

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 38/2025/DS-PT
Ngày 31 - 7 - 2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương;
Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Đức C - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 28 và 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 992/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1966; Địa chỉ: F C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là F C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).
(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trịnh Đức D, sinh năm 1979; Địa chỉ: A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: 97 - 99 (Lầu E) Nguyễn Công T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 97 - 99 (Lầu E) Nguyễn Công T, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hoàng T1, thuộc Công ty L1 – Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: I - 99 (Lầu E) Nguyễn Công T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 97 - 99 (Lầu E) Nguyễn Công T, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh). *(Có mặt)*

Bị đơn: Công ty Cổ phần G1. Trụ sở: số A P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị N – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Thanh H, sinh năm 1976; Địa chỉ liên lạc: C V, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh). *(Có mặt)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1952; Địa chỉ: A P, phường V, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). *(Vắng mặt)*

2. Bà Nguyen Thi T2 (Nguyễn Thị T3), sinh năm 1954; Địa chỉ: G C, B, Quebec J, Canada. *(Vắng mặt)*

3. Bà Nguyen Hoa T4 (Nguyễn Thị H1), sinh năm 1956; Địa chỉ: A R, Blvd C, NJ08034, Hoa Kỳ. *(Vắng mặt)*

4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1957; Địa chỉ: D Chung cư A N (nội dài), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 4B Chung cư 162 Nguyễn Thị N1 (nội dài), phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). *(Vắng mặt)*

5. Ông Nguyễn Văn T5, chết năm 2022;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T5:

5.1 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; *(Vắng mặt)*

5.2 Bà Nguyễn Ngọc Minh T6, sinh năm 1989; *(Vắng mặt)*

5.3 Bà Nguyễn Ngọc Minh T7, sinh năm 1991; *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: A P, phường V, Quận C, Hồ Chí Minh (nay là số A P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà T6, bà T7: Ông Trịnh Đức D, sinh năm 1979; Địa chỉ: A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: 97 - 99 (Lầu E) Nguyễn Công T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 97 - 99 (Lầu E) Nguyễn Công T, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh). *(Có mặt)*

6. Bà Nguyen S (Nguyễn Thị Kim X), sinh năm 1960; Địa chỉ: A D, A, NJ08031, Hoa Kỳ. *(Vắng mặt)*

7. Ông Nguyen Van B (Nguyễn Văn B1), sinh năm 1961; Địa chỉ: Boul - C, A S, Quebec H - 1A8, Canada. *(Vắng mặt)*

8. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1962; Địa chỉ: A P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Vắng mặt)*

9. Bà Nguyen Tuet T8 (Nguyễn Thị T9), sinh năm 1963; Địa chỉ: A M, C, NJ08034, Hoa Kỳ. *(Vắng mặt)*

10. Ông Nguyễn Paul D1 (Nguyễn Văn Đ1), sinh năm 1964; Địa chỉ: I E, C, NJ H Hoa Kỳ. *(Vắng mặt)*

11. Bà Nguyen Tuyen N2 (Nguyễn Ngọc T10), sinh năm 1967; Địa chỉ: A D, C, NJ H, Hoa Kỳ. *(Vắng mặt)*

12. Ông Nguyen Dinh T11 (Nguyễn Thế Đ2), sinh năm 1973; Địa chỉ: H C, C, NJ H, Hoa Kỳ. *(Vắng mặt)*

13. Bà Nguyễn Nam P1, sinh năm 1975; Địa chỉ: số A P, phường V, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). *(Vắng mặt)*

14. Ông Vinh Trinh The N3 (Nguyễn Trinh Thế V), sinh năm 1995; Địa chỉ: D West Mineral A L, C, Hoa Kỳ. *(Vắng mặt)*

15. Bà Trinh Thị Thanh N4 (GINA BILODEAUX), sinh năm 1966; Địa chỉ: A P, phường V, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên: Ông Trịnh Đức D, sinh năm 1979; Địa chỉ: A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: 97 - 99 (Lầu E) Nguyễn Công T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 97 - 99 (Lầu E) Nguyễn Công T, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh). *(Có mặt)*

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Cổ phần G1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Đức D trình bày:

Ngày 16/12/2015, bà Nguyễn Thị Đ và đại diện theo ủy quyền cho các ông bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T5, Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Văn B1, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị T9, Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Ngọc T10, Nguyễn Thế Đ2, Nguyễn Nam P1, Nguyễn Trinh Thế V, Trinh Thị Thanh N4 là Bên cho thuê ký Hợp đồng thuê nhà số công chứng

là 000015693 lập tại Văn phòng C1 ngày 16/12/2015 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thuê nhà”) với Bên thuê là Công ty Cổ phần G1 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) về việc cho thuê một phần căn nhà số A P, Phường F, Quận C, TP ..

Theo nội dung của Hợp đồng thuê nhà, cụ thể khoản 8 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà, các bên đã thống nhất: *“trong vòng 1 tháng mà Bên A không nhận được tiền thuê nhà từ Bên B hoặc Bên B vi phạm các nghĩa vụ của Bên B thì Bên A được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn, không phải hoàn lại tiền cọc và không có trách nhiệm bồi thường bất kỳ thiệt hại gì cho Bên B”*. Trong đó, Bên A là bà Nguyễn Thị Đ và Bên B là Công ty Cổ phần G1.

Tuy nhiên thời gian qua phía Công ty đã có những hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng thuê nhà và Phụ lục số 02, cụ thể:

- Không thanh toán tiền thuê nhà: Theo khoản 7 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà, các bên thống nhất: *“Nếu trong vòng 1 tháng (tính từ ngày 01 dương lịch của tháng này đến ngày 05 dương lịch của tháng sau) mà Bên A không nhận được tiền thuê nhà từ Bên B thì Bên A có quyền đơn phương hủy hợp đồng thuê nhà và không phải bồi hoàn tiền cọc cũng như không phải bồi thường bất kỳ khoản thiệt hại nào cho Bên B, kể cả chi phí sửa chữa, xây dựng”*. Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã không thanh toán đúng hạn tiền thuê nhà tháng 5/2019, không thanh toán tiền thuê nhà các tháng 6/2019 và tháng 7/2019.

- Tự ý sửa chữa căn nhà số A P, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh: Theo nội dung của Hợp đồng thuê nhà, cụ thể khoản 2 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà: Công ty *“Được quyền sửa chữa, cải tạo phần diện tích đã thuê theo bản vẽ cải tạo lại mà hai bên đã thống nhất (đính kèm bản vẽ theo hợp đồng) trên cơ sở không làm ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà, không làm giảm giá trị sử dụng căn nhà (nứt tường, nứt cột, sụt lún) và phải đảm bảo các tiêu chuẩn về xây dựng”* và khoản 3 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà: Công ty *“Tự chịu trách nhiệm lập bản vẽ thiết kế và xin giấy phép xây dựng, sửa chữa theo quy định pháp luật. Công ty cam kết phải hoàn tất thủ tục hoàn công, nếu không thì phải trả lại nguyên trạng lúc ban đầu cho Bên A khi chấm dứt hợp đồng”*. Sau khi Hợp đồng thuê nhà được ký kết, bà Đ đã duyệt bản vẽ cải tạo để Công ty tiến hành sửa chữa một lần duy nhất. Từ đó, gia đình bà Đ chưa bao giờ duyệt thêm bất kỳ bản vẽ nào.

Ngày 09/7/2018, phía Công ty có đưa thông báo cho gia đình bà Đ về việc sửa chữa quây, tủ, kệ cho việc kinh doanh nhưng trên thực tế khi gia đình phát hiện và qua xem thì thấy toàn bộ lầu một đã bị: Phần sàn được ốp ván gỗ đã bị lột sạch, trần nhà thạch cao bị giật xuống toàn bộ, toàn bộ dây điện máy lạnh lầu một và đèn chiếu sáng đã bị cắt, các cột nhà bị tháo dỡ treo trụi. Ngay lập tức gia đình bà Đ đã khiếu nại về vấn đề sửa chữa phần diện tích thuê khi không có sự đồng ý của gia đình và mời phía U, Quận C, TP . xuống can thiệp và lập biên bản.

