

Bản án số: **01/2021/DS-ST**

Ngày: **15-01-2021**

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Mỹ Dung

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Đích
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: bà Hoàng Thị Mỹ Thương – Thư ký tòa án nhân dân
quận Sơn Trà TP Đà Nẵng.

- Đại diện VKS nhân dân quận Sơn Trà tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị
Hương Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Sơn Trà xét xử
sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 5
năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175/2020/QĐXXST-DS ngày
17 tháng 12 năm 2020 và thông báo thay đổi thời gian xét xử số 175/2021 giữa
các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Đoàn Đức T**, sinh năm 1972. Nơi ĐKKHKT: 50/5 A,
xã P, huyện N, TP Hồ Chí Minh và bà **Hứa Thị Hoàng V**, sinh năm 1979. Nơi
ĐKKHKT: 30/1A H, phường T, quận H, TP Đà Nẵng. Hiện cùng trú tại: Số 35 Đ,
quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Lê
V. Sinh năm: 1976 – Luật sư, Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Gia, Địa chỉ:
Số 30 K, quận T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

* *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Lê Duy P**, sinh năm 1993. Nơi ĐKKHKT: tổ 49
phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: 11 M, quận N, thành phố

Đà Nẵng và Bà **Nguyễn Thị Hồng V**, sinh năm 1987. Nơi ĐKKHKT: tổ 37 phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: 31/7 H, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 84, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020 đã được Văn phòng Công chứng số 3 TP Đà Nẵng chứng thực. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1983. Địa chỉ: 31/7 H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/5/2020, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V trình bày:

Ngày 26/03/2018, giữa vợ chồng chúng tôi và ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng được Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt chứng thực theo số chứng thực 2816 ngày 26/03/2018. Nội dung hợp đồng là vợ chồng tôi cho ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của chúng tôi tại Lô 13 Khu D1 đường Lê Mạnh Trinh, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng; mục đích thuê là để ở và kinh doanh dịch vụ lưu trú cho khách trong nước và ngoài nước, thời hạn thuê là 10 năm. Sau khi ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, chúng tôi đã bàn giao tài sản cho bên thuê và đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê tài sản, bên thuê cũng đã chuyển trả tiền thuê theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng. Thực hiện hợp đồng được gần 02 năm, đến ngày 14/03/2020 với lý do Việt Nam đang có dịch Covid -19 nên ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V đã gửi email đề nghị chúng tôi xem xét giảm cho bà V, ông P 50% tiền thuê nhà trong 06 tháng tiếp theo hoặc cho đến khi nhà nước công bố hết dịch và để bên thuê thanh toán tiền thuê nhà đợt 3 thành 02 đợt, mỗi đợt thanh toán 06 tháng với lý do tình hình kinh doanh của bên thuê gặp khó khăn nên chúng tôi đã đồng ý với phương án do bên thuê đưa ra. Tuy nhiên, đến ngày 26/03/2020 ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V lại có văn bản thông báo: Bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nói trên kể từ ngày 01/04/2020 vì lý do bất khả kháng. Căn cứ hợp đồng thuê quy định tại Điều 6 về quyền và nghĩa vụ của bên thuê, các bên đã có thỏa thuận trường hợp bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không do lỗi của bên A thì bên B phải báo trước cho bên A ít nhất 06 tháng. Nếu bên B chấm dứt hợp đồng từ năm thứ nhất (01/4/2018) đến hết năm thứ 5 (31/3/2023), bên B sẽ phải đền bù 02 năm

