trần Mỹ L theo Hợp đồng thuê nhà số công chứng 00011958. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông Phạm Đức Ng đã ủy quyền cho bà Trần Mỹ L được cho thuê, thanh lý và thu tiền thuê nhà. Các nội dung của hợp đồng giống như nguyên đơn trình bày. Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán đủ tiền thuê nhà cho bà Trần Mỹ L trong 05 kỳ thuê nhà từ ngày 15/10/2018 đến ngày 14/9/2018.

Tuy nhiên, đến tháng 8 năm 2019 ông Phạm Đức Ng đã liên hệ với bị đơn cung cấp Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền lập ngày 05/8/2019 tại Văn phòng Công chứng V; đồng thời yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho ông Ng 50% tiền thuê nhà từ ngày 15/8/2020. Sau khi nhận được văn bản trên, ngày 07/8/2019 bị đơn đã gửi thông báo sự việc nói trên cho bà Trần Mỹ L biết với hi vọng bà L và ông Ng sẽ cùng nhau bàn bạc thống nhất phương án đối với tiền thuê nhà, nhưng bà L và ông Ng không đưa ra được bất kỳ phương án thống nhất nào. Để công ty có thể ổn định hoạt động kinh doanh, bị đơn đã gửi cho bà Trần Mỹ L thông báo về việc từ ngày 15/8/2019 sẽ thanh toán cho bà L và ông Ng mỗi người 50% tiền thuê nhà. Vì vậy, từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020, bị đơn trả đủ 100% tiền thuê nhà theo đúng hợp đồng, nhưng trả cho bà L và ông Ng mỗi người 50%.

Quá trình thuê, do ảnh hưởng dịch Covid 19 nên ông Phạm Đức Ng và bà Trần Mỹ L có giảm tiền thuê nhà cho bị đơn trong thời hạn 01 năm từ ngày 15/4/2020 đến ngày 14/4/2021, cho bị đơn trả dần tiền thuê của kỳ thanh toán từ ngày 15/4/2020 đến ngày 14/6/2020. Nay, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà còn thiếu và tiền lãi chậm trả như yêu cầu của nguyên đơn. Đối với những yêu cầu khác của nguyên đơn và yêu cầu của ông Phạm Đức Ng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06/4/2021, bị đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Đức Ng trả cho bị đơn tổng số tiền là 2.789.050.467 đồng, trong đó số tiền gốc là 2.441.221.000 đồng và số tiền lãi tạm tính đến ngày 06/4/2021 là 347.829.467 đồng.

Tại Biên bản hòa giải ngày 27/5/2021, bị đơn trình bày: Bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo yêu cầu độc lập mà bị đơn đã nộp trước đây và đã được Tòa án thụ lý tại Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập số 384D/TB-TLVA. Tuy nhiên, do nhầm lẫn nên bị đơn ghi số tiền thuê nhà đã trả cho ông Ng là 2.441.221.000 đồng. Thực tế, khi giao ông Ng tự nguyện giảm thêm cho bị đơn 100.000.000 đồng, nên số tiền bị đơn chỉ trả là 2.341.221.000 đồng. Nay bị đơn xin sửa đổi một phần yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Ng phải trả cho bị đơn số tiền gốc là 2.341.221.000 đồng và tiền lãi (12%/năm) tính trên số tiền thanh toán theo từng kỳ.

Ngày 25/10/2021, Tòa án nhận được đơn yêu cầu của Công ty T (do ông Nguyễn Ngọc Bảo là người đại diện thep pháp luật ký) với nội dung: Bị đơn không đồng ý với lời trình bày của ông Nguyễn Văn Hải (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) tại phiên hòa giải ngày 27/5/2021. Tuy nhiên, Công ty T không có văn bản chấm dứt việc ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Hải, không nộp văn bản ủy quyền cho người đại diện khác tham gia tố tụng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Đức Ng (ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh Hoàng S đại diện) trình bày: Ông Phạm Đức Ng và bà Trần Mỹ L là đồng sở hữu nhà, đất tại địa chỉ số 158 - 160 N, phường B, Quận N, Thành phố H.

Ngày 06/06/2018, ông Phạm Đức Ng lập Hợp đồng ủy quyền số 005854, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng P để ủy quyền cho bà Trần Mỹ L thay mặt và nhân danh ông Ng ký kết hợp đồng cho thuê nhà và nhận tiền thuê nhà đối với 02 (hai) căn nhà nêu trên. Theo đó, bà L có nghĩa vụ phải giao lại cho ông Ng phần tiền thuê nhà tương ứng với phần quyền sở hữu của ông đối với 02 căn nhà nêu trên khi nhận thanh toán tiền thuê nhà từ bên thuê bất kỳ.

Ngày 12/06/2018, bà L đại diện ông Ng ký hợp đồng cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ nhà hàng T (sau đây gọi tắt là công ty T) thuê dài hạn 02 căn nhà nói trên với giá thuê mỗi tháng là 457.000.000 đồng, tăng dần theo từng giai đoạn như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng cho thuê nhà, bà L đã nhận toàn bộ số tiền thuê hàng tháng mà không đưa lại cho ông Ng bất cứ khoản tiền nào để phục vụ cho các khoản chi tiêu của gia đình. Lẽ ra, đối với mỗi tháng tiền thuê nhà, bà L phải giao lại cho ông Ng 50% giá trị, tương ứng 228.5000.000 đồng.

Căn cứ khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự 2015 "*nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất kỳ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý*". Ông Ng ủy quyền cho bà L không có thù lao, nên ông Ng có thể chấm dứt ủy quyền đối với bà L bất kỳ lúc nào với điều kiện phải báo trước cho bà L một khoảng thời gian hợp lý. Ngày 25/7/2019, ông Ng đã thông báo sẽ chấm dứt ủy quyền đối với bà L, vì lý do bà Trần Mỹ L vi phạm nghĩa vụ thông báo về việc thực hiện công việc được ủy quyền, bà Trần Mỹ L không giao lại cho ông lợi ích có được từ việc thực hiện công việc được ủy quyền. Sau khi thông báo, ông Ng đã chấm dứt ủy

quyền với bà L bằng Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền số 006500 lập tại Văn phòng Công chứng V ngày 05/8/2019. Việc ông Ng chấm dứt ủy quyền thực hiện đúng quy định pháp luật.

Căn cứ các quy định trong Luật Hôn nhân và gia đình 2014, cụ thể tại khoản 1 Điều 29 "*Vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung*", khoản 1 Điều 33 "*Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh...*", và quy định tại khoản 2 Điều 217 Bộ luật dân sự 2015 "*Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền ngang nhau trong việc khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*". Theo đó, ông Ng với tư cách là chồng của bà L và đồng sở hữu nhà, đất tại 02 (hai) địa chỉ 158-160 Nguyễn T hoàn toàn có quyền khai thác và hưởng lợi tức từ việc cho thuê nhà như bà L. Đồng thời, ông Ng đã chấm dứt ủy quyền với bà L theo quy định pháp luật, nên việc bị đơn thanh toán trực tiếp 50% tiền thuê nhà cho ông Ng từ ngày 15/8/2019 là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật, bảo đảm nguyên tắc chung về chế độ tài sản của vợ chồng. Do đó, ông Ng đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Căn cứ các quy định tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền, bà L có nghĩa vụ phải giao lại cho ông Ng một phần tiền thuê nhà. Tuy nhiên, bà L đã vi phạm hợp đồng ủy quyền, không giao lại cho ông Ng bất kỳ khoản tiền nào, đồng thời vi phạm nguyên tắc chung về chế độ tài sản của vợ chồng theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình. Sau khi ông Ng đơn phương chấm dứt ủy quyền với bà L, mặc nhiên ông Ng trở thành chủ thể giao dịch trong Hợp đồng thuê nhà số 00011958 mà trước đây bà L với tư cách đại diện ủy quyền đã thay mặt ông Ng ký kết hợp đồng với bị đơn. Sau khi ông Ng chấm dứt ủy quyền với bà L, ông đã thông báo và nhận được sự chấp thuận từ bị đơn về việc thừa nhận sự tham gia của ông Ng trong giao dịch cho thuê nhà giữa vợ chồng ông Ng và bị đơn. Tuy nhiên, bà L lại vô cớ bác bỏ yêu cầu hợp pháp của ông Ng một cách vô căn cứ và liên tục yêu cầu bị đơn phải thanh toán 100% tiền thuê nhà cho mình, không hợp tác cùng ông Ng và bị đơn thực hiện thủ tục sửa đổi nội dung hợp đồng theo quy định pháp luật. Do đó, ông Ng buộc lòng phải đề nghị quý Tòa sửa đổi nội dung hợp đồng thuê nhà để đảm bảo quyền lợi của tất cả các bên gồm ông Ng, bà L và bên thuê nhà.

Vào các ngày 28/10/2020, 12/01/2021 và 01/02/2021, ông Phạm Đức Ng có đơn yêu cầu độc lập với nội dung:

1/ Yêu cầu sửa đổi nội dung Hợp đồng thuê nhà số 11958 lập tại Văn phòng Công chứng T ngày 12/6/2018 kể từ thời điểm 15/8/2019 như sau:

- Nội dung hợp đồng đã ký: Bên cho thuê là bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng (bà Trần Mỹ L đại diện cho ông Ng). Nội dung sau khi thay đổi: Bên cho thuê là bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng;

- Nội dung tại Điều 5.1 của hợp đồng đã ký: "*5.1. Phương thức thanh toán: Hai bên thống nhất tiền thuê ngôi nhà bên B chuyển khoản cho bên A vào: Chủ tài khoản: Trần Mỹ L, số tài khoản: 10220002188072 tại Ngân hàng*

Techcombank – Chi nhánh L”

Nội dung tại Điều 5.1 của hợp đồng sau khi thay đổi: “5.1. Phương thức thanh toán: Hai bên thống nhất tiền thuê ngôi nhà bên B chuyển khoản cho bên A đồng thời vào 02 (hai) tài khoản như sau: 50% chuyển vào tài khoản của bà Trần Mỹ L, số tài khoản: 10220002188072 tại Ngân hàng Techcombank – Chi nhánh L” và 50% chuyển vào tài khoản của ông Phạm Đức Ng, số tài khoản: 091131763001 tại Ngân hàng HSBC – Chi nhánh M”;

2/ Buộc bà Trần Mỹ L trả cho ông Phạm Đức Ng 50% tiền cho thuê nhà nhận được từ công ty T từ ngày 15/9/2018 đến ngày 15/3/2019, với tổng số tiền là 1.371.000.000 đồng;

3/ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Đức Ng và bà Trần Mỹ L số công chứng 005854, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/6/2018 tại Văn phòng công chứng P, Thành phố H chấm dứt từ ngày 15/8/2019;

4/ Công nhận ông Phạm Đức Ng có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho thuê 02 (hai) căn nhà tại địa chỉ 158-160 N, phường B, Quận N, Thành phố H từ ngày 15/01/2020;

5/ Buộc bà Trần Mỹ L và công ty T liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Đức Ng 50% số tiền cho thuê nhà theo đúng Hợp đồng thuê nhà số công chứng 00011958 lập ngày 12/6/2018 tại Văn phòng Công chứng T từ ngày 15/01/2020 đến khi chấm dứt hợp đồng. Số tiền thuê nhà tạm tính đến ngày ông Phạm Đức Ng làm đơn yêu cầu độc lập (15/01/2021) là: 1.875.960.000 đồng.

