

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án: 510/2022/DS-PT

Ngày 08 - 8 - 2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu sửa đổi hợp đồng thuê nhà, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng ủy quyền và yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP 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 Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 08 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu công bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu sửa đổi hợp đồng thuê nhà, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng ủy quyền và yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1271/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 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: 1001/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Mỹ L, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Số 132 Khu phố M 1, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ cư trú: 9031 Amberly C, S, CA.92126, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Lam Thụy C, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà P, 52 Đ, phường B, Quận X, Thành phố Hồ

Chí Minh (Giấy ủy quyền số 020415, Quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2019 lập tại Phòng Công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V.

Trụ sở: Số 158-160-162-164 đường N, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thảo T, sinh năm 1980.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959; địa chỉ nơi làm việc: 35 L, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cư trú: 55/89 N, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Đức N, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: 132 Khu phố M 1, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Nguyễn Mạnh Hoàng S, sinh năm 1987; Địa chỉ: L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2/ Văn phòng Công chứng Tân T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: 448 N, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân C – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

3/ Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 47E N, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Lam Thụy C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức N; Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2019, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai của nguyên đơn – bà Trần Mỹ L và người đại diện theo ủy quyền của bà L là bà Hoàng Lam Thụy C trong suốt quá trình tham gia tố tụng như sau:

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 696705 (số vào sổ CH00430) do Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/10/2014;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 696553 (số vào sổ CH00421) do Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/10/2014.

Ngày 12/6/2018, bà L (với tư cách cá nhân, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông N) đã ký cho Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V (gọi tắt là Nhà hàng Tân Hải V) thuê 02 căn nhà nêu trên. Hợp đồng thuê nhà được

lập tại Văn phòng Công chứng Tân T, số công chứng 00011958, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Thời hạn thuê nhà 10 năm (từ ngày 15/9/2018 đến ngày 14/9/2028). Thời gian bàn giao nhà là ngày 15/9/2018. Tiền thuê nhà được tính như sau:

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

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

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

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

** Tính từ ngày bắt đầu thời hạn thuê đến ngày 14/4/2020, Nhà hàng Tân Hải V đã thanh toán tiền thuê nhà cho bà L như sau:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Điều 239, Điều 237 và khoản 2 Điều 106 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì đây là hành vi tuyên bố công khai từ bỏ quyền sở hữu đối với toàn bộ tiền thuê nhà phát sinh từ hai căn nhà nói trên của ông N; Thời gian không giới hạn thời điểm bắt đầu và chỉ chấm dứt khi bà L và ông N phân chia hai căn nhà này. Tuyên bố này được xác lập công khai tại Văn phòng Công chứng Tân T, nên quyền sở hữu của ông N đối với tiền thuê nhà đã chấm dứt và chỉ được khôi phục khi và chỉ khi bà L và ông N phân chia xong hai căn nhà này. Tiền thuê nhà là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, do đó tuyên bố công khai của ông N về việc từ

bỏ quyền sở hữu đối với toàn bộ tiền thuê nhà có hiệu lực ngay lập tức. Việc ông N lập Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết vào ngày 14/01/2020 không có giá trị pháp lý, nên bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức N.

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

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

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

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

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

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

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

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

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

Căn cứ khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự 2015 “*nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất kỳ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý*”. Ông N ủy quyền cho bà L không có thù lao, nên ông N có thể chấm dứt ủy quyền đối với bà L bất kỳ lúc nào với điều kiện phải báo trước cho bà L một khoảng thời gian hợp lý. Ngày 25/7/2019, ông N đã thông báo sẽ chấm dứt ủy quyền đối với bà L, vì lý do bà Trần Mỹ L vi phạm nghĩa vụ thông báo về việc thực hiện công việc được ủy quyền, bà Trần Mỹ L không giao lại cho ông lợi ích có được từ việc thực hiện công việc được ủy quyền. Sau khi thông báo, ông N đã chấm dứt ủy quyền với bà L bằng Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền số 006500 lập tại Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đ ngày 05/8/2019. Việc ông N chấm dứt ủy quyền thực hiện đúng quy định pháp luật.

Căn cứ các quy định trong Luật Hôn nhân và gia đình 2014, cụ thể tại khoản 1 Điều 29 “*Vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung*”, khoản 1 Điều 33 “*Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh...*”, và quy định tại khoản 2 Điều 217 Bộ luật dân sự 2015 “*Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền ngang nhau trong việc khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Theo đó, ông N với tư cách là chồng của bà L và đồng sở hữu nhà, đất tại 02 (hai) địa chỉ 158-160 Nguyễn Trãi hoàn toàn có quyền khai thác và hưởng lợi tức từ việc cho thuê nhà như bà L. Đồng thời, ông N đã chấm dứt ủy quyền với bà L theo quy định pháp luật, nên việc bị đơn thanh toán trực tiếp 50% tiền thuê nhà cho ông N từ ngày 15/8/2019 là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật, bảo đảm nguyên tắc chung về chế độ tài sản của vợ chồng. Do đó, ông N đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

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

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

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

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

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

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

2/ Buộc bà Trần Mỹ L trả cho ông Phạm Đức N 50% tiền cho thuê nhà nhận được từ Nhà hàng Tân Hải V từ ngày 15/9/2018 đến ngày 15/3/2019, với tổng số tiền là 1.371.000.000 đồng;

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

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

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

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

2. Văn phòng Công chứng Tân T (Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày tại văn bản số 78/CV-VPCC ngày 14/5/2021.