tiền thuê nhà là 3.720.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng chẵn). Nếu bên B chấm dứt hợp đồng từ năm thứ 06 (01/4/2023) đến hết năm thứ 10 (31/3/2028), bên B sẽ phải đền bù 01 năm tiền thuê nhà là 1.860.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng chẵn). Vì trong hợp đồng đã có thỏa thuận như vậy nên sau khi nhận được văn bản ngày 26/3/2020, chúng tôi đã rất nhiều lần phản hồi và không đồng ý với việc ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V đơn phương chấm dứt hợp đồng từ ngày 01/4/2020 và yêu cầu ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V phải thực hiện đúng thỏa thuận, nếu muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải thông báo cho chúng tôi biết trước 06 tháng và phải đền bù 02 năm tiền thuê nhà cho chúng tôi số tiền 3.720.000.000 đồng. Ngày 02/4/2020 ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V vẫn tiếp tục có văn bản khẳng định : “ Bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 26/3/2018 tại Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt kể từ ngày 01/4/2020 và bên thuê sẽ không trả tiền thuê nhà đợt 03 cho năm tiếp theo của hợp đồng". Nhận thấy ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V đã cố tình vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo hợp đồng nhưng với thiện chí, mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng, tránh xảy ra tranh chấp nên ngày 24/04/2020 chúng tôi đã tiếp tục có văn bản thông báo cho ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V được biết nguyện vọng của chúng tôi là: mong muốn bên thuê tôn trọng và tiếp tục thực hiện hợp đồng, chúng tôi sẽ miễn tiền thuê nhà cho bên thuê trong tháng có dịch Covid-19 (tháng 04/2020) và sẽ tiếp tục miễn 03 tháng tiền nhà tiếp theo để ông bà phục hồi việc kinh doanh. Mặc dù chúng tôi đã thiện chí như vậy nhưng ông P, bà V vẫn cố tình bất hợp tác và đến nay vẫn không thanh toán tiền thuê nhà đợt 03 theo hợp đồng, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi. Do đó, chúng tôi đã làm đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V. Tại phiên tòa hôm nay người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Lê V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn gồm : Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng được ký kết giữa ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V và ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V ngày 26/03/2018; Buộc ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V phải đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà với số tiền là 3.720.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng chẵn); Ngày 18/8/2020 ông T, bà V khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc bà V, ông P thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 4/2020 đến hết tháng 9/2020 là 995.100.000đ.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H trình bày: Tôi thống nhất việc bà V, ông P thuê căn nhà tại địa chỉ Lô 13 khu D1 đường Lê Mạnh

Trình, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng của ông T, bà V với mục đích để ở và kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, thời hạn thuê là 10 năm và các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng như ông T, bà V đã trình bày trên là đúng. Trong suốt quá trình thuê từ lúc các bên ký kết hợp đồng đến thời điểm xảy ra dịch bệnh Covid- 19 bà V, ông P luôn tuân thủ pháp luật, cam kết của các bên khi ký kết hợp đồng; công việc kinh doanh từ việc xác lập hợp đồng diễn ra bình thường như mong muốn của các bên. Đầu năm 2020, dịch bệnh Covid-19 xuất phát từ thành phố Vũ Hán, Trung Quốc bùng phát cho đến nay đã lan rộng trên phạm vi toàn cầu, Việt Nam cũng không nằm ngoài sự ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nói trên.

Ngày 12.3.2020 Tổ chức Y tế thế giới (WHO) tuyên bố dịch bệnh Covid- 19 do chủng mới của virus corona (SARS- CoV-2) là một đại dịch toàn cầu. Ngày 01.02.2020 Thủ tướng Chính phủ ký quyết định số 173/QĐ-TTg về việc công bố dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus Corona gây ra. Hoạt động kinh doanh du lịch của cả nước chịu tác động ảnh hưởng nghiêm trọng từ dịch bệnh nói trên. Việc kinh doanh của bà V, ông P chịu tác động và ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch bệnh, hoạt động kinh doanh bị ngưng trệ hoàn toàn. Bà V, ông P đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép nhưng thời điểm tháng 4/2020 dịch bệnh đang diễn biến phức tạp, ngày càng trầm trọng nên mặc dù bà V, ông P đã hạ giá cho thuê, cắt giảm chi phí quản lý, điều hành nhưng việc kinh doanh vẫn không có hiệu quả, đặc biệt hơn do tại địa điểm kinh doanh có F1 của bệnh nhân Covid nên vì lo sợ đến sức khỏe của mình nhân viên đã xin nghỉ việc, không đủ nhân lực để điều hành hoạt động, nhân viên y tế đề nghị ngừng hoạt động kinh doanh. Bà V, ông P chủ động đề xuất với bên cho thuê nhà để tìm cách tháo gỡ khó khăn như xin miễn, giảm tiền thuê nhà và do tình hình dịch bệnh quá căng thẳng nên bà V, ông P đã đề nghị chấm dứt hợp đồng với ông T, bà V và hứa sau khi hết dịch các bên sẽ tiếp tục thỏa thuận để giao kết hợp đồng mới. Tuy nhiên, ông T, bà V không chịu mà yêu cầu phải thực hiện như hợp đồng đã ký kết giữa các bên tức là phải thanh toán tiền nhà đầy đủ và đúng hạn. Sự việc này nằm ngoài khả năng của bên thuê nhà. Bên cạnh đó, bà V, ông P nhận thấy trong trường hợp tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh của mình thì ngày càng lỗ thêm nhiều hơn nữa và việc phá sản là khó tránh khỏi bởi vì chi phí trả tiền thuê nhà cho ông T, bà V là từ các khoản vay của ngân hàng nên bà V, ông P đã thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nói trên giữa các bên kể từ ngày 01.4.2020. Hiện nay, ông T, bà V khởi kiện thì bà V, ông P đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 26/03/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P; đối với yêu cầu của ông T, bà V