Cũng trong khoảng thời gian này, phía Công ty đã tự ý xây dựng vách tường chia đôi diện tích thuê và xây vách tường che cầu thang, mục đích của việc làm là để chuẩn bị cho việc mở nhà hàng. Gia đình bà Đ đã xin can thiệp vấn đề này ở phường và quận địa bàn Quận C, TP .. Sau đó đại diện U, Quận C, TP .; Thanh tra sở X1; đại diện Phòng Q, TP . và phía Công ty đã đến nhà gặp bà Đ để thảo luận về vấn đề sửa chữa nêu trên và phía Công ty có đề nghị gia đình bà Đ làm đơn bãi nại. Bà Đ đã đồng ý ký biên bản rút đơn khiếu nại. Gia đình bà Đ ngăn chặn việc xây dựng để hoạt động hạng mục kinh doanh sắp mở với lý do: khi hai bên ký Hợp đồng thuê nhà mục đích là chỉ để mở Showroom Đồng hồ; Việc mở nhà hàng thì sau này mới được đề cập trong Phụ lục số 02 của Hợp đồng thuê nhà, cụ thể tại Điều 1 của Phụ lục số 02, Công ty đã xác định mục đích thuê căn nhà là để *“đặt văn của Công ty Cổ phần G1, cửa hàng trưng bày và kinh doanh đồng hồ, kinh doanh nhà hàng cao cấp N”*. Tại khoản 3.1 Điều 3 của Phụ lục số 02, Công ty đã đồng ý *“Chỉ được thực hiện việc kinh doanh được nêu tại Điều 1 của phụ lục này. Bên có nghĩa vụ cung cấp cho Bên A bản sao giấy phép kinh doanh và các giấy phép có liên quan đến việc kinh doanh được nêu tại Điều 1 trước khi hoạt động (đơn vị được cơ quan Nhà nước cấp giấy phép kinh doanh nhà hàng tại căn nhà nêu trên phải là Công ty Cổ phần G1)”*. Vì vậy, gia đình bà Đ đã yêu cầu diện tích thuê phải được kiểm định từ Công ty Cổ phần K (Công ty S1) và phía Công ty đã đồng ý việc kiểm định.

Theo kết quả kiểm định ngày 24/9/2018 từ Công ty S1 thì căn nhà không đủ độ an toàn cho việc kinh doanh nhà hàng và theo ý kiến của Công ty S1 thì phải tiến hành gia cố căn nhà, do trong quá trình sửa chữa lúc ban đầu Công ty đã tự ý đập bỏ 2 vách tường chịu lực và chống lực không liên kết (có bản kiểm định), nhưng Công ty vẫn không tiến hành gia cố căn nhà mà vẫn mở cửa cho thợ vào làm. Gia đình bà Đ đã nhiều lần đề nghị phía Công ty phải gia cố căn nhà nếu muốn kinh doanh nhà hàng N6. Tuy nhiên, trên thực tế Công ty đã không tiến hành gia cố thêm. Do đó, đến tháng 10/2018 chủ nhà hàng N6 thấy không an toàn nên đã rút lui.

Ngày 17/11/2018, gia đình bà Đ có gửi văn bản yêu cầu khôi phục lại căn nhà, phía Công ty đã không thực hiện theo yêu cầu của gia đình.

Ngày 14/12/2018, Công ty đưa người đến đòi sửa chữa diện tích cho thuê để kinh doanh hạng mục mới ngoài sự thỏa thuận giữa các bên, do đó gia đình đã không đồng ý và đã nhắc nhở không được đục lỗ sàn làm cầu thang vì Phụ lục số 02 không còn hiệu lực.

Đầu tháng 3/2019, phía Công ty tự dựng hàng rào che chắn nửa diện tích thuê (có hình ảnh) và quảng cáo sắp mở quán cà phê. Công ty để người vào thay đổi kết cấu căn nhà, điển hình là đục lỗ sàn để trở cầu thang (có hình ảnh). Sau đó Công ty tiếp tục chở gạch, cát, xi măng chất vào diện tích thuê của gia đình. Gia

đình đã trình báo sự việc và U, Quận C, TP . đã đến lập biên bản các ngày 03/4/2019, ngày 09/4/2019 và ngày 11/4/2019 nhưng phía Công ty không chịu ký tên vào các biên bản này và có thái độ thách thức gia đình bà Đ đi thưa và khi chính quyền địa phương xuống họ nhất định không mở cửa. Sau đó, gia đình bà Đ đã làm đơn trình báo ở các cấp lãnh đạo của Phường F và quận C TP . về việc kinh doanh hạng mục mới ngoài sự thỏa thuận của các bên cũng như hành vi sai trái, bất chấp pháp luật khi sửa chữa mà không xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không được sự đồng ý của gia đình bà Đ. Phía U, Quận C, TP . và đại diện Phòng Q, TP . đã xuống đình chỉ việc thi công nhưng Công ty vẫn xem thường khóa trái cửa phía trong và tiếp tục sửa chữa trong căn nhà của gia đình, mặc cho việc gia đình có mời công an P2, Quận C, TP . đến chứng kiến sự việc.

- Kinh doanh ngành nghề ngoài sự thỏa thuận giữa bà Đ và phía Công ty: Tại Điều 1 của Phụ lục số 02, Công ty đã xác định mục đích thuê căn nhà là để *“đặt văn phòng của Công ty Cổ phần G1, cửa hàng trưng bày và kinh doanh đồng hồ, kinh doanh nhà hàng cao cấp N”*. Tại khoản 3.1 Điều 3 của Phụ lục số 02, Công ty đã đồng ý *“Chỉ được thực hiện việc kinh doanh được nêu tại Điều 1 của phụ lục này. Bên có nghĩa vụ cung cấp cho Bên A bản sao giấy phép kinh doanh và các giấy phép có liên quan đến việc kinh doanh được nêu tại Điều 1 trước khi hoạt động (đơn vị được cơ quan Nhà nước cấp giấy phép kinh doanh nhà hàng tại căn nhà nêu trên phải là Công ty Cổ phần G1)”*. Như vậy, phía Công ty và gia đình chúng tôi đã xác định rất rõ phần diện tích của căn nhà được thuê chỉ được sử dụng vào mục đích sau: Đặt văn phòng của Công ty Cổ phần G1, cửa hàng trưng bày và kinh doanh đồng hồ, kinh doanh nhà hàng cao cấp N.

Tuy nhiên, tại Giấy thông báo ngày 05/6/2019, Công ty cho biết tiến hành treo bảng hiệu và kinh doanh KCOFFEE. Việc Công ty T16 kinh doanh cà phê là nằm ngoài mục đích thuê nhà đã được các bên thỏa thuận tại Phụ lục số 02.

- Không tiến hành thủ tục hoàn công trong thời hạn mà Công ty đã cam kết: Khoản 3 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà, Công ty cam kết: *“phải hoàn tất thủ tục hoàn công, nếu không thì phải trả lại nguyên trạng lúc ban đầu cho Bên A khi chấm dứt hợp đồng”*. Tại Điều 7 của Phụ lục số 02, Công ty cam kết: *“hoàn tất thủ tục hoàn công đối với việc sửa chữa căn nhà trong thời hạn 6 (sáu) tháng, kể từ ngày ký Phụ lục này”*. Ngày mà các bên ký Phụ lục số 02 là ngày 06/9/2018. Như vậy thời hạn 06 (sáu) tháng để Công ty hoàn tất thủ tục hoàn công được tính từ ngày 06/9/2018 và đến ngày 06/3/2019. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, Công ty vẫn chưa hoàn tất thủ tục hoàn công đối với việc sửa chữa căn nhà.

- Không tiến hành mua bảo hiểm căn nhà: Tại khoản 3.3 Điều 3 của Phụ lục số 02, Công ty Đ4 thực hiện nghĩa vụ: *“Mua bảo hiểm căn nhà trong suốt thời gian thuê tính từ ngày các bên ký phụ lục này, với phạm vi bảo hiểm trường hợp căn nhà bị hư hỏng do hỏa hoạn hoặc các rủi ro liệt kê sau đây gây ra: cháy, sấm*

chớp hoặc sét, nổ, hành động ác ý, gió xoáy, giông, nước thoát ra từ các bể chứa nước, thiết bị chứa nước, hoặc đường ống dẫn nước, rò rỉ nước từ hệ thống chữa cháy tự động, trộm cắp hoặc thiệt hại từ các hành vi cố ý trộm cắp”. Kể từ ngày các bên ký Phụ lục 02 (ngày 06/9/2018), Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ này.

Từ những vi phạm nghĩa vụ của Công ty như đã nêu trên, căn cứ vào khoản 8 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà như đã nêu trên, bên cho thuê được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn, không phải hoàn lại tiền cọc cho Công ty và cũng không có trách nhiệm bồi thường bất kỳ thiệt hại gì cho Công ty. Do đó, bà Đ đề nghị Tòa án:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 16/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Đ và Công ty Cổ phần G1 được Văn phòng C1 chứng nhận chấm dứt hiệu lực.

2. Buộc Công ty Cổ phần G1 phải thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà tháng 5/2019 còn thiếu, tiền thuê nhà tháng 6/2019 và tháng 7/2019, tiền phạt do chậm thanh toán và tiền thuế giá trị nhà của các tháng trong năm 2016, 2017 với tổng số tiền là 2.017.471.614 đồng.

