

Bản án số: **109/2022/DS-PT**

Ngày: 18/5/2022

V/v tranh chấp: “Hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Lê Thị Hồng Tâm**.

*Các Thẩm phán:*

1. Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**.

2. Bà **Nguyễn Ái Đoan**.

*- Thư ký phiên tòa:* Ông **Phạm Thanh Liêm**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Lê Thị Thắm**, Kiểm sát viên.

Ngày **18** tháng **5** năm **2022**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Huỳnh Phụng M**, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số A Nguyễn Trãi, phường Y, TP. M, Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Tăng Thị Hồng H**, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ:, phường B, TP. M, Tiền Giang.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Hữu T**, Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Hữu T, Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

\* *Bị đơn:* **Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X**

*Đại diện theo pháp luật:* Ông **Nguyễn Minh T**, Chức vụ: Chủ tịch HĐQT. Địa chỉ: thành phố T, tỉnh Long An.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông **Hoàng Nhật H**, chức vụ: Phó Tổng giám đốc.

*Ủy quyền lại:* Ông **Huỳnh Anh T**, sinh năm 1997, chức vụ: Chuyên viên pháp chế. Địa chỉ: thành phố T, Long An. (Theo giấy ủy quyền số 194/2021/GUQ-CB ngày 05/11/2021). (có mặt)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Bà **Chu Thị Út Q**, luật sư thuộc Hãng luật L, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt)

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Huỳnh Kim P**, sinh năm 1953

Địa chỉ: Số A Nguyễn Trãi, phường Y, TP. M, Tiền Giang.

2. Ông **Nguyễn Huỳnh Bá T**, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số A Nguyễn Trãi, phường Y, TP. M, Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Kim P, ông Nguyễn Huỳnh Bá Thông:* Bà **Tăng Thị Hồng H**, sinh năm 1955. Địa chỉ: phường B, TP. M, Tiền Giang (có mặt).

3. **Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X – Chi nhánh Tiền Giang.**

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Võ Công P**, sinh năm 1989. Chức vụ: Giám đốc chi nhánh. Địa chỉ: phường X, TP. M, Tiền Giang (có mặt).

*\* Người kháng cáo:* Bị đơn **Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X**

*\* Người kháng nghị:* **Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M**

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện ngày 26/8/2020 và trong quá trình xét xử vụ án, bà Tăng Thị Hồng H – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Huỳnh Phụng M trình bày:*

Bà Nguyễn Huỳnh Phụng M là chủ sở hữu căn nhà và đất tại số A Nguyễn Trãi, phường Y, TP. M, Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4434 do UBND tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/01/1999. Ngày 26/5/2009, bà M ủy quyền cho bà Huỳnh Kim P quản lý, sử dụng, cho thuê, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp toàn bộ nhà, đất này.

Ngày 30/5/2009, bà P (bên A) ký hợp đồng cho thuê toàn bộ nhà, đất trên với Ngân hàng TMCP Đại Tín (bên B, nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X), hợp đồng có công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang. Trong đó, có thỏa thuận cho thuê nhà, đất tại số A Nguyễn Trãi, phường Y, TP. M, Tiền Giang. Thời hạn thuê là 5 năm từ ngày 1/7/2009 đến ngày 01/7/2014, mục đích thuê là đặt trụ sở Chi nhánh Ngân hàng Đ. Khi kết thúc hợp đồng, Ngân hàng sẽ bàn giao lại căn nhà theo đúng hiện trạng ban đầu. Nếu có hư hỏng thì Ngân hàng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà M. Trong trường hợp việc sửa chữa được bên A đồng ý bằng văn bản thì bàn giao theo cấu trúc đã sửa chữa mà bên A không phải thanh toán các khoản chi phí nào.

Sau khi ký xong hợp đồng, Ngân hàng đưa cho bà P bản vẽ hiện trạng căn nhà là dạng nhà ở riêng lẻ và bà P cũng có giao bản vẽ nhà ở riêng lẻ đã được cấp chủ quyền cho Ngân hàng. Khi hết hạn hợp đồng vào năm 2014, Ngân hàng có xin gia hạn thuê nhà tiếp thêm 3 đợt đến ngày 31/01/2016 nên hai bên có ký kết 3 phụ lục hợp đồng. Các phụ lục này là một phần không thể tách rời của hợp đồng thuê nhà ngày 30/5/2009.