Ông Phạm Đức Ng không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đã trình bày ở trên. Khi bà L giảm tiền thuê nhà cho bị đơn, ông Ng có biết sự việc này do bà Yến (trước đây là người đại diện theo pháp luật của bị đơn) báo cho ông Ng biết. Khi đó, ông Ng có báo cho bà Yến biết, rằng nếu bị đơn thanh toán 50% tiền thuê nhà cho ông Ng, thì ông Ng đồng ý với việc giảm tiền thuê nhà do ảnh hưởng của dịch Covid-19. Bà Yến đồng ý và đã thanh toán cho ông Ng 50% tiền thuê nhà. Tổng số tiền mà bị đơn đã thanh toán cho ông Ng là: 2.341.221.000 đồng. Ông Phạm Đức Ng không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn.

3.2. Văn phòng Công chứng T (Thành phố H) trình bày tại văn bản số 78/CV-VPCC ngày 14/5/2021.

Ngày 12/6/2018, Văn phòng Công chứng T có tiếp nhận hồ sơ về việc yêu cầu công chứng “Hợp đồng thuê nhà” giữa vợ chồng ông bà Trần Mỹ L, Phạm Đức Ng (bà L đại diện theo ủy quyền của ông Ng) là bên cho thuê với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ nhà hàng T (bên thuê). Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra giấy tờ đầy đủ. Công chứng viên tiếp xúc, các bên tham gia hợp đồng tự đọc, tự viết và trả lời đúng, chính xác các câu hỏi của công chứng viên, thể hiện ý chí tự nguyện cùng thỏa thuận lập “Hợp đồng thuê nhà” thuê toàn bộ hai căn nhà số 158-160 N, phường B, Quận N, Thành phố H thuộc thửa đất số 298 và 299, tờ bản đồ số 9. Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi

ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng trên và chuyển hồ sơ qua bộ phận thư ký đánh máy lại hợp đồng do công chứng viên soạn thảo theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Hai bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo và đã ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký chứng nhận, Công chứng viên kiểm tra toàn bộ giấy tờ bản chính và tiến hành bước tra cứu thông tin ngăn chặn, tài sản quyền sở hữu nhà, quyền sự dụng đất nói trên không bị ngăn chặn. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng thuê nhà là đúng theo trình tự của quy trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ công chứng các hợp đồng, giao dịch và đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết của ông Phạm Đức Ng chứng thực số 0118 ngày 14/01/2020 tại Văn phòng Công chứng T: Công chứng viên tiếp nhận, thấy ông Phạm Đức Ng trong tình trạng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; Nội dung tuyên bố chấm dứt cam kết không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không tuyên truyền, không kích động, không chống phá chết độ xã hội chủ nghĩa, không xuyên tạc, không xúc phạm danh dự, nhân phẩm, uy tín của người khác. Ông Ng đã hiểu và tự chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ, văn bản sau khi nghe Công chứng viên giải thích. Căn cứ nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký...Công chứng viên đã thụ lý và chứng thực chữ ký của ông Ng là đúng theo trình tự của quy trình tiếp nhận và xử lý việc chứng thực chữ ký và đúng theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ nhà hàng T đối với ông Phạm Đức Ng, Văn phòng Công chứng T không có ý kiến gì. Văn phòng Công chứng T có đơn xin vắng mặt tại tòa đề ngày 14/5/2021, xin được vắng mặt ngày 27/5/2021 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án trên do bận công tác và không có người thay mặt để tham gia tố tụng.

3.3. Văn phòng Công chứng V (Thành phố H) trình bày tại Đơn xin vắng mặt đề ngày 10/6/2021.

Văn phòng Công chứng V không đồng ý với yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 006500, quyển số 8/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng V chứng nhận ngày 05/8/2019 vô hiệu, vì: Nội dung và mục đích của văn bản công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Văn bản công chứng nêu trên không bị vô hiệu về hình thức theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng V xin được vắng mặt khi tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

** Nguyên đơn bà Trần Mỹ L (có bà Hoàng Lam Thụy Ch đại diện) trình bày yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau*:

Bà Trần Mỹ L (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Đức Ng) ký hợp đồng cho bị đơn thuê nhà. Tại Điều 5 của hợp đồng quy định rõ bị đơn phải chuyển khoản 100% tiền thuê nhà cho bà L, nhưng bị đơn đã không thực hiện mà tự ý chuyển cho ông Ng 50% tiền thuê nhà khi không có sự đồng ý của bà L. Bà L thừa nhận có nhận thông báo của bị đơn về việc sẽ trả 50% tiền thuê nhà cho ông Ng, nhưng ngay sau khi nhận thông báo bà L có văn bản gửi bị đơn về việc không đồng ý. Trách nhiệm của bị đơn là phải trả đúng, trả đủ tiền thuê nhà cho bà L, còn quan hệ giữa bà L và ông Ng là một quan hệ khác. Vì vậy, bà L kiện yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà cụ thể như sau:

Từ ngày 15/9/2018 đến ngày 14/10/2020, bị đơn còn thiếu 50% tiền thuê (đã trừ tiền giảm từng đợt do ảnh hưởng dịch Covid -19); Từ ngày 15/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (tạm tính đến ngày 14/12/2021), bị đơn còn thiếu 100% tiền thuê nhà. Tuy nhiên, do ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid -19 nên nguyên đơn miễn cho bị đơn tiền thuê nhà trong thời gian từ ngày 07/9/2021 đến ngày 27/10/2021. Tổng số tiền thuê nhà mà bị đơn còn nợ tính đến ngày 14/12/2021 là 6.522.290.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày xét xử sơ thẩm và tiền lãi chậm trả 10%/năm tính từ ngày thanh toán từng đợt đến ngày xét xử sơ thẩm. Bị đơn còn phải tiếp tục trả cho nguyên đơn 100% tiền thuê nhà theo hợp đồng tính từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền và Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết do ông Phạm Đức Ng lập.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn đối với ông Phạm Đức Ng. Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Ng, bởi lẽ: Ông Ng đã ủy quyền cho bà L cho thuê nhà và nhận tiền cho thuê nhà, đã tự nguyện lập cam kết cho bà L hưởng toàn bộ tiền cho thuê. Tiền thuê nhà là động sản, không phải đăng ký; ông Ng đã từ bỏ quyền sở hữu của mình theo Điều 239 của Bộ luật dân sự. Mặt khác, cam kết này chỉ chấm dứt khi ông Ng và bà L ly hôn và phân chia xong tài sản. Hiện nay, mặc dù hai bên đã ly hôn nhưng vẫn chưa chia tài sản, nên ông Ng không được quyền đòi bà L giao trả 50% tiền cho thuê nhà. Việc ông Ng đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền không đúng cả về nội dung lẫn hình thức, vì ông Ng chưa thực hiện nghĩa vụ báo trước đối với bà L, Văn phòng Công chứng V cũng không có quyền công chứng vào văn bản này. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền và đơn phương chấm dứt cam kết do ông Ng lập.

** Bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ nhà hàng T (ông Nguyễn Văn Hải đại diện) trình bày:*

Trước phiên tòa, bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa để chờ thụ lý đơn yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 09/7/2021, buộc bên cho thuê là bà

Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng trả lại cho bị đơn tiền đặt cọc là 914.000.000 đồng và chi phí đầu tư, cải tạo nhà tạm tính là 1.000.000.000 đồng. Đại diện của bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng tự nguyện đồng ý miễn tiền thuê nhà cho bị đơn trong thời gian từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021 do ảnh hưởng của dịch Covid-19, bị đơn thấy đó là điều đúng đắn, vì không chỉ thời gian này mà từ ngày có dịch Covid-19 hoạt động kinh doanh của chúng tôi bị ảnh hưởng nặng nề.

Về thời gian trả tiền thuê nhà và số tiền đã trả, bị đơn có cùng lời khai như đại diện của nguyên đơn và đại diện của ông Phạm Đức Ng trình bày tại phiên tòa hôm nay. Nay bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền thuê nhà còn thiếu đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính đến ngày 14/12/2021 là 6.522.290.000 đồng. Về tiền lãi, bị đơn mong được xem xét miễn, vì với tình hình dịch bệnh này không biết đến bao giờ hoạt động kinh doanh được khởi sắc, bị đơn đủ khả năng trả tiền cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục trả cho nguyên đơn 100% tiền thuê nhà theo hợp đồng tính từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Các yêu cầu khác của nguyên đơn, bị đơn không có ý kiến.