Cụ thể:

- Tiền thuê nhà tháng 5/2019 mà Công ty còn thiếu: Theo thỏa thuận giữa các bên tại Phụ lục Hợp đồng thuê nhà ngày 16/12/2015 thì giá thuê định kỳ hàng tháng là 34.000 USD (*Ba mươi tư nghìn đô la Mỹ*). Tỷ giá thanh toán được tính theo tỷ giá bán ra do Ngân hàng N7 công bố tại thời điểm thanh toán. Hàng tháng, hai bên sẽ quy đổi giá thuê tính theo tỷ giá bán ra do Ngân hàng N7 công bố tại thời điểm thanh toán, phần chênh lệch tăng giảm sau khi trừ đi số tiền thuê cố định ghi trên hợp đồng thuê nhà sẽ được hai bên thanh toán với nhau bằng tiền mặt.

Thời điểm thanh toán tiền thuê nhà tháng 5/2019, tỷ giá USD (đô la Mỹ) bán ra do Ngân hàng N7 công bố là 1 USD (đô la Mỹ) = 23.300 đồng. Như vậy, tiền thuê nhà của tháng 5/2019 là: 34.000 USD x 23.300 đồng = 792.200.000 đồng. (A)

Tiền thuế giá trị gia tăng của tháng 5/2019 mà Công ty có nghĩa vụ giao cho bà Đ để nộp cho cơ quan Thuế là 40.347.263 đồng. (B)

Như vậy, tổng số tiền tháng 5/2019 mà Công ty có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đ là (A) + (B) = 792.200.000 + 40.347.263 = 832.547.263 đồng. (C)

Tuy nhiên, trong tháng 5/2019 thì Công ty chỉ lần lượt thanh toán quá hạn tổng số tiền nêu trên chia làm các đợt là:

- + Đợt 1: Ngày 17/5/2019 Công ty thanh toán số tiền là 70.000.000 đồng;
- + Đợt 2: Ngày 22/5/2019 Công ty thanh toán số tiền là 45.000.000 đồng;

- + Đợt 3: Ngày 28/5/2019 Công ty thanh toán số tiền là 100.000.000 đồng;
- + Đợt 4: Ngày 29/7/2019 Công ty thanh toán số tiền là 500.000.000 đồng;
- + Đợt 5: Ngày 30/7/2019 Công ty thanh toán số tiền là 91.945.263 đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty đã thanh toán 05 đợt cho tháng 5/2019 là 806.945.263 đồng. (D)

Do đó, số tiền tháng 5/2019 mà Công ty còn nợ bà Đ là $(C) - (D) = 832.547.263 - 806.945.263 = 25.602.000$ đồng.

- Tiền thuê nhà phải thanh toán của tháng 6/2019: Theo quy định tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà thì thời hạn thanh toán định kỳ hàng tháng là từ ngày 01 – 05 dương lịch. Theo khoản 6 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà thì: “... Trong trường hợp Bên A không nhận được tiền thuê nhà sau ngày 05 hàng tháng, Bên B phải chịu phạt thêm 0,2% tiền thuê nhà hàng tháng cho mỗi ngày trả chậm. Mức phạt được tính từ ngày 01 dương lịch của tháng đó cho đến ngày thanh toán”.

Tổng số tiền chưa thanh toán của tháng 6/2019 là: 935.871.563 đồng (tính theo tỷ giá của Ngân hàng N7 ngày 1/6/2019 là 23.475 đồng/USD), gồm các khoản cụ thể như sau: Tiền thuê nhà của tháng 6/2019 là 34.000 USD x 23.475 đồng/USD = 798.150.000 đồng, tiền phạt chậm thanh toán (từ ngày 01/6/2019 tạm tính đến ngày 31/7/2019 và sẽ còn tính đến ngày xét xử sơ thẩm) là $798.150.000 \times 0,2\% \times 61 \text{ ngày} = 97.374.300$, tiền thuế giá trị gia tăng là 40.347.263 đồng.

- Tiền thuê nhà phải thanh toán của tháng 7/2019 là: Tổng số tiền chưa thanh toán của tháng 7/2019 là: 882.746.903 đồng (tính theo tỷ giá của Ngân hàng N7 ngày 1/7/2019 là 23.330 đồng/USD), gồm các khoản cụ thể như sau: Tiền thuê nhà của tháng 7/2019 là 34.000 USD x 23.330 đồng/USD = 793.220.000 đồng, tiền phạt chậm thanh toán (từ ngày 01/7/2019 tạm tính đến ngày 31/7/2019 và sẽ còn tính đến ngày xét xử sơ thẩm) là $793.220.000 \times 0,2\% \times 31 \text{ ngày} = 49.179.640$, tiền thuế giá trị gia tăng là 40.347.263 đồng.

- Tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà của các tháng trong các năm 2016, 2017: Theo đó, số tiền bà Đ đòi thêm số tiền phạt của các tháng trong năm 2016, 2017 phát sinh từ việc chậm thanh toán tiền thuê nhà của Công ty là 173.251.148 đồng. Cụ thể như sau:

Thời gian	Tiền phạt chậm thanh toán năm 2016
Tháng 7/2016	- Đợt 1: ngày 07/7/2016 = 7 ngày x 766.598.000 đồng x 0,2% = 10.732.372 đồng
Tháng 8/2016	- Đợt 1: ngày 23/8/2016 = 23 ngày x 766.598.000 đồng x 0,2% = 35.263.508 đồng

	- Đợt 2: ngày 24/8/2016 = 24 ngày x 766.598.000 đồng x 0,2% = 36.796.704 đồng
Tháng 9/2016	- Đợt 1: ngày 09/9/2016 = 9 ngày x 766.598.000 đồng x 0,2% = 13.798.764 đồng
Tổng cộng	96.591.348 đồng

Thời gian	Tiền phạt chậm thanh toán năm 2017
Tháng 2/2017	- Đợt 1: ngày 06/2/2017 = 6 ngày x 766.598.000 đồng x 0,2% = 9.199.176 đồng
Tháng 3/2017	- Đợt 1: ngày 15/3/2017 = 15 ngày x 766.598.000 đồng x 0,2% = 22.997.940 đồng
Tháng 5/2017	- Đợt 1: ngày 08/5/2017 = 8 ngày x 766.598.000 đồng x 0,2% = 12.265.568 đồng
Tháng 6/2017	- Đợt 1: ngày 06/6/2017 = 6 ngày x 766.598.000 đồng x 0,2% = 9.199.176 đồng
Tháng 8/2017	- Đợt 1: ngày 09/8/2017 = 9 ngày x 766.598.000 đồng x 0,2% = 13.798.764 đồng
Tháng 11/2017	- Đợt 1: ngày 06/11/2017 = 6 ngày x 766.598.000 đồng x 0,2% = 9.199.176 đồng
Tổng cộng	76.659.800 đồng.

Nguyên đơn có đơn đề ngày 05/01/2022 rút một phần yêu cầu khởi kiện: Buộc Công ty Cổ phần G1 phải bàn giao lại phần diện tích căn nhà mà Công ty G1 đã thuê theo bản vẽ cải tạo lại mà hai bên đã thống nhất. Đề nghị Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu này.

Bị đơn Công ty Cổ phần G1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Thanh H trình bày:

Công ty xác nhận vào ngày 16/12/2015, Công ty Cổ phần G1 (gọi tắt là Công ty) và bà Nguyễn Thị Đ (là người đại diện theo ủy quyền của 15 người đồng sở hữu) đã ký hợp đồng thuê một phần căn nhà số A đường P, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn phòng C1.

- Mục đích thuê: Xin phép xây dựng, xây dựng, làm văn phòng công ty và kinh doanh theo quy định pháp luật.

- Tiền đặt cọc thuê nhà là: 3.800.000.000 đồng
- Bốn năm đầu tiên thuê nhà là: 766.598.000 đồng/tháng và ba năm cuối giá thuê được tăng thêm 5% trên tổng số tiền thuê hàng tháng. Diện tích thuê là 410,7m² (bao gồm toàn bộ tầng 1, tầng 2 và sân thượng);
- Hợp đồng cho thuê thời hạn là 07 năm, được tính từ ngày 01/02/2016 cho đến hết ngày 31/12/2022.

Trong trường hợp bên cho thuê nhà đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng trước thời hạn thì bên cho thuê nhà phải bồi thường toàn bộ thiệt hại về chi phí sửa chữa, đầu tư mà bên thuê nhà bỏ ra.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng công ty đã xây dựng lại mặt bằng và tổ chức kinh doanh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo hợp đồng thuê nhà.