Sau đó, Ngân hàng chấm dứt hợp đồng và bàn giao lại căn nhà nhưng bà P không đồng ý nhận vì căn nhà không đúng với hiện trạng ban đầu như Ngân hàng đã đập phá bỏ hết kết cấu bên trong để xây dựng lại theo kiểu Ngân hàng sử dụng như xây nhiều vách ngăn phòng làm việc, xây kho bạc kiên cố, nền đồ nhiều cục bê tông hình gai nhọn, thay đổi vị trí cầu thang, bảng hiệu, khung kính bao bọc xung quanh căn nhà... nên bà M có yêu cầu Ngân hàng khắc phục, sửa chữa nhà theo hiện trạng ban đầu thì mới đồng ý nhận. Đến ngày 17/3/2016, Ngân hàng cho người đến tháo bảng hiệu, khung kính xung quanh nhà nên bà M có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại M đến lập vi bằng.

Ngày 01/8/2016, Ngân hàng thỏa thuận với bà P về số tiền chi phí tháo dỡ và sửa chữa lại căn nhà, bà P đưa ra yêu cầu số tiền 345.080.051 đồng nhưng Ngân hàng đưa ra dự toán đồng ý 100.976.000 đồng.

Ngày 07/9/2016, bà P đến Ngân hàng lấy chìa khóa căn nhà và có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại M lập vi bằng về hiện trạng căn nhà. Do Ngân hàng vi phạm hợp đồng như đã cải tạo thay đổi kết cấu căn nhà mà không có sự đồng ý của bà M, trả lại căn nhà không đúng hiện trạng ban đầu như thỏa thuận, từ đó làm chậm thời gian nhận lại nhà, gây thiệt hại cho bà M và không có thiện chí sửa chữa nhà theo hiện trạng ban đầu. Nay bà M yêu cầu Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X trả số tiền sửa chữa lại căn nhà cho thuê theo hiện trạng ban đầu khi cho thuê là 100.976.000 đồng theo nội dung biên bản làm việc ngày 01/8/2016. Buộc Ngân hàng bồi thường thiệt hại do thời gian chậm giao nhà làm mất thu nhập vì không thể cho người khác thuê trong thời gian chờ nhận căn nhà từ ngày 01/2/2016 đến ngày nhận chìa khóa ngày 7/9/2016 là 70.000.000 đồng/tháng x 7 tháng = 490.000.000 đồng. Tổng cộng là 590.976.000 đồng.

Ngày 26/3/2021, bà M có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu Ngân hàng X trả tiền lãi chậm trả trong 46 tháng là 187.000.000 đồng.

\* Bị đơn là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo v/v thụ lý vụ án nhưng không có ý kiến phản hồi gì.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Kim P, ông Nguyễn Huỳnh Bá T thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 72/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 99, Điều 102 Luật Nhà ở 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các điều 305, 307, 308, 408, 492, 493, 494, 495, 496 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 584, Điều 589 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Huỳnh Phượng M do bà Tăng Thị Hồng H là người đại diện theo ủy quyền.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X trả cho bà Nguyễn Huỳnh Phượng M số tiền sửa chữa căn nhà số A Nguyễn Trãi, phường Y, TP. M, Tiền Giang là 100.976.000 đồng.

- Buộc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất cho bà Nguyễn Huỳnh Phương M với số tiền 490.000.000. Tổng cộng là 590.976.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Huỳnh Phương M v/v trả tiền lãi chậm trả 187.000.000 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 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/12/2021, Ngân hàng TMCP X kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho bà Nguyễn Huỳnh Phương M số tiền bồi thường là 490.000.000 đồng.