buộc bà V, ông P đền bù cho ông bà số tiền thuê nhà 2 năm là 3.720.000.000 đồng chúng tôi không đồng ý vì yêu cầu này không hợp lý, hợp tình bởi vì: Việc bà V, ông P đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà để kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch được các bên ký kết trước đây là do sự kiện bất khả kháng và theo quy định của pháp luật thì bên đơn phương chấm dứt hợp đồng được miễn trừ trách nhiệm; đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà chúng tôi cũng không đồng ý vì đã có thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng gửi cho ông T, bà V đề nghị được chấm dứt hợp đồng từ ngày 01/4/2020. Do đó, chúng tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ vắng mặt, có bản tự khai trình bày:* Ngày 26/3/2018 vợ tôi là Nguyễn Thị Hồng V và em vợ Nguyễn Lê Duy P có thuê của ông Đoàn Đức T bà Hứa Thị Hoàng V 01 căn nhà tại địa chỉ Lô 13 khu D1 đường Lê Mạnh Trinh, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng với mục đích để ở và kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, thời hạn thuê là 10 năm. Để đảm bảo việc các bên ký kết hợp đồng tôi có đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà V số tiền 20.000 USD (Đôla Mỹ), số tiền này được các bên thỏa thuận là tiền sau này chấm dứt việc thuê nhà dùng vào việc sửa chữa, thanh toán các chi phí điện nước, internet,... còn lại thì bên cho thuê là ông T, bà V sẽ hoàn trả lại cho tôi. Do tình hình dịch bệnh Covid- 19 bùng phát và lan rộng trên toàn thế giới từ đầu năm 2020 làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh. Ngày 01.4.2020 vợ tôi và ông P đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nói trên của ông T, bà V nhưng do các bên không thương lượng được với nhau nên vợ chồng ông T, bà V đã khởi kiện vợ tôi là bà V, ông P ra Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng để yêu cầu phạt hợp đồng. Đối với số tiền 20.000 USD tôi đã đưa cho ông T, bà V tôi không yêu cầu trả lại mà tôi đồng ý để ông T, bà V dùng số tiền này vào việc sửa chữa lại căn nhà và sửa chữa thay thế các trang thiết bị đi kèm trong quá trình thuê nhà đã xuống cấp, hư hỏng và một phần nào đó dùng để hỗ trợ cho bên cho thuê trong thời gian không cho vợ tôi thuê nữa cho đến khi cho người khác thuê. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Theo đó, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật từ khâu thụ lý cho đến phiên tòa xét xử. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng. Về nội dung: Qua

nguyên cứu hồ sơ, diễn biến tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất thỏa thuận yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê đã ký kết ngày 26/3/2018 giữa ông T, bà V và ông P nên cần chấp nhận; đối với yêu cầu bồi bù 3.720.000.000đ thì thấy nguyên nhân của việc bà V, ông P chấm dứt hợp đồng thuê là do bùng phát dịch bệnh Covid-19 vì đây là một sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù bà V, ông P đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép nhưng hoạt động kinh doanh vẫn không thực hiện được và nếu có thực hiện thì cũng không đạt được mục đích kinh doanh nên cần xác định dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng và đề nghị HĐXX căn cứ điều 156, khoản 2 điều 351, điều 428 BLDS không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về đền bù 02 năm tiền thuê với số tiền 3.720.000.000đ, đối với yêu cầu thanh toán 06 tháng tiền thuê nhà từ tháng 4/2020 đến tháng 9/2020 của nguyên đơn thì đề nghị HĐXX căn cứ điều 6 Hợp đồng thuê chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (trừ tiền thuê nhà tháng 4/2020 và tháng 8/2020 do thực hiện việc cách ly xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) vì giữa các bên đã có thỏa thuận về thời gian đơn phương chấm dứt hợp đồng là 6 tháng, cần buộc bà V, ông P phải thanh toán cho ông T, bà V 04 tháng tiền thuê nhà (tháng 5, 6, 7, 9 của năm 2020) là 663.400.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về phần thủ tục:** Đơn khởi kiện của ông Đoàn Đức T và bà Hứa Thị Hoàng V yêu cầu Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng giải quyết “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng V và ông Nguyễn Lê Duy P là đúng thủ tục và thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Trần Văn Đ đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ điều 228 BLTTDS để giải quyết vắng mặt ông Đ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 26/3/2018 ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V ký kết hợp đồng với bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P để cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô 13 Khu D1 đường Lê Mạnh Trinh, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng. Thời hạn thuê 10 năm kể từ 01/4/2018 đến hết ngày 31/3/2028. Mục đích thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là để ở và kinh doanh dịch vụ lưu trú cho khách trong nước và ngoài nước. Giá thuê: Từ ngày 01/4/2018 đến ngày 31/3/2020 là 155.000.000đ/1