Ngày 12/6/2018, Văn phòng Công chứng Tân T có tiếp nhận hồ sơ về việc yêu cầu công chứng “Hợp đồng thuê nhà” giữa vợ chồng ông bà Trần Mỹ L, Phạm Đức N (bà L đại diện theo ủy quyền của ông N) là bên cho thuê với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V (bên thuê). Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra giấy tờ đầy đủ. Công chứng viên tiếp xúc, các bên tham gia hợp đồng tự đọc, tự viết và trả lời đúng, chính xác các câu hỏi của công chứng viên, thể hiện ý chí tự nguyện cùng thỏa thuận lập “Hợp đồng thuê nhà” thuê toàn bộ hai căn nhà số 158-160 N, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 298 và 299, tờ bản đồ số 9. Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng trên và chuyển hồ sơ qua bộ phận thư ký đánh máy lại hợp đồng do công chứng viên soạn thảo theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Hai bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo và đã ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký chứng nhận, Công chứng viên kiểm tra toàn bộ giấy tờ bản chính và tiến hành bước tra cứu thông tin ngăn chặn, tài sản quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nói trên không bị ngăn chặn. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng thuê nhà là đúng theo trình tự của quy trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ công chứng các hợp đồng, giao dịch và đúng theo quy định của pháp luật.

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

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

3. Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ (Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày tại Đơn xin vắng mặt đề ngày 10/6/2021.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1271/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

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

1.1. Buộc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V phải trả cho bà Trần Mỹ L tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 15/8/2019 đến ngày 21/12/2021 (trừ thời gian từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021), với số tiền là 6.634.255.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 21/12/2021 là 767.236.142 đồng; Tổng cộng là 7.401.497.142 (bảy tỷ, bốn trăm lẻ một triệu, bốn

trăm chín mươi bảy nghìn, một trăm bốn mươi hai) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

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

1.2. Tuyên bố “Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền” do ông Phạm Đức N lập ngày 05/8/2019 tại Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (chứng nhận số 006500, Quyển số 8), là vô hiệu;

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nội dung tại Điều 5.1 của hợp đồng đã ký: “5.1. Phương thức thanh toán: Hai bên thống nhất tiền thuê ngôi nhà bên B chuyển khoản cho bên A vào: Chủ tài

khoản: Trần Mỹ L, số tài khoản: 10220002188072 tại Ngân hàng Techcombank – Chi nhánh Nguyễn Văn Linh”.

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

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

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

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 29/12/2021, 30/12/2021, 31/12/2021 và 04/01/2022 bị đơn - Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V (sau đây viết tắt là Nhà hàng Tân Hải V) có đơn kháng cáo và đơn bổ sung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 1271/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm vì cho rằng bản án sơ thẩm xử thiếu khách quan không đánh giá đúng bản chất sự việc, áp dụng không đúng quy định pháp luật gây thiệt hại cho phía bị đơn.

- Ngày 31/12/2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Hoàng Lam Thụy C kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 1271/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị sửa án theo hướng:

+ Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Mỹ L, sửa các mục [1.3], [3.1], [3.4] trong phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 1271/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng như sau: Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Mỹ L về việc tuyên bố vô hiệu “Văn bản tuyên bố

chấm dứt cam kết” do ông Phạm Đức N lập ngày 14/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Tân T (chứng thực chữ ký số 0118);

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đức N về việc đòi bà Trần Mỹ L trả 50% tiền cho thuê hai căn nhà số 158-160 N, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 15/10/2018 đến ngày 03/3/2019;

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đức N về việc đòi công nhận quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V thuê hai căn nhà tại địa chỉ 158-160 N, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 15/01/2020.

- Ngày 27/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Đức N kháng cáo đề nghị sửa nội dung Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu của ông Phạm Đức N như sau:

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Đức N và bà Trần Mỹ L số công chứng (05854, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ H ngày (06/6/2018 chấm dứt từ ngày 15/8/2019);

+ Yêu cầu thay đổi nội dung hợp đồng thuê nhà số 00011958 lập tại Văn phòng Công chứng Tân Thuận ngày 12/6/2018 từ thời điểm ngày 15/8/2019;

+ Bác yêu cầu của bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V đối với yêu cầu ông Phạm Đức N trả lại cho Nhà hàng Tân Hải V số tiền là 2.366.921.000 VNĐ (Hai tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm hai mươi một nghìn đồng).