Do tính toán không chính xác, nên tại đơn yêu cầu độc lập bị đơn yêu cầu ông Phạm Đức Ng trả số tiền mà bị đơn đã chuyển là 2.341.221.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện của ông Phạm Đức Ng xác nhận số tiền bị đơn chuyển cho ông Ng tổng cộng là 2.366.921.000 đồng, nên bị đơn yêu cầu ông Ng phải trả số tiền này; Đồng thời yêu cầu ông Ng trả lãi với mức lãi suất 10%/năm tính trên số tiền bị đơn chuyển khoản theo từng thời điểm đến ngày xét xử sơ thẩm. Thời gian bị đơn chuyển khoản và số tiền chuyển khoản từng đợt cho ông Ng giống như đại diện của ông Ng trình bày. Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Ng, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Ng (ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh Hoàng S đại diện) trình bày:* Ông Phạm Đức Ng có đơn yêu cầu độc lập và đã được Tòa án thụ lý, các yêu cầu của ông Ng gồm:

- Yêu cầu sửa đổi nội dung Hợp đồng thuê nhà số 11958 lập tại Văn phòng Công chứng T ngày 12/6/2018 kể từ thời điểm 15/8/2019;

- Buộc bà Trần Mỹ L trả cho ông Phạm Đức Ng 50% số tiền cho thuê nhà nhận được từ Công ty T từ ngày 15/9/2018 đến ngày 15/3/2019, với tổng số tiền là 1.371.000.000 đồng;

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Đức Ng và bà Trần Mỹ L số công chứng 005854, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/6/2018 tại Văn phòng công chứng P chấm dứt từ ngày 05/8/2019;

- Công nhận ông Phạm Đức Ng có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho thuê 02 (hai) căn nhà tại địa chỉ 158-160 N, phường B, Quận N, Thành phố H từ ngày 15/01/2020;

- Buộc bà Trần Mỹ L và công ty T liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Đức Ng 50% số tiền cho thuê nhà theo đúng Hợp đồng thuê nhà số công chứng 00011958 lập ngày 12/6/2018 tại Văn phòng Công chứng T từ ngày 15/01/2020 đến khi kết thúc hợp đồng.

Nay, ông Ng rút một phần yêu cầu độc lập về việc buộc bà Trần Mỹ L và bị đơn liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Ng 50% số tiền cho thuê nhà theo đúng hợp đồng từ ngày 15/01/2020 đến khi kết thúc hợp đồng. Các yêu cầu khác, ông yêu cầu Tòa án chấp nhận.

Do ảnh hưởng của dịch Covid-19 bị đơn phải ngừng hoạt động kinh doanh, nên ông Phạm Đức Ng đồng ý miễn 100% tiền thuê nhà cho bị đơn từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021 như ý kiến của phía nguyên đơn.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Phạm Đức Ng không chấp nhận bởi lẽ: Ông Ng và bà Trần Mỹ L là đồng sở hữu hai căn nhà, nên ông Ng có quyền được hưởng 50% tiền cho thuê nhà. Ông Ng ủy quyền cho bà L cho thuê nhà và nhận tiền cho thuê, nhưng nghĩa vụ của bà L là phải giao lại cho ông Ng 50% tiền cho thuê nhà theo hợp đồng ủy quyền. Bà L không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên nhận ủy quyền, nên ngày 05/8/2019 ông Ng đã lập văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Việc chấm dứt ủy quyền này được thực hiện theo đúng quy định, hợp đồng ủy quyền không có thù lao nên ông Ng có quyền chấm dứt bất cứ lúc nào. Về thời hạn báo trước, ông Ng đã thông báo cho bà L qua đường bưu điện vào các ngày 02/8/2019 (không còn giữ bưu gửi nên không thể cung cấp cho Tòa án) và 06/8/2019. Vì vậy, ông Ng yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông và bà L chấm dứt kể từ ngày 05/8/2019.

Ngày 04/3/2019, ông Ng lập giấy cam kết cho bà L được hưởng tiền cho thuê nhà. Đây là sự tự nguyện của ông Ng, là hành vi pháp lý đơn phương nên ông Ng có quyền chấm dứt cam kết bất cứ lúc nào. Ngày 14/01/2020, ông Ng đã lập văn bản chấm dứt cam kết, nên kể từ ngày 15/01/2020 ông Ng có quyền sở hữu đối với 50% tiền cho thuê nhà. Ông Ng không yêu cầu bà L hay bị đơn phải trả cho ông khoản tiền này mà chỉ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông đối với 50% tiền cho thuê nhà từ ngày 15/01/2020 (trừ thời gian miễn 100% tiền thuê nhà cho bị đơn từ 09/7/2021 đến 27/10/2021). Đồng thời, ông Ng yêu cầu bà L phải giao lại cho ông 50% tiền cho thuê nhà từ ngày 15/9/2018 đến ngày 15/3/2019 với tổng số tiền là 1.371.000.000 đồng, điều này hoàn toàn phù hợp với Hợp đồng ủy quyền và Điều 568 Bộ luật dân sự.

Mặt khác, hiện nay ông Ng và bà L đã ly hôn theo Bản án số 835/2021/HNGĐ-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố H, nếu bà L vẫn tiếp tục nhận tiền cho thuê nhà từ bị đơn sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ng. Căn cứ các điều 420, 421 của Bộ luật dân sự, có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Ng về việc sửa đổi hợp đồng cho thuê nhà, vì: Việc sửa đổi này ông Ng đã nhiều lần liên lạc với bị đơn và bà L qua điện thoại, nhưng chưa có cách nào giải quyết được do mỗi người ở một

nơi, không có điều kiện để cùng ngồi lại thỏa thuận; Ông Ng cũng không thể lường trước được việc vợ chồng sẽ ly hôn.

Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn, ông Ng không đồng ý vì sau khi chấm dứt việc ủy quyền và chấm dứt cam kết, ông Ng đã thông báo cho bà L và bị đơn. Bị đơn đồng ý nên tự nguyện trả cho ông Ng 50% tiền cho thuê nhà từ kỳ thuê nhà ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020, với tổng số tiền là 2.366.921.000 đồng. Số tiền bị đơn chuyển từng đợt như sau: Ngày 21/8/2019 chuyển 8.200.000 đồng, ngày 22/8/2019 chuyển 457.000.000 đồng, ngày 21/10/2019 chuyển 8.400.000 đồng và 457.000.000 đồng, ngày 23/12/2019 chuyển 457.000.000 đồng, ngày 20/02/2020 chuyển 9.100.000 đồng và 357.000.000 đồng, ngày 15/6/2020 chuyển 256.410.000 đồng, ngày 16/10/2020 chuyển 356.811.000 đồng. Nay, nếu cho rằng việc ông Ng nhận số tiền này là không đúng, thì ông Ng đồng ý trả cho bị đơn đúng số tiền theo hợp đồng là 2.341.221 đồng, không đồng ý trả số tiền thực nhận là 2.366.921.000 đồng. Việc bà L giảm tiền thuê nhà 01 năm cho bị đơn (từ ngày 15/4/2020 đến ngày 14/4/2021), ông Ng có biết và cũng đồng ý.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu*: Từ khi thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; ngoại trừ thời hạn chuẩn bị xét xử vi phạm quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nhưng vi phạm này không ảnh hưởng tới tính khách quan, toàn diện và đầy đủ khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Bị đơn nộp đơn yêu cầu phản tố sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; yêu cầu phản tố của bị đơn vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 200 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng là đồng sở hữu nhà đất số 158 và 160 N, phường B, Quận N, Thành phố H. Ngày 06/6/2018, ông Ng ủy quyền cho bà L cho thuê nhà và nhận tiền cho thuê nhà, thời hạn ủy quyền là 50 năm, hợp đồng không có thù lao. Ngày 12/6/2018, bà L với tư cách cá nhân, đồng thời là đại diện của ông Ng ký hợp đồng cho bị đơn thuê nhà với thời hạn 10 năm, giá thuê tăng dần theo từng giai đoạn. Tại Điều 5 của hợp đồng thuê nhà, bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà vào tài khoản của bà L. Từ ngày ký hợp đồng thuê nhà đến ngày 14/8/2019, bị đơn đã trả đủ 100% tiền thuê nhà cho bà L.

Từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020, bị đơn tự ý trả cho bà L và ông Ng mỗi người 50% tiền thuê nhà. Việc làm này của bị đơn không có sự thỏa thuận giữa các bên và không được sự đồng ý của bà L, vi phạm hợp đồng thuê nhà hai bên đã ký. Nay, bà L khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 50% tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020 và 100% tiền thuê nhà từ ngày 15/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, là có căn cứ chấp nhận. Về yêu cầu tính lãi, hai bên không thỏa thuận trong hợp đồng về tiền lãi do chậm thanh toán. Mặc dù

theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự, thì bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất chậm trả là 10%/năm. Tuy nhiên, việc chậm trả của bị đơn diễn ra trong thời gian xảy ra dịch Covid-19, bị đơn phải hạn chế và ngừng hoạt động kinh doanh, nên được coi là sự kiện bất khả kháng, không do lỗi của bị đơn, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi.

Tại phiên tòa, nguyên đơn miễn 100% tiền thuê nhà cho bị đơn trong thời gian giãn cách do dịch Covid-19 (từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021). Việc miễn tiền thuê này là tự nguyện và được phía ông Ng chấp nhận, nên cần ghi nhận.

Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền do ông Phạm Đức Ng lập ngày 05/8/2019, là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Ông Ng cho rằng đã thực hiện việc báo trước cho bà L nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, theo quy định tại Điều 51 Luật Công chứng, thì Văn phòng Công chứng V không được quyền công chứng Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền ngày 05/8/2019. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết do ông Phạm Đức Ng lập ngày 14/01/2020, là không có căn cứ chấp nhận, vì: Giấy cam kết ngày 04/3/2019 là hành vi pháp lý đơn phương của ông Ng, không phải là hợp đồng dân sự ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa hai bên, nên ông Ng có quyền chấm dứt cam kết của mình.

- Về yêu cầu độc lập của bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của ông Ng thừa nhận từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020, bị đơn đã chuyển trả cho ông Ng 50% tiền thuê nhà với tổng số tiền là 2.366.221.000 đồng. Do Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền lập ngày 05/8/2019 của ông Ng vô hiệu và yêu cầu của bà L về việc buộc bị đơn phải trả 50% tiền thuê nhà từ ngày 15/8/2019 đến nay được chấp nhận, nên việc bị đơn yêu cầu ông Ng trả lại số tiền 2.366.921.000 đồng là có cơ sở nên chấp nhận. Về yêu cầu tính lãi là không có căn cứ chấp nhận, vì bị đơn không có nghĩa vụ trực tiếp trả tiền thuê nhà cho ông Ng nhưng bị đơn đã tự ý thực hiện mà không có sự đồng ý của bà L.