Ngày 14/12/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M ban hành Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm bản án số 72/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố M với đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Ngân hàng TMCP X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn phân tích cho rằng: Nguyên đơn Nguyễn Huỳnh Phương M yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng không cung cấp được chứng cứ về thiệt hại, không chứng minh được hiện trạng căn nhà ban đầu là như thế nào. Ngày 02/2/2016, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X và bà Nguyễn Huỳnh Phương M thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà, nên Ngân hàng không có lỗi; trong tất cả các biên bản làm việc, Ngân hàng đều có thiện chí bàn giao chìa khóa nhà cho phía nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không nhận và đưa ra các phương án giải quyết không khả thi, nên Ngân hàng buộc phải cầm lại chìa khóa. Cụ thể, tại biên bản làm việc về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bên cho thuê ấn định 01 tuần lễ khi hết hạn hợp đồng, chờ ý kiến của Hội sở, hết thời hạn, bên cho thuê sẽ tiến hành khảo sát và tiến hành sửa chữa. Ngày 29/02/2016, tức là 1 tháng sau khi kết thúc hợp đồng, Ngân hàng chưa có phương án phản hồi là vì chưa hoàn tất công tác bên Hội Sở, bà M đã yêu cầu giao chìa khóa Ngân hàng cũng đã giao chìa khóa. Ngày 17/3/2016, bà M có kêu Thửa phát lại M lập vi bằng thể hiện tình trạng căn nhà, nên Ngân hàng không vi phạm nghĩa vụ. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 6 của hợp đồng bên B có nghĩa vụ trả lại nhà cho bên cho thuê trong tình trạng như khi nhận trừ hao mòn tự nhiên khi hết hạn hợp đồng, trong thời gian thuê nếu muốn sửa cấu trúc nhà phải có sự đồng ý của bên A và Điều 10 khi kết thúc hợp đồng bên B sẽ bàn giao căn nhà cho bên A đúng hiện trạng ban đầu nếu có hư hỏng thì bên B có trách nhiệm bồi thường cho bên A để xét đây là vi phạm của Ngân hàng, là không phù hợp, trong hợp đồng không nêu rõ việc thông báo sửa chữa phải thông báo bằng văn bản cho bên bà M. Ngân hàng và bà M đều ký các phụ lục hợp đồng tại trụ sở chi nhánh, nên không thể nói là bà P M không hề biết là ngân hàng có xây sửa ở phía bên trong được. Không

thể xác định được số tiền 70.000.000 đồng/tháng x 7 tháng là thiệt hại thực tế. Bởi vì, thiệt hại thực tế nhưng bên phía bà M không đưa ra bất kỳ các chứng cứ nào để chứng minh rằng có thiệt hại thực tế xảy ra, bà M không chứng minh được cho nên ngân hàng không gây thiệt hại cho bà M. Như vậy không thể xác định 490.000.000 đồng là thiệt hại thực tế của bà M để buộc Ngân hàng bồi thường. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của phía Ngân hàng xây dựng, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại bị mất bên phía bà M là 490.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tranh luận: Ngân hàng kháng cáo không đồng ý bồi thường 490.000.000 đồng cho phía nguyên đơn nhưng Ngân hàng không nộp được chứng cứ chứng minh, Ngân hàng cho rằng không có lỗi là không có căn cứ. Theo hợp đồng ngày 30/5/2009 và các phụ lục kế tiếp, ngày 02/02/2016, phía Ngân hàng có đến làm việc về việc chấm dứt hợp đồng và bàn giao nhà cho bà M nhưng không tiến hành giao nhà được do phía Ngân hàng giao nhà không đúng hiện trạng ban đầu theo thỏa thuận tại Điều 6 và Điều 10 của hợp đồng. Từ ngày 02/02/2016 đến trước ngày 7/9/2016, thì phía Ngân hàng không giao nhà và giữ chìa khóa quản lý nhà, nên trong thời gian này bà M không lấy được nhà là thiệt hại thực tế của bà M. Trong thời gian dài, bên phía Hội sở cũng không có một văn bản nào có ý kiến là đồng ý trả, bồi thường và cách sửa chữa như thế nào, nên là lỗi của phía Ngân hàng. Tòa án thành phố M xử buộc bên phía Ngân hàng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do thời gian chậm trả nhà từ ngày 01/02/2016 tức là ngày hết hợp đồng cho đến ngày 07/9/2016 là ngày nhận chìa khóa là gần 7 tháng với giá thuê là 70.000.000 đồng/tháng, là hợp tình, hợp lý. Kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố M cho rằng phần bồi thường thiệt hại của án sơ thẩm là không có cơ sở vì trong hồ sơ chưa có căn cứ xác định thiệt hại thực tế, vì phía bên bà M không có ký kết hợp đồng với ai, không có phương hướng kinh doanh nào khác. Với lập luận như trên là không có cơ sở, vì ngày 31/01/2016 tuy phía Ngân hàng có bàn giao nhà nhưng lỗi của Ngân hàng nên bà M không nhận, cho nên có thiệt hại thực tế xảy ra vì nhà đã cho thuê thực tế nhưng bàn giao không đúng quy định, bên thuê tiếp tục quản lý nhà, phía bà M không được hưởng quyền lợi nào trong thời gian này tức là mất thu nhập. Do phía Ngân hàng không giao nhà nên phải chịu trách nhiệm trong thời gian này. Hơn nữa, từ ngày 01/02/2016 đến ngày 07/9/2016 thì căn nhà này do chính Ngân hàng quản lý nên bên phía bà M không thể ký kết hợp đồng nào khác rõ ràng đây là thiệt hại nên việc xác định giá trị bồi thường hợp đồng là hợp tình, hợp lý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng và không chấp nhận toàn bộ kháng nghị số 01 ngày 14/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát thành phố M, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 72 ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố M

\* Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, các bên tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng không được cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không xác định hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng về thu thập chứng cứ, không thể xác

định số tiền 70.000.000 đồng là thiệt hại thực tế, cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về người thẩm quyền của Ngân hàng thực hiện ký các biên bản làm việc 02/02/2016, ngày 28/3/2016, ngày 01/8/2016, ngày 07/9/2016 và không đưa những người này vào tham gia tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với chi phí bồi thường sửa chữa nhà số tiền 100.976.000 đồng, các đương sự không kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên được sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà ngày 30/5/2009 giữa bà Nguyễn Huỳnh Phương M, đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Kim P (Bên A) và Ngân hàng TMCP Đ, đại diện là ông Nguyễn Văn A (bên B) quy định: “*Bên B có các nghĩa vụ sau: ...Trả lại nhà cho bên cho thuê trong tình trạng như khi nhận (trừ những hao mòn tự nhiên) khi hết hạn hợp đồng. Trong thời gian thuê nếu muốn sửa chữa cấu trúc nhà, phải được sự đồng ý của bên A*” và Điều 10 của Hợp đồng quy định: “*Khi kết thúc hợp đồng, bên B sẽ bàn giao căn nhà cho bên A theo đúng hiện trạng ban đầu. Nếu có hư hỏng thì bên B chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên A. Trường hợp việc sửa chữa được bên A đồng ý bằng văn bản thì bàn giao theo cấu trúc đã sửa chữa mà bên A không phải thanh toán các khoản phí nào*” (bút lục 94-96).

[3.2] Tại biên bản làm việc về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 02/02/2016 thể hiện hai bên chưa thống nhất đến việc giao và nhận nhà, đồng thời bên cho thuê ấn định cho bên Ngân hàng 01 tuần lễ để Ngân hàng xin ý kiến của Hội sở (bút lục 80-81). Ngày 28/3/2016, Ngân hàng tiếp tục bàn giao nhà, chìa khóa nhà nhưng bà Huỳnh Kim P không đồng ý nhận do nhà chưa đúng với hiện trạng ban đầu (bút lục 171-172). Đến ngày 01/8/2016, hai bên mới lập biên bản thỏa thuận sửa chữa trả lại mặt bằng, nhưng không thống nhất chi phí sửa chữa nhà (bút lục 79) và ngày 07/9/2016, hai bên mới bàn giao chìa khóa nhà, nhận nhà (bút lục 78).

[3.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Ngọc D và ông Huỳnh Anh T, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X thừa nhận trong quá trình thuê nhà, Ngân hàng có xây thêm kho tiền, xây vách ngăn các phòng làm việc và các hạng mục khác mà không có sự đồng ý của nguyên đơn. Đồng thời, ông Huỳnh Anh Tú cũng thừa nhận sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, Ngân hàng giữ chìa khóa và quản lý căn nhà (bút lục 188-193).