Ngày 12/6/2019 bà Đ có thông báo số 18/2019/CV/VIETSUN chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 12/7/2019 và buộc công ty phải thanh toán tiền nhà trong 03 tháng: 05/2019, 06/2019 và 07/2019 cộng với tiền phạt do chậm trả với lý do Công ty C2 thanh toán, vi phạm hợp đồng thuê nhà.

Tại văn bản ngày 13/7/2019, Công ty không đồng ý việc bà Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Sau đó, bà Đ có thông báo yêu cầu Công ty giao nhà làm phát sinh tranh chấp. Vào ngày 01/8/2019, theo yêu cầu của bà Đ, Công ty phải tiến hành lập biên bản giao và nhận lại căn nhà số A P, Phường F, Quận C, TP ..

Do bà Đ có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đòi lại nhà và khởi kiện, đã vi phạm các cam kết hợp đồng về thời hạn cho thuê 07 năm, về thời gian được chậm thanh toán và phải chịu lãi và cam kết khi phát sinh tranh chấp thì các bên cùng nhau bàn bạc thương lượng, hòa giải nhưng bà Đ không thực hiện.

Công ty không vi phạm hợp đồng, nhưng bên cho thuê nhà là bà Đ có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 12/7/2019 và đòi lại nhà là đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà không có căn cứ, trái pháp luật, gây thiệt hại tài sản của Công ty.

Do nguyên đơn vi phạm cam kết hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật nên phải chịu trách nhiệm:

- Hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc cho Công ty là 7.600.000.000 đồng
- Về đầu tư xây dựng, cải tạo, sửa chữa: 12.072.427.008 đồng

Theo thỏa thuận, bên thuê nhà được quyền cải tạo, sửa chữa phần diện tích đã thuê mà hai bên đã thống nhất và được phép xin giấy phép xây dựng cải tạo, sửa chữa phần diện tích đã thuê; bên cho thuê có trách nhiệm hỗ trợ bên thuê nhà

về thủ tục, giấy tờ xây dựng cải tạo căn nhà.

Về phía Công ty đã đầu tư số tiền là 12.072.427.008 đồng để phục vụ cho việc cải tạo, nâng cấp, sửa chữa, xây dựng căn nhà số A, đường P, Phường F, Quận C, TP . được ghi nhận tại các hợp đồng nói trên mà hai bên đã ký và cam kết thực hiện.

- Khoản tiền đã trả vượt: 738.000.000 đồng

Theo yêu cầu của bên cho thuê nhà, ngày 15/12/2015, Công ty tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng bà Đ với giá thuê cố định là 34.000 USD/tháng, với tỷ giá cố định là 22.546 đồng, giá thuê nhà ghi trên hợp đồng là 766.598.000 đồng/tháng. Hàng tháng hai bên sẽ quy đổi theo tỷ giá ngoại tệ bán ra do Ngân hàng N7 công bố tại thời điểm thanh toán. Nếu phát sinh chênh lệch tăng/giảm sẽ được hai bên thanh toán với nhau bằng tiền mặt.

Như vậy, tính từ tháng 01/2016 đến tháng 5/2019 (tổng cộng 41 tháng); Công ty đã thanh toán thực tế cho bên thuê nhà tổng số tiền là 31.430.518.000 đồng; đồng thời Công ty cũng đã chi vượt cho bên thuê nhà tổng số tiền là 738.000.000 đồng/41 tháng (tạm tính số tiền chênh lệch bình quân giữa tỷ giá USD với VND là 18.000.000 đồng/tháng);

- Khoản tiền thuê mặt bằng kinh doanh nhà hàng N6: 1.931.894.154 đồng.

Do tình hình kinh doanh của Công ty G2, nếu chỉ kinh doanh mặt hàng đồng hồ và tặng phẩm khác thì không đủ chi phí chi trả tiền thuê nhà; Nên vào ngày 06/9/2018 giữa Công ty và bà Nguyễn Thị Đ đã bàn bạc và thống nhất ký kết phụ lục hợp đồng thuê nhà số B (chỉ thỏa thuận thêm mục đích sử dụng, không phát sinh diện tích thuê nhà tại hợp đồng chính) với nội dung:

Được phép xây dựng, cải tạo, sửa chữa theo bản vẽ bố trí mặt bằng mà hai bên đã đồng ý để kinh doanh nhà hàng cao cấp Nhật và chỉ được phép kinh doanh tại một phần diện tích tại tầng trệt và tầng 1;

Nếu cơ quan chuyên môn xác định căn nhà không thể kinh doanh nhà hàng thì phải ngưng thi công và khôi phục lại nguyên trạng căn nhà;

G thuê phát sinh thêm khi sử dụng làm nhà hàng cao cấp N5 là 40.000.000 đồng/tháng, được tính từ ngày 01/11/2018 cho đến hết ngày 31/12/2022;

Trong toàn bộ quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà (kể từ khi ký kết và thực hiện phụ lục 2) thì bà Đ thường xuyên gây khó khăn, cản trở khiếu nại đến U, Quận C, TP . nên việc thi công, sửa chữa để kinh doanh nhà hàng cao cấp N5 (mặc dù hai bên ký kết từ ngày 06/9/2018) không thực hiện được.

Do đó, diện tích một phần dưới tầng trệt là 115m² mà Công ty C3, sửa chữa, nâng cấp mặt bằng để kinh doanh nhà hàng cao cấp N5, từ tháng 09/2018 cho đến nay là 09 tháng (với số tiền chia bình quân đơn giá thuê trên 01 mét vuông thì

tương ứng số tiền là $1.866.564,4/01 \text{ mét vuông} \times 115\text{m}^2 = 214.654.906 \text{ đồng}/01 \text{ tháng}$) mà về phía Công ty vẫn phải trả tiền thuê mặt bằng, nhưng không được sử dụng. Dù việc cải tạo, sửa chữa, nâng cấp mặt bằng thuê để kinh doanh nhà hàng N6 được sự đồng ý của bà Đ và tuân thủ theo quy định pháp luật về cải tạo, sửa chữa nhà nhưng do bà Đ thường xuyên gây khó khăn, cản trở nên việc thi công, sửa chữa bị đình trệ và đang dở cho đến nay.

Như vậy, số tiền công ty vẫn phải trả cho bên cho thuê nhà từ tháng 09/2018 cho đến ngày bàn giao nhà là $214.654.906 \text{ đồng} \times 09 \text{ tháng} = 1.931.894.154 \text{ đồng}$ là tiền thuê mặt bằng của một phần diện tích tầng trệt là 115m^2 căn nhà số A, đường P, Phường F, Quận C, TP . nhưng không được sử dụng.

Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố ngày 15/9/2022, bị đơn xác định yêu cầu phản tố:

- Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị M, Nguyen Thi T2 (Nguyễn Thị T3), Nguyễn Hoa T12 (Nguyễn Thị H1), Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T5 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Ngọc Minh T6, Nguyễn Ngọc Minh T7), Nguyen S (Nguyễn Thị Kim X), Nguyen Van B (Nguyễn Văn B1), Nguyễn Thị P, Nguyen T (Nguyễn Thị T9), Nguyễn Paul Đ3 (Nguyễn Văn Đ1), Nguyen T (Nguyễn Ngọc T10), Nguyen D (Nguyễn Thế Đ2), Nguyễn Nam P1, Vinh Trinh T (Nguyễn Trinh Thế V) và Trịnh Thị Thanh N4 (GINA BILODEAUX) có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho Công ty Cổ phần G1 số tiền 22.342.321.162 đồng, bao gồm các khoản:

1. Hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc: 7.600.000.000 đồng (bao gồm: hoàn trả tiền đặt cọc 3.800.000.000 đồng và phạt cọc 3.800.000.000 đồng)

2. Bồi thường thiệt hại về đầu tư, xây dựng, cải tạo, sửa chữa căn nhà số A P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền: 12.072.427.008 đồng.