- Về yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Ng:

Đối với yêu cầu buộc bà L trả 50% số tiền cho thuê nhà từ ngày 15/9/2018 đến ngày 15/3/2019 với tổng số tiền là 1.371.000.000 đồng: Ông Ng ủy quyền cho bà L cho thuê và nhận tiền thuê nhà, nhưng không ủy quyền cho bà L được quyền sử dụng, định đoạt toàn bộ tiền cho thuê nhà trong quá trình thuê, nên bà L phải giao trả cho ông Ng 50% tiền cho thuê nhà theo quy định tại khoản 2 Điều 568 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, theo hợp đồng thuê nhà thì thời gian từ ngày 15/9/2018 đến ngày 14/10/2018 bị đơn sửa chữa nhà, không phải trả tiền thuê nhà, nên ông Ng yêu cầu bà L trả 50% tiền cho thuê nhà trong thời gian này là không có căn cứ. Mặt khác, từ ngày 04/03/2019 ông Ng lập Giấy cam kết cho bà L được sử dụng, định đoạt toàn bộ tiền thuê nhà, nên từ ngày 04/03/2019 đến ngày 15/03/2019, bà L cũng không phải trả cho ông Ng 50% tiền cho thuê nhà.

Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Ng và bà L chấm dứt từ ngày 05/8/2019, là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ: Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2018 đã phát sinh hiệu lực, bà L đã thực hiện xong công việc được ủy quyền, thời hạn ủy quyền chưa hết; Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền lập ngày 05/8/2019 của ông Ng vô hiệu.

Đối với yêu cầu sửa đổi nội dung Hợp đồng thuê nhà ngày 12/6/2018 kể từ thời điểm 05/8/2019: Ông Ng không có căn cứ chứng minh các điều kiện để sửa đổi hợp đồng theo quy định tại Điều 420 và Điều 421 Bộ luật dân sự, nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu công nhận ông Phạm Đức Ng có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho thuê nhà từ ngày 15/01/2020: Ông Ng và bà L là đồng sở hữu hai căn nhà, nên hai bên có quyền ngang nhau trong việc hưởng lợi tức thu được từ việc cho thuê nhà. Ngày 04/3/2019, bà L được quyền sở hữu toàn bộ tiền cho thuê hai căn nhà theo giấy cam kết của ông Ng. Tuy nhiên, ngày 14/01/2020 ông Ng đã lập văn bản chấm dứt cam kết này và việc chấm dứt thực hiện đúng quy định; Tiền cho thuê nhà là động sản, không phải đăng ký quyền sở hữu. Vì vậy, ngay sau ngày chấm dứt cam kết, ông Ng được hưởng 50% tiền cho thuê hai căn nhà. Do đó, việc ông Ng yêu cầu Tòa án công nhận ông có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho thuê 02 căn nhà nói trên kể từ ngày 15/01/2020, là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Ng xin rút yêu cầu về việc buộc bà L và bị đơn liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Ng 50% số tiền cho thuê nhà theo đúng Hợp đồng thuê nhà từ ngày 15/01/2020 đến khi chấm dứt hợp đồng. Xét thấy, việc rút yêu cầu trên là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ. Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Phạm Đức Ng về việc buộc bà Trần Mỹ L và công ty T liên đới thanh toán 50% số tiền cho thuê nhà theo đúng hợp đồng từ ngày 15/01/2020 đến khi chấm dứt hợp đồng;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Mỹ L, một phần yêu cầu độc lập của bị đơn Công ty T và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Ng như đã phân tích nói trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của các đương sự tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền giải quyết: Các đương sự trong vụ án tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu

sửa đổi hợp đồng thuê nhà, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng ủy quyền và yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền". Nguyên đơn bà Trần Mỹ L đang định cư tại nước ngoài, nên căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, Khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố H.

[1.2] Việc ủy quyền và sự vắng mặt, có mặt của các đương sự tại phiên tòa.

Nguyên đơn, bị đơn và ông Phạm Đức Ng (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cùng ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng, các văn bản ủy quyền hợp lệ; Văn phòng Công chứng T và Văn phòng Công chứng V có đơn xin vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Các đương sự và người đại diện của đương sự trong vụ án không yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên căn cứ Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Căn cứ Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Đức Ng (do ông Sang đại diện), cung cấp bổ sung thông báo chấm dứt ủy quyền do ông Ng lập các ngày 25/6/2019 và 02/8/2019; phiếu báo phát của bưu điện ghi thời gian phát là ngày 06/8/2019; Các đương sự khác không cung cấp bổ sung chứng cứ.

[1.4] Việc bổ sung, thay đổi và rút yêu cầu của đương sự.

[1.4.1] Đối với nguyên đơn: Tại đơn yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục trả 100% tiền thuê nhà theo hợp đồng từ ngày 15/8/2019 đến khi chấm dứt hợp đồng. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà còn thiếu gồm: 50% tiền thuê nhà từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020 và 100% tiền thuê nhà từ ngày 15/10/2020 đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật (trừ thời gian miễn tiền thuê nhà từ ngày 09/7/2021 đến 27/10/2021). Việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4.2] Đối với bị đơn: Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06/4/2021, bị đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Đức Ng trả số tiền 2.441.221.000 đồng và tiền lãi 12%/năm. Nay, bị đơn yêu cầu ông Ng trả số tiền 2.366.921.000 đồng và tiền lãi 10%/năm theo từng thời điểm trả đến ngày xét xử sơ thẩm. Việc thay đổi yêu cầu của bị đơn phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 14/10/2021, Tòa án nhận được Đơn phản tố của Công ty T (bị đơn) đề ngày 09/10/2021, với nội dung: + Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 00011958 ngày 12/6/2018 giữa bà Trần Mỹ L và Công ty T kể từ ngày 09/7/2021; + Yêu cầu bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng phải thanh toán lại tiền đầu tư, cải tạo ngôi nhà cho công ty T với số tiền tạm tính là: 1.000.000.000 đồng; + Công ty T không phải thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 09/7/2021; + Không tính tiền lãi đối với số tiền thuê nhà Công ty T chưa thanh toán từ ngày

15/8/2019 đến ngày 08/7/2021. Trong các yêu cầu nói trên của bị đơn, thì yêu cầu chấm dứt hợp đồng từ ngày 09/7/2021 và trả lại tiền đầu tư, cải tạo nhà là yêu cầu phản tố; Hai yêu cầu còn lại không phải là yêu cầu phản tố, mà là ý kiến phản bác của bị đơn.

Xét, ngày 27/5/2021 Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Bị đơn không có yêu cầu phản tố mà chỉ yêu cầu độc lập theo đơn đã nộp và Tòa án thụ lý theo Thông báo thụ lý số 384D/TB-TLVA ngày 22/4/2021. Ngày 06/10/2021, Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử. Ngày 14/10/2021, Tòa án nhận được Đơn phản tố của bị đơn. Xét, bị đơn nộp đơn phản tố sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; yêu cầu phản tố của bị đơn vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 200 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử không xem xét; bị đơn có quyền khởi kiện trong một vụ án khác. Đối với ý kiến phản bác của bị đơn về việc không trả tiền thuê nhà từ ngày 09/7/2021, không tính tiền lãi đối với số tiền thuê nhà chưa thanh toán từ ngày 15/8/2019 đến ngày 08/7/2021, Hội đồng xét xử sẽ xem xét trong quá trình giải quyết vụ án.

[1.4.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Ng (có ông Nguyễn Mạnh Hoàng S đại diện) xin rút một phần yêu cầu độc lập về việc buộc bà L và bị đơn liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Ng 50% số tiền cho thuê nhà theo đúng Hợp đồng thuê nhà từ ngày 15/01/2020 đến khi chấm dứt hợp đồng. Xét, việc rút yêu cầu trên là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung.

[2.1] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Mỹ L đối với bị đơn là Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T (sau đây gọi tắt là Công ty T), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1.1] Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền thuê nhà còn thiếu gồm: 50% tiền thuê nhà từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020 và 100% tiền thuê nhà từ ngày 15/10/2020 đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Vợ chồng bà Trần Mỹ L, ông Phạm Đức Ng là đồng sở hữu nhà đất số 158 và 160 N, phường B, Quận N, Thành phố H. Ngày 06/6/2018, ông Phạm Đức Ng lập "Hợp đồng ủy quyền" cho bà Trần Mỹ L được thay mặt và nhân danh ông Ng cho thuê và nhận tiền cho thuê của hai căn nhà này; thời hạn ủy quyền là 50 năm, ủy quyền không có thù lao. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng P chứng nhận số 005854, ngày 06/6/2018; Hai bên tự nguyện ký kết hợp đồng, phù hợp quy định tại Điều 562 của Bộ luật dân sự, không trái đạo đức xã hội.

Ngày 12/6/2018, tại Văn phòng Công chứng T, bà Trần Mỹ L (đồng thời là đại diện của ông Ng) ký "Hợp đồng thuê nhà" (số công chứng 00011958) với Công ty T để cho công ty này thuê 02 căn nhà nêu trên trong thời hạn 10 năm

(từ ngày 15/9/2018 đến ngày 14/9/2028). Thời gian bàn giao nhà là ngày 15/9/2018. Tiền thuê nhà hai bên thỏa thuận như sau:

- Từ ngày 15/9/2018 đến 14/9/2020 tiền thuê là: 457.000.000 đồng/tháng;

- Từ ngày 15/9/2020 đến 14/9/2023 tiền thuê là: 479.850.000 đồng/tháng;

- Từ ngày 15/9/2023 đến 14/9/2025 tiền thuê là: 502.700.000 đồng/tháng;

- Từ ngày 15/9/2025 đến 14/9/2027 tiền thuê là: 552.970.000 đồng/tháng;

- Từ ngày 15/9/2027 đến 14/9/2028 tiền thuê là: 608.267.000 đồng/tháng;

Bên thuê không phải trả tiền thuê nhà 01 tháng (từ ngày 15/9/2018 đến ngày 14/10/2018) để thi công sửa chữa. Tiền đặt cọc là 914.000.000 đồng. Theo Điều 5 của hợp đồng thuê nhà, toàn bộ số tiền thuê nhà bên thuê phải chuyển vào tài khoản số: 10220002188072 của bà Trần Mỹ L tại Ngân hàng Techcombank – Chi nhánh L.