tháng, Từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/3/2022 là 165.850.000đ/1 tháng, Từ ngày 01/4/2022 đến ngày 31/3/2024 là 176.700.000đ/1 tháng, Từ ngày 01/4/2024 đến ngày 31/3/2026 là 187.550.000đ/1 tháng, Từ ngày 01/4/2026 đến ngày 31/3/2028 là 198.400.000đ/1 tháng. Phương thức thanh toán: Bên thuê sẽ thanh toán cho bên cho thuê theo định kỳ 01 năm một lần trong vòng 10 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán, thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của ông Đoàn Đức T. Sau khi ký hợp đồng ngày 26/3/2018 ông T, bà V đã bàn giao nhà đất cho bà V, ông P quản lý sử dụng, bà V, ông P đã thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng, thanh toán cho ông T, bà V tiền thuê của hai năm (từ 01/4/2018 đến ngày 31/3/2020). Trong tháng 3/2020 do tình hình dịch Covid nên bà V, ông P đã trao đổi đề nghị giảm tiền thuê và phương thức thanh toán tiền thuê, sau đó do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp bà V, ông P đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê khi nào tình hình dịch bệnh chấm dứt thì các bên thương thảo để ký hợp đồng mới nhưng các bên không thỏa thuận được. Ngày 26/3/2020 bà V, ông P thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê từ ngày 01/4/2020. Ông T, bà V thấy việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của bà V, ông P không đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: - Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết ngày 26/3/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P; buộc bà V, ông P phải đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000đ; buộc bà V, ông P thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng kể từ 01/4/2020 đến tháng 9/2020 là 995.100.000đ.

[2.2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H chỉ đồng ý với nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết ngày 26/3/2018 giữa bà V, ông P với ông T, bà V; đối với yêu cầu về đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000đ và thanh toán tiền thuê nhà cho ông T, bà V 06 tháng kể từ 01/4/2020 đến tháng 9/2020 là 995.100.000đ thì ông H không đồng ý vì ông H xác định việc ông P, bà V đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là do dịch bệnh Covid- 19 – một sự kiện bất khả kháng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, việc kinh doanh không thực hiện và việc vi phạm nghĩa vụ của ông P, bà V do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự về đền bù hợp đồng và thanh toán tiền thuê theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ theo Điều 472 Bộ luật dân sự quy định “*Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê trả tiền thuê*”. Theo đó, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết

ngày 26/3/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P có chứng thực của Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt ngày 26/3/2018 trên cơ sở tự nguyện, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch phải thực hiện đúng các nội dung đã cam kết và phải chịu trách nhiệm về những vi phạm của mình.

[2.3.1] Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đều thống nhất yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết ngày 26/3/2018 giữa ông T, bà V và bà V, ông P được Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt chứng thực theo số chứng thực 2816 ngày 26/03/2018 là phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 422 BLDS nên cần chấp nhận.