3. Hoàn trả số tiền 738.000.000 đồng là khoản tiền mà Công ty Cổ phần G1 đã trả vượt tiền thuê nhà tính từ tháng 01/2016 đến tháng 05/2019 (tổng cộng là 41 tháng)

4. Hoàn trả số tiền 1.931.894.154 đồng là khoản tiền thuê mặt bằng một phần diện tích dưới tầng trệt 115m^2 căn nhà số A P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh nhà hàng N6 mà Công ty Cổ phần G1 đã trả nhưng không được sử dụng:

- Yêu cầu bà Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên là đồng sở hữu căn nhà cho thuê phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Công ty Cổ phần G1, riêng từng người phải bồi thường cho bị đơn theo phần trên cơ sở giá trị được phân chia với mỗi người chịu số tiền 1.396.000.000 đồng ($22.342.321.162 \text{ đồng}$ chia đều cho 16 người = 1.396.000.000 đồng)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ là các ông bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T5, Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Văn B1, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị T9, Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Ngọc T10, Nguyễn Thế Đ2, Nguyễn Nam P1, Nguyễn Trịnh Thế V, Trịnh Thị Thanh N4 có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Đức D trình bày:

Các đương sự đều thống nhất đồng ý với việc bà Nguyễn Thị Đ (với tư cách nguyên đơn) đứng ra khởi kiện Công ty Cổ phần G1, đồng thời đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện, ý kiến, quan điểm, lời khai của Đ đã trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự trên đều đồng ý để bà Đ được đại diện nhận số tiền mà bị đơn phải trả, đồng ý để bà Đ đại diện nộp các khoản tiền án phí, khoản tiền khác theo phán quyết của Tòa án.

Tại bản án số 481/2024/DS-ST ngày 31/7/2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc Công ty Cổ phần G1 phải bàn giao lại phần diện tích căn nhà mà Công ty đã thuê theo bản vẽ cải tạo lại mà hai bên đã thống nhất.

2. Đình chỉ yêu cầu phân tố của bị đơn về việc: Bồi thường thiệt hại về đầu tư, xây dựng, cải tạo, sửa chữa căn nhà số A P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền: 12.072.427.008 (Mười hai tỷ, không trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, không trăm lẻ tám) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ:

3.1 Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số công chứng 000015693 do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/12/2015 chấm dứt hiệu lực.

3.2 Buộc Công ty Cổ phần G1 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Đ và đồng thời là đại diện các ông bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T2 (Nguyễn Thị T3), Nguyễn Hoa T12 (Nguyễn Thị H1), Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T5 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Ngọc Minh T6, Nguyễn Ngọc Minh T7), Nguyễn S (Nguyễn Thị Kim X), Nguyễn Văn B (Nguyễn Văn B1), Nguyễn Thị P, Nguyễn T (Nguyễn Thị T9), Nguyễn Paul Đ3 (Nguyễn Văn Đ1), Nguyễn T (Nguyễn Ngọc T10), Nguyễn D (Nguyễn Thế Đ2), Nguyễn Nam P1, Vinh Trinh T (Nguyễn Trịnh Thế V) và Trịnh Thị Thanh N4 (GINA BILODEAUX) số tiền: 1.982.208.106 (Một tỷ, chín trăm tám mươi hai triệu, hai trăm lẻ tám nghìn, một trăm lẻ sáu) đồng, cụ thể:

- Tiền thuê nhà tháng 5 năm 2019 là 25.602.000 (Hai mươi lăm triệu, sáu trăm lẻ hai nghìn) đồng.

- Tiền thuê nhà phải thanh toán của tháng 6 năm 2019 là 935.871.563 (Chín trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi một nghìn, năm trăm sáu mươi ba) đồng gồm các khoản: Tiền thuê nhà của tháng 6/2019 là 798.150.000 (Bảy trăm chín mươi tám triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng; tiền phạt chậm thanh toán là 97.374.300 (Chín mươi bảy triệu, ba trăm bảy mươi bốn nghìn, ba trăm) đồng và tiền thuế giá trị gia tăng là 40.347.263 (Bốn mươi triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm sáu mươi ba) đồng.

- Tiền thuê nhà phải thanh toán của tháng 7 năm 2019 là: 882.746.903 (Tám trăm tám mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, chín trăm lẻ ba) đồng gồm các khoản: Tiền thuê nhà của tháng 7/2019 là 793.220.000 (Bảy trăm chín mươi ba triệu, hai trăm hai mươi nghìn) đồng, tiền phạt chậm thanh toán là 49.179.640 (Bốn mươi chín triệu, một trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm bốn mươi) đồng và tiền thuế giá trị gia tăng là 40.347.263 (Bốn mươi triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm sáu mươi ba) đồng.

- Tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà của các tháng 7, 8, 9 trong năm 2016 là 61.327.840 (Sáu mươi một triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn, tám trăm bốn mươi) đồng

- T14 phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà của các tháng 2, 3, 5, 6, 8, 11 trong năm 2017 là 76.659.800 (Bảy mươi sáu triệu, sáu trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà của tháng 8/2016 là 35.263.508 (Ba mươi lăm triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, năm trăm lẻ tám) đồng.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần G1 về việc:

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T2 (Nguyễn Thị T3), Nguyễn Hoa T12 (Nguyễn Thị H1), Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T5 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Ngọc Minh T6, Nguyễn Ngọc Minh T7), Nguyễn S (Nguyễn Thị Kim X), Nguyễn Văn B (Nguyễn Văn B1), Nguyễn Thị P, Nguyễn T (Nguyễn Thị T9), Nguyễn Paul Đ3 (Nguyễn Văn

Đ1), Nguyen T (Nguyễn Ngọc T10), Nguyen D (Nguyễn Thế Đ2), Nguyễn Nam P1, Vinh Trinh T (Nguyễn Trinh Thế V) và Trịnh Thị Thanh N4 (GINA BILODEAUX) riêng từng người có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho Công ty Cổ phần G1 theo phần trên cơ sở giá trị được phân chia với mỗi người đối với số tiền 8.698.000.000 (Tám tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu) đồng, bao gồm các khoản:

- Số tiền đặt cọc 3.800.000.000 (Ba tỷ, tám trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 3.800.000.000 (Ba tỷ, tám trăm triệu) đồng.

- Số tiền 738.000.000 (Bảy trăm ba mươi tám triệu) đồng là khoản tiền mà Công ty Cổ phần G1 đã trả vượt tiền thuê nhà tính từ tháng 01/2016 đến tháng 05/2019 (tổng cộng là 41 tháng)

- Số tiền 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu) đồng là khoản tiền thuê mặt bằng một phần diện tích dưới tầng trệt 115m² căn nhà số A P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh nhà hàng N6 mà Công ty Cổ phần G1 đã trả nhưng không được sử dụng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng và áp dụng không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện bị đơn là bà Phan Thị Thanh H trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với các lý do như sau:

Nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng về thời hạn báo trước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà là có lỗi nên phải bồi thường tiền cọc cho bị đơn. Cấp sơ thẩm nhận định lỗi vi phạm hợp đồng thuê nhà của bị đơn là không đúng.

Bị đơn xác định đối với yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại của bị đơn đã bị cấp sơ thẩm đình chỉ với lý do bị đơn không nộp chi phí tố tụng (chi phí kiểm định) là không đúng, vì yêu cầu kiểm định là do Tòa án đặt ra, bị đơn thấy không cần thiết; đồng thời Tòa án cũng không thông báo việc không đóng chi phí tố tụng sẽ dẫn đến hậu quả yêu cầu phản tố bị đình chỉ là không đúng pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Trong quá trình thuê nhà, có rất nhiều lần bà D2 chuyển tiền cho bà Đ, thể hiện trong bản sao kê của bà Đ nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà D2 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về lãi suất vượt quá mức tối đa theo quy định của Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền thuê nhà còn thiếu là

không đúng. Ngoài ra, cấp sơ thẩm tính án phí đối với việc đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn cũng là không phù hợp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đại diện ủy quyền tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự kể trên là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xác định lỗi chấm dứt hợp đồng và giải quyết tiền đặt cọc:

Căn nhà số A P, Phường F, Quận C (nay là phường V), TP . thuộc quyền sở hữu chung của các ông bà: Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T2 (Nguyễn Thị T3), Nguyễn Hoa T12 (Nguyễn Thị H1), Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T5 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Ngọc Minh T6, Nguyễn Ngọc Minh T7), Nguyễn S (Nguyễn Thị Kim X), Nguyễn Van B (Nguyễn Văn B1), Nguyễn Thị P, Nguyễn T (Nguyễn Thị T9), Nguyễn Paul Đ3 (Nguyễn Văn Đ1), Nguyễn T (Nguyễn Ngọc T10), Nguyễn D (Nguyễn Thế Đ2), Nguyễn Nam P1, Vinh Trinh T (Nguyễn Trinh Thế V) và Trịnh Thị Thanh N4 (GINA BILODEAUX) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số 1966/2009 do Ủy ban nhân dân Quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/7/2009 (đã cập nhật đăng ký thay đổi ngày 14/12/2015).

Ngày 16/12/2015, bà Nguyễn Thị Đ, đồng thời là người đại diện cho 15 đồng sở hữu (bên A) đã ký hợp đồng với Công ty Cổ phần G1 (bên B) cho thuê một phần căn nhà số A đường P nói trên tại Văn phòng C1.