Tại phiên tòa, các đương sự cùng xác nhận: Từ ngày 15/9/2018 đến ngày 14/8/2019, hai bên thực hiện đúng hợp đồng, bị đơn đã trả đủ 100% tiền thuê nhà cho bà L (05 kỳ); Từ ngày 15/08/2019 đến ngày 14/10/2020, bị đơn thanh toán cho bà L và ông Ng mỗi người 50% tiền thuê nhà; Từ ngày 15/10/2020 đến nay, bị đơn không trả tiền thuê nhà. Do ảnh hưởng của dịch Covid-19, bị đơn được giảm giá tiền thuê trong 01 năm (từ ngày 15/4/2020 đến ngày 14/4/2021), số tiền giảm cụ thể: + Kỳ thuê nhà từ ngày 15/4/2020 đến ngày 14/6/2020 giảm 50%; + Kỳ thuê nhà từ ngày 15/6/2020 đến ngày 14/8/2020 một tháng giảm 50% và một tháng giảm 40%; + Kỳ thuê nhà từ ngày 15/8/2020 đến ngày 14/10/2020 giảm 40%; + Kỳ thuê nhà từ ngày 15/10/2020 đến ngày 14/12/2020 giảm 40%; + Kỳ thuê nhà từ ngày 15/12/2020 đến ngày 14/02/2021 giảm 40%; + Kỳ thuê nhà từ ngày 15/02/2021 đến ngày 14/4/2021 giảm 40%. Người đại diện của ông Phạm Đức Ng, xác nhận ông Ng biết và đồng ý với việc bà L giảm tiền thuê cho bị đơn. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét, tại thời điểm ký "Hợp đồng thuê nhà" ngày 12/6/2018, bà Trần Mỹ L (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Đức Ng) có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, Công ty T có đủ năng lực pháp luật dân sự; hai bên đương sự có đủ điều kiện để tham gia giao dịch, tự nguyện giao kết; hợp đồng không trái đạo đức xã hội, được lập thành văn bản và có đầy đủ các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật Nhà ở. Căn cứ quy định tại các điều 117, 118, 119, 120, 121 và 122 Luật Nhà ở và Điều 117 Bộ luật dân sự, "Hợp đồng thuê nhà" ngày 12/6/2018 có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết hợp đồng.

Tại Điều 05 của hợp đồng thuê nhà, hai bên thỏa thuận: Tiền thuê nhà bên thuê phải thanh toán vào tài khoản số: 10220002188072 của bà Trần Mỹ L tại Ngân hàng Techcombank – Chi nhánh L. Điều này hoàn toàn phù hợp với "Hợp đồng ủy quyền" ngày 06/6/2018, theo đó ông Ng ủy quyền cho bà L "*...cho thuê/thanh lý hợp đồng thuê, nhận tiền cho thuê ...*". Như vậy, nghĩa vụ của bị đơn là phải thanh toán tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Việc

bị đơn tự ý chuyển trả cho ông Phạm Đức Ng 50% tiền thuê nhà từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020 mà không có sự đồng ý của bà Trần Mỹ L, là thực hiện không đúng hợp đồng. Nay, bà Trần Mỹ L yêu cầu bị đơn phải thanh toán 50% tiền thuê nhà từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020 và trả 100% tiền thuê nhà từ ngày 15/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay người đại diện nguyên đơn và đại diện của ông Phạm Đức Ng đồng ý miễn 100% tiền thuê nhà cho bị đơn trong thời gian từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021 (thời gian Thành phố H giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/TTg của Thủ tướng Chính phủ đến ngày các cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống được phục vụ tại chỗ theo văn bản số 3569/UBND-KT ngày 27/10/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố H). Việc miễn tiền thuê nhà này là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp quy định của pháp luật và tình hình dịch bệnh Covid-19 trên địa bàn Thành phố H, không trái đạo đức xã hội, nên ghi nhận. Như vậy, tiền thuê nhà mà bị đơn còn thiếu và phải trả cho nguyên đơn tính đến ngày 21/12/2021 (trừ thời gian miễn 100%) là:

Từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020 thiếu 50% là: 2.441.221.000 đồng;

Từ ngày 15/10/2020 đến ngày 08/07/2021 thiếu 100% là: 3.329.304.000 đồng;

Từ ngày 28/10/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (21/12/2021) thiếu 100% là: 863.730.000 đồng.

Tổng cộng là: 6.634.255.000 đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày xét xử sơ thẩm (trừ thời miễn 100% từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021), là có căn cứ chấp nhận. Bị đơn đề nghị được miễn trả tiền thuê nhà từ ngày 09/7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm, là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục trả 100% tiền thuê nhà từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật: Trong vụ án này, Tòa án chưa thụ lý đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà; Hợp đồng này đúng quy định của pháp luật, thời hạn thuê nhà vẫn còn, các bên vẫn tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất chậm trả là 10%/năm, là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, nên chấp nhận, bởi lẽ: Tại hợp đồng thuê nhà hai bên không thỏa thuận về lãi suất chậm trả tiền thuê, nhưng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải trả tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn 10%/năm tính trên số tiền chậm trả của từng thời điểm.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất về số tiền thuê nhà mà bị đơn còn thiếu mỗi kỳ; số tiền chênh lệch tỷ giá giữa đô la Mỹ và đồng Việt nam, nên không xét. Hai bên thỏa thuận thời hạn thanh toán 02 tháng/lần trong vòng 05 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán, nên tiền lãi được tính như sau:

+ Kỳ thuê nhà từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2019: Số tiền còn thiếu (50%) là 457.000.000 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 20/8/2019 tính đến ngày 21/12/2021 là: 457.000.000 đồng x 02 năm 04 tháng 02 ngày x 10%/năm = 106.887.221 đồng.

+ Kỳ thuê nhà từ ngày 15/10/2019 đến ngày 14/12/2019: Số tiền còn thiếu (50%) là 457.000.000 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/10/2019 tính đến ngày 21/12/2021 là: 457.000.000 đồng x 02 năm 02 tháng 01 ngày x 10%/năm = 99.143.610 đồng.

+ Kỳ thuê nhà từ ngày 15/12/2019 đến ngày 14/02/2020: Số tiền còn thiếu (50%) là 457.000.000 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/12/2019 tính đến ngày 21/12/2021 là: 457.000.000 đồng x 02 năm 02 ngày x 10%/năm = 91.653.888 đồng.

+ Kỳ thuê nhà từ ngày 15/02/2020 đến ngày 14/4/2020: Số tiền còn thiếu (50%) là 457.000.000 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/02/2020 tính đến ngày 21/12/2021 là: 457.000.000 đồng x 01 năm 9 tháng 25 ngày x 10%/năm = 84.037.221 đồng.

+ Kỳ thuê từ ngày 15/4/2020 đến ngày 14/6/2020 được giảm 50%. Số tiền sau giảm còn lại được trả dần vào 3 kỳ thuê sau (15/08/2020 - 14/10/2020, 15/10/2020 - 14/12/2020 và 15/12/2020 - 14/02/2021), mỗi kỳ trả 1/3.

+ Kỳ thuê nhà từ ngày 15/6/2020 đến ngày 14/8/2020: Số tiền còn lại sau giảm chưa thanh toán là 256.410.000 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/6/2020 tính đến ngày 21/12/2021 là: 256.410.000 đồng x 01 năm 6 tháng 02 ngày x 10%/năm = 38.603.950 đồng.

+ Kỳ thuê nhà từ ngày 15/8/2020 đến ngày 14/10/2020: Số tiền còn lại sau giảm và tiền trả dần của kỳ thanh toán 15/4/2020 đến ngày 14/6/2020, tổng cộng là 356.811.000 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/8/2020 đến ngày 21/12/2021 là: 356.811.000 đồng đồng x 01 năm 04 tháng 02 ngày x 10%/năm = 47.773.028 đồng.

+ Kỳ thuê nhà từ ngày 15/10/2020 đến ngày 14/12/2020: Số tiền còn lại sau giảm và tiền trả dần của kỳ thanh toán 15/4/2020 đến ngày 14/6/2020, tổng cộng là 713.622.000 đồng đồng. Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/10/2020 đến ngày 21/12/2021 là: 713.622.000 đồng đồng x 01 năm 02 tháng 02 ngày x 10%/năm = 83.652.121 đồng.

+ Kỳ thuê nhà từ ngày 15/12/2020 đến ngày 14/02/2021: Số tiền còn lại sau giảm và tiền trả dần của kỳ thanh toán 15/4/2020 đến ngày 14/6/2020, tổng cộng là 713.622.000 đồng đồng. Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/12/2020 đến ngày 21/12/2021 là: 713.622.000 đồng x 01 năm 02 ngày x 10%/năm = 71.758.455 đồng.

+ Kỳ thuê nhà từ ngày 15/02/2021 đến ngày 14/4/2021: Số tiền còn lại sau giảm chưa trả là 558.480.000 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày

20/02/2021 đến ngày 21/12/2021 là: 558.480.000 đồng x 10 tháng 02 ngày x 10%/năm = 46.850.266 đồng.

+ Kỳ thuê nhà từ 15/4/2021 đến 14/6/2021: Tiền thuê chưa trả (100%) là 959.700.000 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/4/2021 đến 21/12/2021 là: 959.700.000 đồng x 08 tháng 02 ngày x 10%/năm = 64.513.166 đồng.

+ Tiền thuê nhà từ ngày 15/6/2021 đến ngày 08/7/2021 chưa trả (100%) là: 479.850.000 đồng/tháng x 24 ngày = 383.880.000 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 20/6/2021 đến ngày 21/12/2021 là: 383.880.000 đồng x 06 tháng 02 ngày x 10%/năm = 19.407.266 đồng.

+ Tiền thuê nhà từ ngày 28/10/2021 đến ngày 21/12/2021 chưa trả (100%) là 863.730.000 đồng. Tiền lãi được tính từ ngày 28/10/2021 đến ngày 21/12/2021 là: 863.730.000 đồng x 01 tháng 24 ngày x 10%/năm = 12.955.950 đồng.