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tăng Thị Hồng H, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Huỳnh Phương M và ông Huỳnh Anh Tú, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X thống nhất khi xác lập hợp đồng thuê

nhà ngày 30/5/2009, hai bên không có lập biên bản giao nhận và thể hiện hiện trạng căn nhà cho thuê. Tuy nhiên, ông Huỳnh Anh T thừa nhận đến ngày 07/9/2016 (thời điểm giao chìa khóa nhà và nhà) thì kho tiền và các hạng mục công trình do Ngân hàng xây dựng trong quá trình thuê nhà vẫn còn tồn tại trong căn nhà số 12A Nguyễn Trãi, phường 7, thành phố M. Đồng thời, ông Huỳnh Anh T cũng xác định các biên bản làm việc ngày 02/02/2016, ngày 28/3/2016, ngày 01/8/2016 và ngày 07/9/2016 là do người có thẩm quyền của Ngân hàng tại thời điểm lập các biên bản ký. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.5] Xét, Ngân hàng Thương Mại TNHH MTV X là người thuê nhà đã có hành vi sửa chữa, thay đổi kết cấu căn nhà mà không có sự đồng ý của nguyên đơn; hết thời hạn thuê, phía Ngân hàng bàn giao nhà không đúng hiện trạng là vi phạm nghĩa vụ của người thuê nhà được quy định tại Điều 6, Điều 10 của hợp đồng thuê nhà ngày 30/5/2009, nên nguyên đơn Nguyễn Huỳnh Phụng M có quyền không nhận nhà. Do đó, Ngân hàng phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại thu nhập bị mất cho nguyên đơn trong thời gian chậm giao nhà từ ngày 01/2/2016 (ngày tiếp theo của ngày hết hạn hợp đồng) đến ngày 7/9/2019 (ngày nhận chìa khóa nhà) là 7 tháng. Thực tế, nguyên đơn Nguyễn Huỳnh Phụng M đã cho Ngân hàng Thương Mại TNHH MTV X thuê nhà số A Nguyễn Trãi với số tiền thuê 70.000.000 đồng/tháng từ năm 2009 đến năm 2016. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn Nguyễn Huỳnh Phụng M, buộc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X bồi thường thiệt hại thu nhập bị mất cho nguyên đơn Nguyễn Huỳnh Phụng M số tiền 490.000.000 đồng, là có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 302, 307 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 360, 361 Bộ luật dân sự năm 2015).

[4] Ngân hàng Thương Mại TNHH MTV X kháng cáo không đồng ý bồi thường thu nhập cho bà Nguyễn Huỳnh Phụng M số tiền 490.000.000 đồng, nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh Ngân hàng không vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ngày 30/5/2009, việc Ngân hàng chậm giao nhà cho nguyên đơn Nguyễn Huỳnh Phụng M thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc chậm giao nhà là do lỗi của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

[5] Xét, đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, là có căn cứ.

[6] Xét, đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, là không có căn cứ.

[7] Xét đề nghị của đại diện VKS nhân dân tỉnh Tiền Giang, là không có căn cứ.

[8] Về án phí: Ngân hàng phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 99, Điều 102 Luật Nhà ở 2005; các điều 302, 307, 308, 408, 492, 493, 494, 495, 496 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 357, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 26 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.

**Xử:** Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 72/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Huỳnh Phượng M.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X trả cho bà Nguyễn Huỳnh Phượng M số tiền sửa chữa căn nhà số A Nguyễn Trãi, phường Y, TP. M, Tiền Giang là 100.976.000 đồng (Một trăm triệu chín trăm bảy mươi sáu ngàn đồng)

- Buộc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất cho bà Nguyễn Huỳnh Phượng M số tiền 490.000.000 (Bốn trăm chín mươi triệu). Tổng cộng là 590.976.000 đồng (Năm trăm chín mươi triệu chín trăm bảy mươi sáu ngàn 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 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Huỳnh Phượng M về việc yêu cầu Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X trả tiền lãi chậm trả với số tiền là 187.000.000 đồng (Một trăm tám mươi bảy triệu đồng)

3. Về án phí: Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X phải nộp 300.000 đồng án phí DSPT và số tiền 27.639.000 đồng án phí DSST. Ngân hàng đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004527 ngày 14/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M nên còn nộp tiếp số tiền 27.639.000 đồng án phí DSST.

Bà M phải chịu 9.350.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà M nộp 18.475.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0001999 ngày 02/10/2020 và số 0005518 ngày 26/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M nên được hoàn lại 9.125.000 đồng.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7 và Điều 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:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Các đương sự;

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



- Công thông tin điện tử;
  - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-Tâm-2022

**Lê Thị Hồng Tâm**