Nội dung chính của hợp đồng như sau:

- Phần diện tích cho thuê là toàn bộ tầng 01, tầng 02 và sân thượng, ngoại trừ tầng hầm và cửa hàng cafe đang kinh doanh tại số A P, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thì không cho thuê.

- Thời hạn thuê là 07 năm, được tính từ ngày 01/01/2016 cho đến hết ngày 31/12/2022.

- Mục đích thuê: Xin phép xây dựng, xây dựng, làm văn phòng công ty và kinh doanh theo quy định pháp luật.

- Giá thuê: Trong 04 năm đầu (từ ngày 01/02/2016 đến hết ngày 31/12/2019) giá thuê nhà là: 766.598.000 đồng/tháng. Trong 03 năm cuối (từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2022) giá thuê nhà sẽ tăng thêm 5% so với giá thuê của 04 năm đầu.

- Tiền đặt cọc thuê nhà là: 3.800.000.000 đồng.

Sau đó, hai bên thống nhất ký Phụ lục Hợp đồng thuê nhà bổ sung nội dung: Giá thuê nhà 34.000USD theo tỷ giá bán ra do Ngân hàng N7 công bố tại thời điểm thanh toán. Hai bên sẽ ký hợp đồng với tỷ giá cố định là 22.547 đồng/USD (là tỷ giá bán của Ngân hàng N7 ngày 15/12/2015), giá thuê nhà ghi trên Hợp đồng thuê nhà là 766.598.000 đồng.

Ngày 06/9/2018, các bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng thuê nhà số B bổ sung nội dung: Mục đích thuê nhà để đặt làm Văn phòng của Công ty Cổ phần G1, cửa hàng trưng bày và kinh doanh đồng hồ, kinh doanh nhà hàng cao cấp N. Bên B chỉ được phép kinh doanh các ngành nghề nêu trên sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép cho bên B hoạt động và có kết quả kiểm định của cơ quan chuyên môn xác nhận việc kinh doanh các ngành nghề trên không ảnh hưởng đến cấu trúc xây dựng, chất lượng và sự bền vững của căn nhà. Đối với kinh doanh nhà hàng N6 chỉ được thực hiện tại một phần tầng trệt và tầng 1 căn nhà, đảm bảo các tiêu chuẩn về xây dựng.

Giá thuê đối với phần phát sinh làm nhà hàng N6 là 40.000.000 đồng/tháng, được tính sau 3 tháng kể từ ngày Bên B khai trương nhà hàng dự kiến ngày 01/11/2018 cho đến khi hợp đồng hết hiệu lực.

Ngày 12/6/2019, bà Nguyễn Thị Đ có yêu cầu Công ty L1 gửi Thông báo số 18/2019/CV/VIETSUN đến Công ty Cổ phần G1 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với lý do: Công ty không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn, công ty đã tự ý sửa chữa nhà khi không có đồng ý của gia đình bà Đ cũng như không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, không tiến hành thủ tục hoàn công trong thời hạn mà Công ty đã cam kết tại khoản 3 Điều 7 của Hợp đồng, không sửa chữa hầm nước thải (gia cố và chống thấm), kinh doanh ngành

nghe ngoài sự thỏa thuận của đôi bên trong hợp đồng, không tiến hành mua bảo hiểm căn nhà.

Tại Giấy thông báo ngày 08/6/2019 thì bị đơn cũng thừa nhận việc chậm thanh toán tiền thuê nhà là do khó khăn về tài chính và căn cứ vào các tài liệu sao kê ngân hàng trong hồ sơ thể hiện đến ngày 30/7/2019 bị đơn chỉ mới thanh toán một phần tiền thuê nhà của tháng 05/2019 cho nguyên đơn, chưa thanh toán tiền thuê nhà tháng 06/2019, tháng 07/2019.

Như vậy, căn cứ lời trình bày nguyên đơn, bị đơn và bảng sao kê giao dịch chuyển tiền tại ngân hàng cho thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn và không thực hiện đúng như thỏa thuận mà các bên đã ký kết trong hợp đồng, cụ thể tại:

K Điều 6 của hợp đồng thuê nhà, hai bên thỏa thuận: “Trong vòng 1 tháng mà Bên A không nhận được tiền thuê nhà từ Bên B hoặc Bên B vi phạm các nghĩa vụ của Bên B thì Bên A được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn, không phải hoàn lại tiền cọc và không có trách nhiệm bồi thường bất kỳ thiệt hại gì cho Bên B”.

Và Khoản 7 Điều 7 của hợp đồng thuê nhà, hai bên thỏa thuận: “Nếu trong vòng 1 tháng (tính từ ngày 01 dương lịch của tháng này đến ngày 05 dương lịch của tháng sau) mà Bên A không nhận được tiền thuê nhà từ Bên B thì Bên A được quyền đơn phương hủy hợp đồng thuê nhà và không phải hoàn lại tiền cọc cũng như không phải bồi thường bất kỳ khoản thiệt hại nào cho Bên B”.

Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 16/12/2015 chấm dứt hiệu lực là có cơ sở, đúng pháp luật.

Bị đơn cho rằng, do nguyên đơn không hợp tác giải quyết các mâu thuẫn trong quá trình cải tạo mặt bằng và gây khó khăn nên bị đơn không kinh doanh được; đối với việc chậm thanh toán tiền thuê nhà thì bị đơn có nghĩa vụ trả lãi; ngày 01/6/2019, bà Đ thỏa thuận đến ngày 10/6/2019 phải trả hết tiền thuê nhà nhưng đến ngày 12/6/2019, bà Đ lại gửi Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà là chưa đủ một tháng như thỏa thuận trong hợp đồng; Hội đồng xét xử xét thấy: căn cứ vào Giấy cam kết ngày 01/6/2019, thể hiện đại diện của Bị đơn và bà Đ có ký trên cam kết đến ngày 10/6/2019 thì bị đơn phải thanh toán hết tiền cho nguyên đơn cả tiền thuê nhà và tiền lãi. Tuy nhiên, ngày 08/6/2019, bị đơn có Thông báo ngừng việc trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn vì lý do nguyên đơn không hợp tác giải quyết tranh chấp để chờ bên thứ ba giải quyết. Nhận thấy đây không phải là lý do để không thanh toán tiền thuê nhà và bị đơn cũng không thực hiện đúng cam kết của hai bên ký ngày 01/6/2019 nên cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến chấm dứt

hợp đồng thuê nhà là của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi lại tiền đặt cọc và phạt tiền đặt cọc của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo xem xét lại tiền lãi đối với nghĩa vụ thanh toán khoản tiền thuê nhà, tiền phạt do chậm thanh toán và tiền thuế giá trị nhà còn thiếu của các tháng 5, 6, 7 năm 2019; Xét:

Như nhận định trên, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà tháng 05/2019 và căn cứ vào bảng sao kê tài khoản ngân hàng của bà Đ thể hiện bị đơn chỉ mới thanh toán một phần tiền thuê nhà của tháng 05/2019 cho nguyên đơn.

Theo Vi bằng số 552/VBTPL ngày 01/8/2019 của Văn phòng T17 thể hiện bị đơn đã giao lại mặt bằng tại nhà số A P cho nguyên đơn ngày vào 01/8/2019, do đó bị đơn còn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến ngày nguyên đơn nhận được mặt bằng cho thuê, nghĩa là bị đơn còn phải thanh toán tiền thuê nhà tháng 06 và tháng 7/2019 cho nguyên đơn.

Về tiền phạt do chậm thanh toán: Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà thì thời hạn thanh toán tiền từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng.

Tại khoản 6 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà thì: "...Trong trường hợp Bên A không nhận được tiền thuê nhà sau ngày 05 hàng tháng, Bên B phải chịu phạt thêm 0,2% tiền thuê nhà hàng tháng cho mỗi ngày trả chậm. Mức phạt được tính từ ngày 01 dương lịch của tháng đó cho đến ngày thanh toán."

Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng nên nguyên đơn tính lãi chậm trả là có căn cứ.

Tuy nhiên mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được các bên thỏa thuận 0.2%/ngày (tương đương 72%/năm) là không phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; *theo qui định của Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 thì lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được qui định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự và theo khoản 1 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 thì: lãi suất thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm..., trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được qui định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực.* Như vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận mức lãi suất các bên thỏa thuận như trên là không đúng pháp luật, nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

Theo khoản 3 Điều 6 Hợp đồng thì Bên A (nguyên đơn) thay Bên B (công ty) nộp các khoản thuế liên quan đến việc cho thuê nhà trong đó có thuế giá trị gia tăng, do nguyên đơn đã đóng thuế này này thay bị đơn là đúng pháp luật.