Tiền lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng cộng là: 767.236.142 đồng. Tổng nợ gốc và lãi là: 6.634.255.000 đồng + 767.236.142 đồng = 7.401.497.142 đồng. Xét ý kiến của bị đơn về việc đề nghị không tính tiền lãi đối với số tiền thuê nhà từ ngày 15/8/2019 đến ngày 08/7/2021, là không có căn cứ chấp nhận như đã phân tích.

Đại diện Viện kiểm sát nhân nhân Thành phố H đề nghị không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn do ảnh hưởng của dịch Covid-19, là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Hai bên không thỏa thuận trường hợp được miễn trả lãi, khi xảy ra dịch Covid-19 bên cho thuê đã tự nguyện giảm tiền thuê cho bị đơn từ 40% đến 50% trong thời hạn 01 năm (từ ngày 15/4/2020 đến ngày 14/4/2021) và miễn 100% tiền thuê nhà từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021 (thời gian Thành phố H bắt đầu áp dụng Chỉ thị 16/TTg của Thủ tướng chính phủ đến ngày dịch vụ kinh doanh nhà hàng được hoạt động lại).

[2.1.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền do ông Phạm Đức Ng lập tại Văn phòng Công chứng V ngày 05/8/2019, là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Ngày 06/6/2018, ông Phạm Đức Ng lập "Hợp đồng ủy quyền" cho bà Trần Mỹ L được thay mặt và nhân danh ông Ng cho thuê hai căn nhà số 158 và 160 N, phường B, Quận N, Thành phố H; Thời hạn ủy quyền là 50 năm, hợp đồng ủy quyền không có thù lao. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng P công chứng số 005854, Quyển số 02. Hai bên tự nguyện ký kết, hợp đồng ủy quyền phù hợp quy định tại Điều 562 của Bộ luật dân sự và không trái đạo đức xã hội.

Ngày 05/8/2019, ông Phạm Đức Ng lập "Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền" tại Văn phòng Công chứng V (chứng nhận số 006500, quyển số 8TP/CC-SCC/HĐGD).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015, thì: "*Nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý*".

Tại phiên tòa, người đại diện của ông Phạm Đức Ng cho rằng vào các ngày 25/6/2019 và 02/8/2019, ông Ng đã gửi qua đường bưu điện cho bà L thông báo về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, ông Ng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có gửi thông báo cho bà L vào ngày 25/6/2019. Đối với thông báo ngày 02/8/2019, phiếu báo phát của bưu điện do ông Ng cung cấp ghi thời gian phát là ngày 06/8/2019, nhưng trước đó ngày 05/8/2019 ông Ng đã lập văn bản đơn phương chấm dứt ủy quyền. Mặt khác, người nhận thông báo là "Châu", không ghi đầy đủ họ và tên; đại diện của ông Ng cũng không xác định được người có tên "Châu" này có quan hệ như thế nào với bà Trần Mỹ L, có cư trú cùng địa chỉ với bà L tại số 132 Khu phố M, phường T, Quận B hay không; trong khi đó địa chỉ này cũng chính là nơi cư trú của ông Phạm Đức Ng. Như vậy, ông Ng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nghĩa vụ báo trước cho bà L theo quy định.

Tại Đơn xin vắng mặt đề ngày 10/6/2021, Văn phòng Công chứng V trình bày và cho rằng nội dung, mục đích của "Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền" của ông Phạm Đức Ng ngày 05/8/2019 không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, Văn phòng Công chứng V đã không cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án để chứng minh cơ quan công chứng đã *"chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản..."* theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật Công chứng và khoản 5 Điều 9 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Mặt khác, theo quy định tại Điều 51 Luật Công chứng, thì Văn phòng Công chứng V không được quyền công chứng "Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền" lập ngày 05/8/2019 của ông Ng, vì: Hiện nay, Văn phòng công chứng P là cơ quan công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2018 vẫn còn hoạt động; việc chấm dứt ủy quyền không có sự thỏa thuận, cam kết của bà Trần Mỹ L.

[2.1.3] Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết do ông Phạm Đức Ng lập tại Văn phòng Công chứng T ngày 14/01/2020 (chứng thực chữ ký số 0118).

Ngày 04/3/2019, tại Văn phòng Công chứng T, ông Phạm Đức Ng lập "Giấy cam kết" (số chứng thực 637, quyển số 01-SCT/CK,ĐC) với nội dung: Ông là chồng của bà Trần Mỹ L, vợ chồng ông có cho thuê hai căn nhà số 158 và 160 N, phường B, Quận N, Thành phố H. Ông cam kết "*toàn bộ số tiền thu được từ việc cho thuê 02 căn nhà tại 02 địa chỉ nêu trên sẽ do vợ tôi là bà Trần Mỹ L được toàn quyền tự quyết định, quản lý, sử dụng, định đoạt và tôi cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, thưa kiện gì về toàn bộ số tiền thu được từ 02 căn nhà cho thuê nêu trên cho đến khi chúng tôi hoàn tất thủ tục ly hôn và phân chia tài sản*". Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 237 và Điều 239 của Bộ luật dân sự, thì ông Ng có quyền từ bỏ quyền sở hữu của mình đối với tiền cho thuê nhà.

Ngày 14/01/2020, tại Văn phòng Công chứng T, ông Phạm Đức Ng lập "Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết" mà ông đã lập theo Giấy cam kết ngày

04/3/2019.

Xét, "Giấy cam kết" ngày 04/3/2019 của ông Ng không phải là hợp đồng dân sự ràng buộc quyền và nghĩa vụ pháp lý giữa hai bên, mà là hành vi pháp lý đơn phương; Tiền cho thuê nhà là động sản không phải đăng ký, nên ông Ng có quyền chấm dứt cam kết của mình, không phụ thuộc vào việc hai bên giải quyết xong thủ tục ly hôn và chia tài sản như trình bày của nguyên đơn. Mặt khác, theo bản án số 835/2021/HNGĐ-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố H, thì bà L và ông Ng đã ly hôn, không tranh chấp tài sản. Vì vậy, yêu cầu nói trên của bà Trần Mỹ L không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét các yêu cầu độc lập của bị đơn Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 06/6/2018, ông Phạm Đức Ng ủy quyền cho bà Trần Mỹ L "*...cho thuê/thanh lý hợp đồng thuê, nhận tiền cho thuê"* hai căn nhà số 158 và 160 N, phường B, Quận N, Thành phố H. Ngày 12/6/2018 bà Trần Mỹ L (đồng thời là đại diện của ông Ng) ký "Hợp đồng thuê nhà" với bị đơn; Hợp đồng này phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Theo Điều 05 của hợp đồng, bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà vào tài khoản số: 10220002188072 của bà Trần Mỹ L tại Ngân hàng Techcombank – Chi nhánh L. Như vậy, nghĩa vụ của bị đơn là phải thanh toán tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, chuyển khoản 100% tiền thuê nhà vào tài khoản của bà Trần Mỹ L. Giữa bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng giao nhận và phân chia tiền thuê nhà như thế nào là quan hệ giữa họ với nhau dựa trên hợp đồng ủy quyền và các thỏa thuận khác.

Vào các ngày 07/8/2019, 19/8/2019 bị đơn có gửi Thông báo số 117/2019/TB và số 136/2019/TB cho bà Trần Mỹ L với nội dung: Bị đơn có nhận được văn bản của ông Ng, thông báo từ ngày 05/8/2019 đã hủy ủy quyền cho bà L và yêu cầu bị đơn trả cho ông Ng 50% tiền thuê nhà; Bị đơn yêu cầu bà L trả lời bằng văn bản trước 15/8/2019, nếu không bị đơn sẽ trả cho ông Ng và bà L mỗi người 50% tiền thuê nhà từ ngày 15/8/2019. Sau khi nhận thông báo, ngày 07/8/2019 bà Trần Mỹ L có Thư phúc đáp gửi bị đơn về việc không đồng ý và yêu cầu bị đơn thanh toán 100% tiền thuê nhà cho bà L theo hợp đồng.

Xét, việc bị đơn chuyển 50% tiền thuê nhà cho ông Phạm Đức Ng là do bị đơn tự ý thực hiện, hợp đồng thuê nhà không quy định, không được ba bên thống nhất thỏa thuận; Bà Trần Mỹ L không đồng ý với đề nghị này của bị đơn. Nay, Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền lập ngày 05/8/2019 của ông Ng vô hiệu và yêu cầu của bà Trần Mỹ L về việc buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà còn thiếu được chấp nhận, nên bị đơn yêu cầu ông Ng trả lại số tiền thực nhận 2.366.921.000, đồng là có căn cứ chấp nhận. Không có căn cứ chấp nhận ý kiến của người đại diện ông Phạm Đức Ng về việc chỉ đồng ý trả cho bị đơn số tiền 2.341.221.000 đồng.

Về yêu cầu của bị đơn về việc tính lãi 10%/năm đối với số tiền giao theo từng thời điểm đến ngày xét xử sơ thẩm: Người đại diện của bị đơn và người đại

diện ông Phạm Đức Ng xác nhận số tiền bị đơn chuyển khoản cho ông Ng theo từng thời điểm tổng cộng là 2.366.921.000 đồng. Tiền lãi được tính:

Ngày 21/8/2019 chuyển 8.200.000 đồng: Tiền lãi của số tiền này từ ngày 21/8/2019 đến ngày 21/12/2021 là: 8.200.000 đồng x 2 năm 04 tháng 01 ngày x 10%/năm = 1.915.610 đồng;

Ngày 22/8/2019 chuyển 457.000.000 đồng: Tiền lãi của số tiền này từ ngày 22/8/2019 đến ngày 21/12/2021 là: 457.000.000 đồng x 2 năm 04 tháng x 10%/năm = 106.633.333 đồng;

Ngày 21/10/2019 chuyển 8.400.000 đồng và 457.000.000 đồng: Tiền lãi của số tiền này từ ngày 21/10/2019 đến ngày 21/12/2021 là: 465.400.000 đồng x 02 năm 02 tháng 01 ngày x 10%/năm = 100.965.943 đồng;

Ngày 23/12/2019 chuyển 457.000.000 đồng: Tiền lãi của số tiền này từ ngày 23/12/2019 đến ngày 21/12/2021 là: 457.000.000 đồng x 01 năm 11 tháng 29 ngày x 10%/năm = 91.273.054 đồng;

Ngày 20/02/2020 chuyển 9.100.000 đồng và 357.000.000 đồng: Tiền lãi của số tiền này từ ngày 20/02/2020 đến ngày 21/12/2021 là: 366.100.000 đồng x 01 năm 10 tháng 02 ngày x 10%/năm = 67.321.721 đồng;

Ngày 15/06/2020 chuyển 256.410.000 đồng: Tiền lãi của số tiền này từ ngày 15/6/2020 đến ngày 21/12/2021 là: 256.410.000 đồng x 01 năm 06 tháng 07 ngày x 10%/năm = 38.960.075 đồng;

Ngày 16/10/2020 chuyển khoản số tiền: 356.810.000 đồng: Tiền lãi của số tiền này từ ngày 16/10/2020 đến ngày 21/12/2021 là: 356.810.000 đồng x 01 năm 02 tháng 06 ngày x 10%/năm = 42.222.516 đồng.