[2.3.2] Đối với yêu cầu về buộc bà V, ông P phải đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000đ. HĐXX nhận thấy: Quá trình thực hiện hợp đồng, bà V, ông P thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Tuy nhiên, ngày 26/3/2020 bà V, ông P đã gửi thông báo cho ông T, bà V đề nghị chấm dứt hợp đồng từ ngày 01/4/2020 do xảy ra dịch bệnh Covid-19 trên toàn thế giới, Việt Nam cũng phải chịu sự ảnh hưởng của dịch bệnh này. Căn cứ quy định tại khoản 1 điều 156 xác định: *“Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép”*. Khi Việt Nam bùng phát dịch thì Thủ tướng chính phủ đã ban hành các quyết định số 173/QĐ-TTg ngày 01.02.2020 và Quyết định số 447/QĐ-TTg ngày 01/4/2020 về việc công bố dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus Corona. Đồng thời, để triển khai thực hiện Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các cơ quan ban ngành đều có văn bản chỉ đạo nhằm phòng chống sự lây lan dịch bệnh dẫn đến hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú của bà V, ông P bị ngưng trệ hoàn toàn. Ông P, bà V không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng vì dịch Covid -19- xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được, mặc dù ông P, bà V đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép như hạ giá thuê nhưng việc hủy phòng xảy ra liên tục, ngoài ra do tại căn nhà cho thuê có F1 của bệnh nhân Covid nên nhân viên y tế, chính quyền địa phương đến làm việc đề nghị ngừng hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú, nhân viên sợ lây bệnh nên tự ý nghỉ việc và đến thời điểm cách ly thì việc kinh doanh dịch vụ lưu trú hoàn toàn không thực hiện được, ngoài ra Bộ ngoại giao cũng có nhiều văn bản điều chỉnh về cấp thị thực và yêu cầu người nước ngoài khi vào Việt Nam phải thực hiện cách ly 14 ngày dẫn đến hoạt động kinh doanh không có hiệu quả. HĐXX xác định Dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng, sự kiện này xảy ra không phải do lỗi của bất kỳ bên nào, mà hoàn toàn ngoài ý muốn và các bên không thể dự đoán trước,

cũng như không thể tránh và khắc phục được dẫn đến việc bà V, ông P đề nghị với ông T, bà V chấm dứt hợp đồng thuê. Mặc dù, trong hợp đồng thuê các bên đã thỏa thuận trong trường hợp bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không do lỗi của bên cho thuê thì nếu bên thuê chấm dứt hợp đồng từ năm thứ nhất (01/4/2018) đến hết năm thứ 5 (31/3/2023), bên thuê sẽ phải đền bù 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng y) và các bên không thỏa thuận gì về việc vi phạm nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan. Xét thỏa thuận này không đúng với quy định của pháp luật vì căn cứ khoản 2 điều 351 BLDS quy định *”Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ dân sự do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự”* và khoản 1 điều 428 BLDS quy định *”Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”*. Do đó, dịch bệnh Covid- 19 là sự kiện bất khả kháng dẫn đến việc bà V, ông P vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng nhưng việc vi phạm nghĩa vụ đó là do sự kiện bất khả kháng nên không phải chịu trách nhiệm dân sự mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu của ông T, bà V về việc buộc bà V, ông P đền bù cho ông T, bà V 02 năm tiền thuê nhà là 3.720.000.000đ là không có cơ sở.

[2.3.3]Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng kể từ 01/4/2020 đến tháng 9/2020 là 995.100.000đ. HĐXX xét thấy, theo nội dung hợp đồng các bên đã thỏa thuận trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải báo trước cho bên cho thuê ít nhất 6 tháng nên việc ông P, bà V chỉ thông báo bằng văn bản cho ông T, bà V ngày 26/3/2020 đề nghị được chấm dứt hợp đồng thuê từ ngày 01.4.2020 là vi phạm thỏa thuận về thời gian báo trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng nên vẫn phải chịu nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà như thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, do tháng 4/2020 cả nước phải thực hiện việc cách ly xã hội theo chỉ thị số 16 của TTgCP và tháng 8/2020 Đà Nẵng phải thực hiện việc cách ly xã hội theo chỉ thị của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng nên ông P, bà V không thực hiện được hoạt động kinh doanh do sự kiện bất khả kháng nên không phải chịu trách nhiệm dân sự. Đối với 04 tháng còn lại nhà nước vẫn có những hoạt động cho việc kích cầu du lịch nên hoạt động lưu trú vẫn thực hiện nhưng ông P, bà V vẫn muốn chấm dứt thực hiện hợp đồng không thực hiện hoạt động kinh doanh nên phải chịu trách nhiệm về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà V, buộc ông P, bà V phải thanh toán tiền thuê nhà của các tháng 4,5,6,7 và 9 năm

2020 cho ông T, bà V số tiền là: 663.400.000đ. Như vậy, tổng số tiền HĐXX không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 4.051.700.000đ.