Theo phụ lục Hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận giá thuê nhà hàng tháng là 34.000USD. Tỷ giá thanh toán thanh toán được tính theo tỷ giá bán ra do Ngân

hàng N7 công bố tại thời điểm thanh toán và nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi đến khi hai bên giao nhà nên chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ.

- Xét tháng 5/2019:

Tại thời điểm tháng 5/2019, tỷ giá USD (đô la Mỹ) bán ra do Ngân hàng N7 công bố là 01 USD = 23.300 đồng. Do đó, tiền thuê nhà tháng 5/2019 là $34.000\text{USD} \times 23.300 \text{ đồng} = 792.200.000 \text{ đồng}$;

Tiền thuế giá trị tăng tháng 5/2019 là 40.347.263 đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn phải trả nguyên đơn tháng 5/2019 là 832.547.263 đồng.

Căn cứ theo sao kê ngân hàng thể hiện trong tháng 5/2019 bị đơn đã thanh toán tổng cộng 806.945.263 đồng được chia làm 05 đợt: Ngày 17/5/2019 trả là 70.000.000 đồng; ngày 22/5/2019 trả 45.000.000 đồng; ngày 28/5/2019 trả 100.000.000 đồng; ngày 29/7/2019 trả 500.000.000 đồng; ngày 30/7/2019 trả 91.945.263 đồng.

Tổng cộng số tiền còn thiếu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn trong tháng 5/2019 là $832.547.263 \text{ đồng} - 806.945.263 \text{ đồng} = 25.602.000 \text{ đồng}$.

Mặc dù bị đơn có chậm thanh toán tiền thuê nhà tháng 5/2019 nhưng do nguyên đơn không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xét nên cấp phúc thẩm cũng không xét.

- Tiền thuê nhà tháng 6/2019:

Tại thời điểm tháng 6/2019, tỷ giá USD (đô la Mỹ) bán ra do Ngân hàng N7 công bố là 01 USD = 23.475 đồng. Do đó tiền thuê nhà tháng 6/2019 = $34.000\text{USD} \times 23.475 \text{ đồng} = 798.150.000 \text{ đồng}$;

Tiền thuế giá trị tăng tháng 6/2019 là 40.347.263 đồng;

T14 phạt chậm thanh toán từ ngày 01/6/2019 đến ngày 31/7/2019 là $798.150.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 61 \text{ ngày} = 27.048.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tháng 6/2019 là 865.545.000 đồng.

- Tiền thuê nhà tháng 7/2019:

Tại thời điểm tháng 7/2019, tỷ giá USD (đô la Mỹ) bán ra do Ngân hàng N7 công bố 01 USD = 23.330 đồng. Do đó, tiền thuê nhà tháng 7/2019 là $34.000\text{USD} \times 23.330 \text{ đồng} = 793.220.000 \text{ đồng}$;

T14 thuế giá trị gia tăng: 40.347.263 đồng;

Tiền phạt chậm thanh toán từ ngày 01/7/2019 đến ngày 31/7/2019 là $793.220.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 31 \text{ ngày} = 13.661.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tháng 7/2019 là 847.228.000 đồng

Đối với yêu cầu trả tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà của các tháng trong năm 2016 và năm 2017;

Căn cứ vào bảng sao kê tài khoản ngân hàng của bà Đ cho thấy quá trình thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng cho nguyên đơn thì bị đơn đã vi phạm về thời hạn thanh toán mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê tại các tháng trong năm 2016, 2017. Do đó theo khoản 6 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà thì bị đơn phải trả tiền phạt chậm thanh toán cho nguyên đơn, cụ thể:

- Tháng 7/2016: Căn cứ sao kê thì bị đơn chuyển tiền nhà cho nguyên đơn ngày 07/7/2016, theo thỏa thuận thì số ngày phạt chậm thanh toán là 07 ngày. Nên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu tiền phạt chậm thanh toán của tháng 7/2016 là $766.598.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 07 \text{ ngày} = 2.981.000 \text{ đồng}$.

- Tháng 8/2016: Căn cứ sao kê thì bị đơn chuyển tiền nhà cho nguyên đơn ngày 24/8/2016, theo thỏa thuận thì số ngày phạt chậm thanh toán là 24 ngày. Nên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt chậm thanh toán của tháng 8/2016 là $766.598.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 24 \text{ ngày} = 10.221.000 \text{ đồng}$.

- Tháng 9/2016: Căn cứ sao kê thì bị đơn chuyển tiền nhà cho nguyên đơn ngày 09/9/2016, theo thỏa thuận thì số ngày phạt chậm thanh toán là 09 ngày. Nên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt chậm thanh toán của tháng 9/2016 là $766.598.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 09 \text{ ngày} = 3.834.000 \text{ đồng}$.

- Tháng 2/2017: Căn cứ sao kê thì bị đơn chuyển tiền nhà cho nguyên đơn ngày 06/02/2017, theo thỏa thuận thì số ngày phạt chậm thanh toán là 06 ngày. Nên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt chậm thanh toán của tháng 02/2017 là $766.598.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 6 \text{ ngày} = 2.555.000 \text{ đồng}$.

- Tháng 3/2017: Căn cứ sao kê thì bị đơn chuyển tiền nhà cho nguyên đơn ngày 15/3/2017, theo thỏa thuận thì số ngày phạt chậm thanh toán là 15 ngày. Nên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt chậm thanh toán của tháng 3/2017 là $766.598.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 15 \text{ ngày} = 6.388.000 \text{ đồng}$.

- Tháng 5/2017: Căn cứ sao kê thì bị đơn chuyển tiền nhà cho nguyên đơn ngày 08/5/2017, theo thỏa thuận thì số ngày phạt chậm thanh toán là 08 ngày. Nên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt chậm thanh toán của tháng 5/2017 là $766.598.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 8 \text{ ngày} = 3.407.000 \text{ đồng}$.

- Tháng 6/2017: Căn cứ sao kê thì bị đơn chuyển tiền nhà cho nguyên đơn ngày 06/6/2017, theo thỏa thuận thì số ngày phạt chậm thanh toán là 06 ngày. Nên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt chậm thanh toán của tháng 6/2017 là $766.598.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 6 \text{ ngày} = 2.555.000 \text{ đồng}$.

- Tháng 8/2017: Căn cứ sao kê thì bị đơn chuyển tiền nhà cho nguyên đơn ngày 09/8/2017, theo thỏa thuận thì số ngày phạt chậm thanh toán là 09 ngày. Nên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt chậm thanh toán của tháng 8/2017 là $766.598.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 9 \text{ ngày} = 3.833.000 \text{ đồng}$.

- Tháng 11/2017: Căn cứ sao kê thì bị đơn chuyển tiền nhà cho nguyên đơn ngày 06/11/2017, theo thỏa thuận thì số ngày phạt chậm thanh toán là 06 ngày. Nên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt chậm thanh toán của tháng 11/2017 là $766.598.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 6 \text{ ngày} = 2.555.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, tổng cộng các khoản tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn, gồm tiền thuê nhà và tiền lãi do chậm trả như đã phân tích ở mục [2.2] nói trên là: **1.751.101.000** cho nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi 266.370.614 đồng.

[2.3] Đối với lý do kháng cáo của bị đơn cho rằng: Tòa án đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do bị đơn không nộp tiền kiểm định là không đúng, hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Xét trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 06/10/2020, đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Đoàn Việt T15 có đơn đề nghị Tòa án trưng cầu Công ty Cổ phần K (SCQC) tiến hành kiểm định công trình xây dựng tại nhà số A P, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để làm căn cứ yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ngày 28/10/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 18587/2020/QĐ-TCGD theo đơn yêu cầu của đại diện bị đơn. Các đương sự đã ký thống nhất tại Đề cương kiểm định công trình ngày 08/12/2020 của Công ty Cổ phần K. Do đó, ngày 03/02/2021, Tòa án tiến hành ký hợp đồng số 21022/DV.32 với Công ty Cổ phần K.

Ngày 08/3/2021, Tòa án nhận được đơn đề nghị ngày 05/3/2021 của đại diện bị đơn là ông Đoàn Việt T15 về việc rút toàn bộ yêu cầu kiểm định nêu trên vì cho rằng việc kiểm định là không cần thiết, việc đầu tư và xây dựng đã được sự đồng ý và thống nhất của bên cho thuê nhà.

Tuy nhiên, để có cơ sở giải quyết vụ án, ngày 22/4/2021, Tòa án ban hành Thông báo số 4100/TATP-TDS yêu cầu phía bị đơn nộp tạm ứng chi phí giám định số tiền 220.000.000 đồng nhưng bị đơn không nộp mà có đơn khiếu nại.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định về việc giải quyết khiếu nại số 417/2021/QĐ-GQKN ngày 11/6/2021 và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại (lần 2) số 92/2022/QĐ-GQKN ngày 27/7/2022, theo đó không chấp nhận khiếu nại của bà Phan Thị Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần G1 đối với Thông báo số 4100/TATP-TDS ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nộp tiền tạm ứng chi phí giám định.