Tổng số tiền lãi mà bị đơn yêu cầu ông Phạm Đức Ng phải trả là: 449.292.333 đồng. Xét, yêu cầu tính lãi của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, vì bị đơn không có nghĩa vụ trực tiếp trả tiền thuê nhà cho ông Phạm Đức Ng nhưng bị đơn đã tự ý thực hiện mà không có sự đồng ý của bà L.

[2.3] Xét các yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Ng (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.3.1] Yêu cầu buộc bà Trần Mỹ L trả 50% số tiền cho thuê nhà nhận được từ công ty T từ ngày 15/9/2018 đến ngày 15/3/2019, với tổng số tiền là 1.371.000.000 đồng.

Ông Phạm Đức Ng ủy quyền cho bà Trần Mỹ L cho thuê nhà và nhận tiền thuê nhà, nhưng không giao cho bà L quyền sử dụng, định đoạt tiền cho thuê nhà, nên bà L phải giao trả cho ông Ng 50% tiền cho thuê nhà theo quy định tại khoản 2 Điều 568 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, ngày 04/03/2019 ông Ng lập "Giấy cam kết" cho bà L được sử dụng, định đoạt toàn bộ tiền thuê nhà; Ngày 14/01/2020 ông Ng lập văn bản đơn phương chấm dứt cam kết. Vì vậy, yêu cầu của ông Ng về việc buộc bà L phải giao trả 50% tiền cho thuê nhà từ ngày 15/9/2018 đến ngày 15/3/2019 được chấp nhận một phần, cụ thể:

- *Thời gian từ ngày 15/9/2018 đến 14/10/2018*: Theo quy định tại mục 2.3 Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà, thì thời gian này bị đơn thi công sửa chữa nhà, không phải trả tiền thuê. Nay ông Ng yêu cầu bà L trả 50% tiền thuê nhà trong thời gian này (457.000.000 đồng/tháng), thành tiền là 228.500.000 đồng, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

- *Thời gian từ ngày 15/10/2018 đến ngày 03/3/2019*: Mặc dù ông Ng ủy quyền cho bà L nhận tiền cho thuê nhà, nhưng không giao cho bà L quyền sở hữu, nên bà L phải trả lại cho ông 50% tiền thuê nhà trong thời gian này là có căn cứ chấp nhận. Số tiền là: 457.000.000 đồng/tháng x 04 tháng 16 ngày : 2 = 1.035.866.000 đồng.

- *Thời gian từ ngày 04/3/2019 đến ngày 15/3/2019*: Ngày 04/3/2019, ông Ng tự nguyện lập "Giấy cam kết" (Văn phòng Công chứng T chứng thực số 637) cho bà L "được toàn quyền tự quyết định, quản lý, sử dụng, định đoạt" toàn bộ tiền thu được từ việc cho thuê 02 căn nhà 158 và 160 N, phường B, Quận N, Thành phố H. Văn bản này phù hợp quy tại Điều 192, khoản 2 Điều 237 và Điều 239 của Bộ luật dân sự, không trái đạo đức xã hội. Giấy cam kết không ghi thời điểm ông Ng bắt đầu giao cho bà L hưởng tiền cho thuê nhà, nên thời điểm bắt đầu được xác định từ ngày 04/3/2019. Nay ông Ng yêu cầu bà L trả 50% tiền cho thuê nhà phát sinh trong thời gian cam kết từ ngày 04/3/2019 đến ngày 15/3/2019 (12 ngày), nên không có căn cứ chấp nhận. Số tiền được tính: 457.000.000 đồng/tháng x 12 ngày : 2 = 91.399.000 đồng.

[2.3.2] Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Đức Ng và bà Trần Mỹ L lập ngày 06/6/2018 tại Văn phòng công chứng P (số công chứng 005854) chấm dứt từ ngày 05/8/2019.

Xét, ông Phạm Đức Ng và bà Trần Mỹ L tự nguyện ký "Hợp đồng ủy quyền" ngày 06/6/2018, hợp đồng ủy quyền phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Bà Trần Mỹ L đã thực hiện xong công việc được ủy quyền, thời hạn ủy quyền chưa hết

Ngày 05/8/2019, tại Văn phòng Công chứng V, ông Phạm Đức Ng lập "Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền" (chứng nhận số 006500). Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.1.3], văn bản này bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 2 và Điều 51 Luật Công chứng; khoản 5 Điều 9 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Vì vậy, ông Ng yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền kể từ ngày 05/8/2019, là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3.3] Yêu cầu sửa đổi nội dung Hợp đồng thuê nhà số 11958 lập tại Văn phòng Công chứng T ngày 12/6/2018 kể từ thời điểm 15/8/2019, theo hướng: Bên cho thuê là bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng; Thanh toán tiền thuê nhà vào tài khoản của cho bà L và ông Ng, mỗi người 50%.

Như đã phân tích tại mục [2.3.2], "Hợp đồng ủy quyền" ngày 06/6/2018 giữa ông Phạm Đức Ng và bà Trần Mỹ L phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã phát sinh hiệu lực; Bà Trần Mỹ L đã thực hiện xong công việc được ủy quyền. Ngày 05/9/2019, ông Ng lập Văn bản đơn phương

chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, nhưng văn bản này bị vô hiệu như đã phân tích tại mục [2.1.2].

Theo Điều 421 Bộ luật dân sự quy định về sửa đổi hợp đồng, thì: "*1. Các bên có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng; 2. Hợp đồng có thể được sửa đổi theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật này; 3. Hợp đồng sửa đổi phải tuân theo hình thức của hợp đồng ban đầu*". Căn cứ Điều 420 của Bộ luật dân sự, thì việc sửa đổi hợp đồng chỉ xảy ra khi đáp ứng được một trong hai điều kiện sau:

- Có sự thỏa thuận của các bên;

- Các bên đã bàn bạc với nhau một thời gian hợp lý về sửa đổi hợp đồng nhưng không đạt được thỏa thuận, nên một bên khởi kiện tại Tòa án để chấm dứt hợp đồng hoặc sửa đổi hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Tòa án chỉ được quyết định việc sửa đổi hợp đồng trong trường hợp việc chấm dứt hợp đồng sẽ gây thiệt hại lớn hơn so với chi phí để thực hiện hợp đồng nếu được sửa đổi.

Đến nay, giữa bà L, ông Ng và bị đơn vẫn không có thỏa thuận nào về việc sửa đổi hợp đồng; Ông Ng không chứng minh được có trao đổi về việc sửa đổi hợp đồng trong một thời hạn hợp lý với bà L và bị đơn; Không có đủ 05 (năm) điều kiện đáp ứng "hoàn cảnh thay đổi cơ bản" như quy định tại khoản 1 Điều 420 Bộ luật dân sự. Mặt khác, tính đến ngày Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, các đương sự không yêu cầu chấm dứt hợp đồng; Việc ông Ng và bà L đã ly hôn (chưa phân chia tài sản), không phải là căn cứ để sửa đổi hợp đồng cho thuê nhà như ý kiến của người đại diện của ông Ng. Vì vậy, yêu cầu sửa đổi hợp đồng của ông Phạm Đức Ng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3.4] Yêu cầu công nhận ông Phạm Đức Ng có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho thuê 02 (hai) căn nhà tại địa chỉ 158-160 N, phường B, Quận N, Thành phố H từ ngày 15/01/2020.

Nhà đất số 158 và 160 N, phường B, Quận N, Thành phố H do ông Phạm Đức Ng và bà Trần Mỹ L là đồng sở hữu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 217 của Bộ luật dân sự, thì "*Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền ngang nhau trong việc khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*". Như vậy, ông Ng và bà L có quyền ngang nhau trong việc hưởng lợi tức thu được từ việc cho thuê nhà.

Ngày 04/3/2019, ông Ng lập "Giấy cam kết" cho bà L "*được toàn quyền tự quyết định, quản lý, sử dụng, định đoạt*" toàn bộ tiền thu được từ việc cho thuê 02 căn nhà. Theo quy định tại Điều 239 Bộ luật dân sự, thì đây là hành vi tuyên bố công khai của ông Ng về việc chấm dứt quyền sở hữu đối với tiền cho thuê nhà mà ông được nhận với tư cách là đồng sở hữu tài sản. Vì vậy, kể từ ngày 04/3/2019, bà L được quyền sở hữu toàn bộ tiền cho thuê hai căn nhà.

Ngày 14/01/2020, tại Văn phòng Công chứng T, ông Ng lập "Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết" mà ông đã lập theo Giấy cam kết ngày 04/3/2019. Xét, như đã phân tích tại mục [2.1.3], quyền sở hữu của ông Ng đối với lợi tức thu được từ việc cho thuê nhà là động sản, không phải đăng ký quyền sở hữu; Giấy cam kết do ông Ng lập không phải hợp đồng dân sự ràng buộc quyền và

nghĩa vụ pháp lý giữa hai bên, mà là hành vi pháp lý đơn phương của ông Ng, nên ông Ng có quyền chấm dứt cam kết của mình. Ngay sau ngày chấm dứt cam kết (15/01/2020), ông Ng được hưởng 50% tiền cho thuê hai căn nhà. Nay, ông Ng yêu cầu Tòa án công nhận ông có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho thuê 02 (hai) căn nhà nói trên kể từ ngày 15/01/2020 (trừ thời gian miễn tiền thuê cho bị đơn từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021) là có căn cứ, nên chấp nhận. Ông Ng có quyền yêu cầu bà L giao trả số tiền này căn cứ vào hợp đồng ủy quyền hai bên đã lập ngày 06/6/2018. Tuy nhiên, ông Ng không yêu cầu Tòa án xác định cụ thể số tiền thuê nhà mà ông được nhận từ ngày 15/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, không yêu cầu bà Trần Mỹ L giao trả cho ông số tiền này, nên căn cứ Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm.