[2.4] Ngày 05/10/2020 Tòa án nhân dân quận Sơn Trà tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tại chỗ đối với tài sản cho thuê tại Lô 13 Khu D1 đường Lê Mạnh Trinh, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng. Qua xem xét có ghi nhận hiện trạng nhà đất thực tế và các tài sản mà bên cho thuê bàn giao cho bên thuê sử dụng trong quá trình thuê. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự không có ý kiến, yêu cầu gì về vấn đề này và xác nhận đã tự thực hiện việc bàn giao nhà và các tài sản khác phục vụ mục đích kinh doanh của bên thuê nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[2.5] Đối với số tiền 20.000 USD ông Trần Văn Đ giao cho ông T, bà V nhằm giao kết hợp đồng thuê và chi phí thanh toán các khoản phát sinh khi chấm dứt hợp đồng. Ông Đức, ông T, bà V, ông H đều không có ý kiến yêu cầu gì mà tự thỏa thuận giao lại cho ông T, bà V chi phí để sửa chữa lại tài sản nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[3] Các đề nghị, nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa luật sư Nguyễn Lê V trình bày: Nội dung của vụ án cần xác định trách nhiệm của các bên khi vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê ngày 26/3/2018. Ông P, bà V lợi dụng dịch bệnh Covid- 19 để chấm dứt thực hiện hợp đồng là không đúng, đã vi phạm thỏa thuận của hai bên về đền bù do chấm dứt hợp đồng trước hạn theo điều 6 Hợp đồng thuê. Hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú vẫn được thực hiện trên cả nước nên việc ông P, bà V tự ý chấm dứt hợp đồng thuê gây ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của ông T, bà V. Hơn nữa, đối với các giao dịch thì hợp đồng là luật của các bên, các bên phải thực hiện nghiêm túc và phải chịu trách nhiệm về những vấn đề mình đã tự nguyện thỏa thuận nên ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở. Chúng tôi xác định sự kiện bất khả kháng không phải là điều kiện để chấm dứt hợp đồng nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX nhận thấy ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn là chưa phù hợp vì căn cứ khoản 2 điều 351 quy định: *"Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ dân sự do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự"*. Ông P, bà V đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê do dịch bệnh Covid 19 là sự kiện bất khả kháng nên không phải chịu trách nhiệm dân sự về đền bù thiệt hại mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V tự nguyện chịu. (Đã nộp và chi xong).

[6] Về án phí DSST: Ông Nguyễn Lê Duy P, bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu án phí 30.536.000đ, ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V phải chịu án phí đối với phần trị giá Tòa án không chấp nhận là 112.051.700đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 điều 156, điều 351, điều 352, điều 422, điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P về yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thanh toán tiền thuê nhà.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P về nội dung đền bù vi phạm hợp đồng.

Xử:

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V và bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P ngày 26/3/2018 đã được Văn phòng công chứng Bảo Nguyệt, TP Đà Nẵng chứng thực theo số chứng thực 2816 ngày 26/03/2018.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà các tháng 5, 6, 7, 9 của năm 2020 cho ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V với số tiền là: 663.400.000đ (Sáu trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng y).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V về số tiền đền bù hợp đồng của hai năm tiền thuê là 3.720.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng y) và tiền thuê nhà của tháng 4/2020 và tháng 8/2020 là 331.700.000đ (Ba trăm ba mươi một triệu bảy trăm ngàn đồng). Tổng số tiền không chấp nhận cho ông T, bà V là: 4.051.700.000đ (Bốn tỷ không trăm năm mươi một triệu bảy trăm ngàn đồng y).

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

2. Về chi phí khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V tự nguyện chịu. (Đã nộp và chi xong)

3. Án phí DSST: bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Lê Duy P phải chịu là 30.536.000đ*(Ba mươi triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn đồng y)*.

Ông Đoàn Đức T, bà Hứa Thị Hoàng V phải chịu là: 112.051.700đ*(Một trăm mười hai triệu không trăm năm mươi một ngàn bảy trăm đồng y)* nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 53.500.000đ ông T, bà V đã nộp theo biên lai thu số 0006091 ngày 29/5/2020 và số tiền tạm ứng án phí 20.926.000đ.000đ ông T, bà V đã nộp theo biên lai thu số 0006262 ngày 24/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng. Ông T, bà V còn phải tiếp tục nộp án phí DSST số tiền 37.625.700đ*(Ba mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn bảy trăm đồng y)*.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, ngày 15/01/2021. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết trích sao bản 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, 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:

- VKSND quận Sơn Trà;
- Chi cục THA dân sự quận Sơn Trà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Hồ Thị Mỹ Dung