Bà H cho rằng đã hết thời hạn nộp chi phí tố tụng và Tòa án không Thông báo lại để bị đơn đi nộp là không có căn cứ vì tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 92/2022/QĐ-GQKN ngày 27/7/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định: “Trong trường hợp, Công ty Cổ phần G1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố nhưng không nộp tạm ứng chi phí tố tụng theo thông báo của Tòa án thì Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần G1 theo đúng quy định điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015”, nên bị đơn đã biết được hậu quả của việc không nộp tạm ứng chi phí tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn cũng không yêu cầu được nộp tiền chi phí kiểm định.

Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố này của Công ty Cổ phần G1 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải hoàn lại khoản tiền trả vượt là 738.000.000 đồng; Xét:

Tại hợp đồng thuê nhà, giá thuê ghi trên hợp đồng là 766.598.000 đồng/tháng và với tỷ giá cố định là 22.546 đồng. Phụ lục hợp đồng thuê nhà thì giá thuê cố định là 34.000 USD/tháng, Hàng tháng sẽ quy đổi theo tỷ giá ngoại tệ bán ra do Ngân hàng N7 công bố tại thời điểm thanh toán, nếu phát sinh tăng/giảm sẽ được hai bên thanh toán với nhau bằng tiền mặt.

Từ tháng 01/2016 đến tháng 5/2019, tổng cộng là 41 tháng, bị đơn đã thực tế thanh toán tiền thuê nhà tổng cộng là 31.430.518.000 đồng theo tỉ giá tại thời điểm thanh toán.

Căn cứ vào phụ lục Hợp đồng và sao kê tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 5/2019 bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận như phụ lục Hợp đồng hai bên thỏa thuận và được thực hiện liên tục nên mặc dù không phù hợp với điều khoản thanh toán trong hợp đồng, nhưng đây là sự tự nguyện của hai bên lựa chọn thanh toán theo tỉ giá tại thời điểm thanh toán nên cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với khoản tiền trả vượt là 738.000.000 đồng do chênh lệch tỉ giá là có căn cứ.

[2.5] Bị đơn còn cho rằng trong quá trình thuê nhà, có rất nhiều lần bà D2 chuyển tiền cho bà Đ được thể hiện trong bản sao kê của bà Đ nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà D2 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, bị đơn đã thừa nhận còn thiếu tiền thuê nhà của nguyên đơn, không có chứng cứ thể hiện bị đơn đã thanh toán dư tiền thuê nhà; đồng thời tại cấp sơ thẩm, bị đơn hay bà D2 cũng không đặt ra yêu cầu giải quyết số tiền mà bị đơn cho rằng bà D2 đã chuyển dư cho nguyên đơn nên vấn đề này không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm. Nếu bà D2 bị thiệt hại thì có quyền khởi kiện đòi lại bằng một vụ án khác.

[3] Vì các nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm để xét xử lại của bị đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh có nhận định phù hợp với các nhận định trên, không chấp nhận ý kiến đối với phần tính lãi suất chậm thanh toán tiền thuê nhà.

[5] Về án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu đối với số tiền 266.370.614 đồng nên phải chịu án phí trên số tiền này là 13.319.000 đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn và yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Cụ thể:

+ 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn được chấp nhận.

+ 64.533.000 đồng trên số tiền thuê nhà và lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà phải trả cho nguyên đơn.

+ 18.000.000 đồng đối với yêu cầu phản tố đòi tiền thuê nhà để mở nhà hàng N6

+ 33.520.000 đồng đối với yêu cầu đòi 738.000.000 đồng.

+ 115.600.000 đồng đối với yêu cầu phản tố đòi lại tiền đặt cọc và phạt tiền đặt cọc.

Tổng cộng là: 231.953.000 đồng.

H3 lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn do đình chỉ yêu cầu bồi thường chi phí xây dựng.

[6] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần G1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005

Căn cứ Điều 357, Điều 428, Điều 468, Điều 472, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117, Điều 118, khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014

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

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc Công ty Cổ phần G1 phải bàn giao lại phần diện tích căn nhà mà Công ty đã thuê theo bản vẽ cải tạo lại mà hai bên đã thống nhất.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Bồi thường thiệt hại về đầu tư, xây dựng, cải tạo, sửa chữa căn nhà số A P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) số tiền: 12.072.427.008 (Mười hai tỷ, không trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, không trăm lẻ tám) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ:

3.1 Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số công chứng 000015693 do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/12/2015 chấm dứt hiệu lực.

3.2 Buộc Công ty Cổ phần G1 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Đ và đồng thời là đại diện các ông bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T2 (Nguyễn Thị T3), Nguyễn Hoa T12 (Nguyễn Thị H1), Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T5 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Ngọc Minh T6, Nguyễn Ngọc Minh T7), Nguyễn S (Nguyễn Thị Kim X), Nguyễn Văn B (Nguyễn Văn B1), Nguyễn Thị P, Nguyễn T (Nguyễn Thị T9), Nguyễn Paul Đ3 (Nguyễn Văn Đ1), Nguyễn T (Nguyễn Ngọc T10), Nguyễn D (Nguyễn Thế Đ2), Nguyễn Nam P1, Vinh Trinh T (Nguyễn Trinh Thế V) và Trịnh Thị Thanh N4 (GINA BILODEAUX) số tiền: **1.751.101.000** (Một tỷ, bảy trăm năm mươi một triệu, một trăm lẻ một nghìn) đồng là tiền thuê nhà, tiền thuế giá trị gia tăng các tháng 5, 6, 7 năm 2019 và lãi chậm thực hiện nghĩa vụ của các tháng 7, 8, 9 trong năm 2016 và các tháng 02, 3, 5, 6, 8, 11 năm 2017.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy

định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà 257.926.430 đồng.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần G1 về việc:

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T2 (Nguyễn Thị T3), Nguyễn Hoa T12 (Nguyễn Thị H1), Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T5 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Ngọc Minh T6, Nguyễn Ngọc Minh T7), Nguyễn S (Nguyễn Thị Kim X), Nguyễn Văn B (Nguyễn Văn B1), Nguyễn Thị P, Nguyễn T (Nguyễn Thị T9), Nguyễn Paul Đ3 (Nguyễn Văn Đ1), Nguyễn T (Nguyễn Ngọc T10), Nguyễn D (Nguyễn Thế Đ2), Nguyễn Nam P1, Vinh Trinh T (Nguyễn Trinh Thế V) và Trịnh Thị Thanh N4 (GINA BILODEAUX) riêng từng người có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho Công ty Cổ phần G1 theo phần trên cơ sở giá trị được phân chia với mỗi người đối với số tiền 8.698.000.000 (Tám tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu) đồng, bao gồm các khoản:

- Số tiền đặt cọc 3.800.000.000 (Ba tỷ, tám trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 3.800.000.000 (Ba tỷ, tám trăm triệu) đồng.

- Số tiền 738.000.000 (Bảy trăm ba mươi tám triệu) đồng là khoản tiền mà Công ty Cổ phần G1 đã trả vượt tiền thuê nhà tính từ tháng 01/2016 đến tháng 05/2019 (tổng cộng là 41 tháng)

- Số tiền 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu) đồng là khoản tiền thuê mặt bằng một phần diện tích dưới tầng trệt 115m² căn nhà số A P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh nhà hàng N6 mà Công ty Cổ phần G1 đã trả nhưng không được sử dụng.

6. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 13.318.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Đ đã nộp là 25.772.940 đồng theo biên lai số AA/2018/0013168 và 15.985.512 đồng theo biên lai số AA/2019/0091852 ngày 23/6/2020 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Còn H3 lại cho bà Đ số tiền 28.440.000 (Hai mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Công ty Cổ phần G1 phải chịu: 231.953.000 đồng và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu đòi chi phí xây dựng nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp là 63.271.161 đồng theo biên lai số AA/2019/0045212 ngày 16/12/2019 và 54.000.000 đồng theo biên lai số 0031872

ngày 16/5/2024 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần G1 còn phải nộp thêm số tiền 114.682.000 (Một trăm mười bốn triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn) đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Công ty Cổ phần G1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0041256 ngày 10/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ: Bà Đ tự nguyện chịu, đã nộp đủ.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTKSXXPT tại TP.HCM (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- ĐS (6);
- Lưu VP(3), HS(2).18b.NHT.

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

Nguyễn Thị Cúc

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Khương

Nguyễn Thị Thúy Hòa

Nguyễn Thị Cúc