[3.1]. Nguyên đơn bà Trần Mỹ L phải nộp tính trên số tiền phải trả cho ông Phạm Đức Ng là 1.035.866.000 và 300.000 đồng do yêu cầu tuyên bố vô hiệu "Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết" không được chấp nhận. Án phí được tính: 36.000.000 đồng + (3% x 235.866.000 đồng) = 43.075.980 đồng + 300.000 đồng = 43.375.980 đồng; Được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Trần Mỹ L đã nộp gồm: 600.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0093765 ngày 12/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H và 19.965.158 đồng theo biên lai số AA/2019/0005568 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố H. Bà Trần Mỹ L còn phải nộp thêm: 22.810.820 đồng.

[3.2]. Bị đơn Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T phải nộp tính trên các khoản: Số tiền phải trả cho nguyên đơn là 7.401.497.142 đồng và số tiền lãi yêu cầu ông Phạm Đức Ng trả nhưng không được chấp nhận là 449.292.333 đồng; Tổng cộng là 7.850.789.475 đồng. Án phí được tính: 112.000.000 đồng + (0,1% x 3.850.789.475 đồng) = 115.850.789 đồng; Được trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp (bà Cao Thị Diễm K nộp thay) là 43.890.505 đồng theo biên lai số AA/2019/0093971 ngày 20/4/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H. Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T còn phải nộp thêm: 71.960.284 đồng.

[3.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Ng phải nộp tính trên các khoản: Số tiền yêu cầu bà Trần Mỹ L trả nhưng không được chấp nhận là 319.899.000 đồng và số tiền phải trả cho bị đơn là 2.366.921.000 đồng; Yêu cầu của bà Trần Mỹ L về việc tuyên bố vô hiệu Văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền được chấp nhận là 300.000 đồng; Yêu cầu sửa đổi hợp đồng thuê nhà không được chấp nhận là 300.000 đồng và yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền kể từ ngày 05/8/2019 không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Án phí ông Phạm Đức Ng phải nộp là: 72.000.000 đồng + (2% x 686.820.000 đồng) = 85.736.400 đồng + 900.000 đồng = 86.636.400 đồng; Được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông Ng đã nộp tạm ứng gồm: 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0092994 ngày 06/11/2020 và 49.069.600 theo

biên lai số AA/2019/0093783 ngày 16/3/2021 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H. Ông Phạm Đức Ng còn phải nộp thêm 37.266.800 đồng.

Các đương sự thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Mỹ L, một phần yêu cầu độc lập của bị đơn Công ty T và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Ng là có căn cứ. Đối với đề nghị của Viện kiểm sát về việc không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lãi do chậm thanh toán, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 5, khoản 3 và khoản 11 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 184, khoản 3 Điều 200, Điều 228, khoản 1 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 117, 118, 119, 120, 121 và 122 Luật Nhà ở;

Áp dụng khoản 2 Điều 2 và Điều 51 của Luật Công chứng;

Áp dụng Điều 192, Điều 117, khoản 2 Điều 217, khoản 3 Điều 221, Điều 224, khoản 2 Điều 237, Điều 239, khoản 1 Điều 288, Điều 420, Điều 421, Điều 562, Điều 568, khoản 1 Điều 569, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 5 Điều 9 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về Cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch;

Áp dụng Điều 26 của 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Mỹ L (có bà Hoàng Lam Thụy Ch đại diện) về việc buộc Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T (có ông Nguyễn Văn Hải đại diện) trả 50% tiền thuê nhà từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020; 100% tiền thuê nhà từ ngày 15/10/2020 đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật và tiền lãi của số tiền này với lãi suất 10%/năm tính trên số tiền phải trả theo từng thời điểm. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền do ông Phạm Đức Ng lập ngày 05/8/2019. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết do ông Phạm Đức Ng lập ngày 14/01/2020.

1.1. Buộc Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T phải trả cho bà Trần Mỹ L tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 15/8/2019 đến ngày 21/12/2021 (trừ thời gian từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021), với số tiền là 6.634.255.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 21/12/2021 là 767.236.142 đồng; Tổng cộng là 7.401.497.142 (bảy tỷ, bốn trăm lẻ một triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, một trăm bốn mươi hai) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Mỹ L (có bà Hoàng Lam Thụy Ch đại diện) và ông Phạm Đức Ng (có ông Nguyễn Mạnh Hoàng S đại diện) về việc miễn tiền thuê nhà cho Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021 do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

1.2. Tuyên bố "Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền" do ông Phạm Đức Ng lập ngày 05/8/2019 tại Văn phòng Công chứng V, Thành phố H (chứng nhận số 006500, Quyển số 8), là vô hiệu;

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Mỹ L về việc tuyên bố vô hiệu "Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết" do ông Phạm Đức Ng lập ngày 14/01/2020 tại Văn phòng Công chứng T (chứng thực chữ ký số 0118).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T về việc buộc ông Phạm Đức Ng phải trả số tiền 2.366.921.000 đồng. Buộc ông Phạm Đức Ng phải trả cho Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T số tiền là 2.366.921.000 đồng (hai tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, chín trăm hai mươi mốt nghìn) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T về việc buộc ông Phạm Đức Ng phải trả số tiền lãi tổng cộng là 449.292.333 (bốn trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn, ba trăm ba mươi ba) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Ng (có ông Nguyễn Mạnh Hoàng S đại diện).

3.1. Buộc bà Trần Mỹ L phải trả cho ông Phạm Đức Ng 50% tiền cho thuê 02 (hai) căn nhà tại địa chỉ 158-160 N, phường B, Quận N, Thành phố H từ 15/10/2018 đến ngày 03/3/2019 với số tiền là 1.035.866.000 (một tỷ, không trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Ng về việc buộc bà Trần Mỹ L phải trả 50% tiền cho thuê 02 (hai) căn nhà nói trên trong thời gian từ 15/9/2018 đến 14/10/2018, với số tiền là 228.500.000 đồng và thời gian từ ngày 04/3/2019 đến ngày 15/3/2019 với số tiền là 91.399.000 đồng; Tổng cộng là: 319.899.000 (ba trăm mười chín triệu, tám trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Ng về việc sửa đổi nội dung Hợp đồng thuê nhà số 11958 lập ngày 12/6/2018 tại Văn phòng Công chứng T (Thành phố H) từ thời điểm 05/8/2019, nội dung sửa:

- Nội dung hợp đồng đã ký: Bên cho thuê là bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng (bà Trần Mỹ L đại diện cho ông Ng). Nội dung sau khi thay đổi: Bên cho thuê là bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức Ng;

- Nội dung tại Điều 5.1 của hợp đồng đã ký: "*5.1. Phương thức thanh toán: Hai bên thống nhất tiền thuê ngôi nhà bên B chuyển khoản cho bên A vào: Chủ tài khoản: Trần Mỹ L, số tài khoản: 10220002188072 tại Ngân hàng Techcombank – Chi nhánh L*".

Nội dung tại Điều 5.1 của hợp đồng sau khi thay đổi: "5.1. Phương thức thanh toán: Hai bên thống nhất tiền thuê ngôi nhà bên B chuyển khoản cho bên A đồng thời vào 02 (hai) tài khoản như sau: 50% tiền thuê nhà chuyển vào tài khoản của bà Trần Mỹ L, số tài khoản: 10220002188072 tại Ngân hàng Techcombank – Chi nhánh L và 50% tiền thuê nhà chuyển vào tài khoản của ông Phạm Đức Ng, số tài khoản: 091131763001 tại Ngân hàng HSBC – Chi nhánh M";

3.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Ng về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Đức Ng và bà Trần Mỹ L số công chứng 005854, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/6/2018 tại Văn phòng công chứng P (Thành phố H) chấm dứt kể từ ngày 05/8/2019.

3.4. Công nhận ông Phạm Đức Ng có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T thuê 02 (hai) căn nhà tại địa chỉ 158-160 N, phường B, Quận N, Thành phố H từ ngày 15/01/2020 (trừ thời gian miễn tiền thuê nhà cho bên thuê từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021).

3.5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Ng về việc buộc bà Trần Mỹ L và Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T phải liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán 50% tiền cho thuê nhà từ ngày 15/01/2020 đến khi chấm dứt hợp đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1]. Nguyên đơn bà Trần Mỹ L phải nộp 43.375.980 (bốn mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn, chín trăm tám mươi) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Trần Mỹ L đã nộp gồm: 600.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0093765 ngày 12/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H và 19.965.158 đồng theo biên lai số AA/2019/0005568 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố H. Bà Trần Mỹ L còn phải nộp thêm: 22.810.820 (hai mươi hai triệu, tám trăm mười nghìn, tám trăm hai mươi) đồng.

[4.2]. Bị đơn Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T phải nộp 115.850.789 (một trăm mười lăm triệu, tám trăm năm mươi nghìn, bảy trăm tám mươi chín) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp (bà Cao Thị

Diễm K nộp thay) là 43.890.505 (bốn mươi ba triệu, tám trăm chín mươi nghìn, năm trăm lẻ năm) đồng theo biên lai số AA/2019/0093971 ngày 20/4/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H. Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng T còn phải nộp thêm: 71.960.284 (bảy mươi mốt triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, hai trăm tám mươi bốn) đồng.

[3.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Ng phải nộp 86.636.400 (tám mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn, bốn trăm) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông Ng đã nộp tạm ứng gồm: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2019/0092994 ngày 06/11/2020 và 49.069.600 (bốn mươi chín triệu, không trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm) theo biên lai số AA/2019/0093783 ngày 16/3/2021 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H. Ông Phạm Đức Ng còn phải nộp thêm 37.266.800 (ba mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm) đồng.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án xử sơ thẩm công khai. Nguyên đơn, bị đơn và ông Phạm Đức Ng (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án sơ thẩm. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPH;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TPH;
- Chi cục THA DS Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Vp.

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

Trịnh Thị Ánh