- Ngày 14/01/2022, Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực pháp luật của “Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng ủy quyền” chứng nhận số 006500, quyển số 8TP/CC-SCC-HĐGD lập ngày 5/8/2019 tại Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ có hiệu lực từ ngày 15/8/2019 (là ngày bên nhận ủy quyền và bên thứ 3 bên biết được việc ông N đã đơn phương chấm dứt ủy quyền và theo như yêu cầu của ông N là người đơn phương chấm dứt ủy quyền).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, các bên đương sự vẫn giữ nguyên câu kháng cáo nêu trên. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Hoàng Lam Thụy C trình bày kháng cáo, đề nghị sửa án dân sự sơ thẩm theo hướng:

+ Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Mỹ L, sửa các mục [1.3], [3.1], [3.4] trong phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 1271/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, như sau: Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Mỹ L về việc tuyên bố vô hiệu “Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết” do ông Phạm Đức N lập ngày 14/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Tân T (chứng thực chữ ký số 0118);

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đức N về việc đòi bà Trần Mỹ L trả 50% tiền cho thuê hai căn nhà số 158-160 N, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 15/10/2018 đến ngày 03/3/2019;

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đức N về việc đòi công nhận quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V thuê hai căn nhà tại địa chỉ 158-160 N, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 15/01/2020.

-Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Đức N kháng cáo đề nghị sửa nội dung Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu của ông Phạm Đức N như sau:

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Đức N và bà Trần Mỹ L số công chứng (05854, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ H ngày (06/6/2018 chấm dứt từ ngày 15/8/2019);

+ Yêu cầu thay đổi nội dung Hợp đồng thuê nhà số 00011958 lập tại Văn phòng Công chứng Tân T ngày 12/6/2018 từ thời điểm ngày 15/8/2019;

+ Bác yêu cầu của bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V đối với yêu cầu ông Phạm Đức N trả lại cho Nhà hàng Tân Hải V số tiền là 2.366.921.000 VNĐ (Hai tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm hai mươi một nghìn đồng).

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V trình bày kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông Phạm Đức N trả tiền lãi cho bị đơn 10%/năm trên số tiền 50% tiền thuê nhà đã nhận 2.366.921.000đ là 449.292.333đ;

+ Bị đơn không đồng ý trả số tiền lãi trên 50% số tiền thuê nhà bị đơn đã trả cho ông Phạm Đức N từ thời gian 15/8/2019 đến 14/10/2019 mà cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải thanh toán cho bà L 468.098.918đ;

+ Đề nghị giảm 50% tiền thuê nhà từ ngày 21/5/2021 đến ngày 09/7/2021 là 48 ngày, trong đó: Tiền thuê nhà $[(479.850.000\text{đ}/\text{tháng} \times 48) : 60] \times 50\% = 191.940.000\text{đ}$; Tiền lãi $(191.940.000 \times 10\% \times 48 \text{ ngày}): 365 \text{ ngày} = 2.524.142\text{đ}$;

+ Giảm 50% tiền thuê nhà từ ngày 27/10/2021 đến 31/12/2021 (ngày cho nhà hàng hoạt động lại tự do là 64 ngày), tiền thuê nhà $[(479.850.000\text{đ}/\text{tháng} \times 64) : 60] \times 50\% = 255.920.000\text{đ}$; tiền lãi $(255.920.000\text{đ} \times 64 \text{ ngày}) \times 10\% : 365 \text{ ngày} = 4.487.364\text{đ}$;

+ Đề nghị được cản trừ số tiền bị đơn đã trả cho ông N bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi vào số tiền bị đơn phải thanh toán cho bà Trần Mỹ L.

- Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực pháp luật của “Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng ủy quyền” chứng nhận số 006500, quyển số 8TP/CC-SCC-HĐGD lập ngày 5/8/2019 tại Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ có hiệu lực từ ngày 15/8/2019 (là ngày bên nhận ủy quyền và bên thứ 3 biết được việc ông N đã đơn phương chấm dứt ủy quyền và theo như yêu cầu của ông N là người đơn phương chấm dứt ủy quyền).

Tại phần tranh luận:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà L tranh luận: Đối với ý kiến của người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ: Nếu ủy

quyền không có thù lao thì có thể chấm dứt bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước một thời gian hợp lý. Công chứng viên không kiểm tra mà vẫn ký là trái qui định của pháp luật.

Ông N đòi chia 50% tiền thuê nhà chỉ căn cứ vào văn bản ủy quyền mà không căn cứ vào Văn bản cam kết toàn bộ tiền thuê nhà là của bà L. Nội dung của giấy cam kết kết trên cũng phù hợp với qui định của pháp luật. Như vậy, ông N đã từ bỏ quyền sở hữu tiền thuê nay ông N lại tranh chấp là không phù hợp.

Đối với Nhà hàng Tân Hải V: Nhà hàng Tân Hải V có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo Hợp đồng thuê nhà theo hợp đồng đã ký kết. Việc Nhà hàng Tân Hải V tự ý trả 50% tiền thuê nhà cho ông N là không đúng theo hợp đồng và cam kết giữa ông N với bà L nên Nhà hàng phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho bà L.

Về vấn đề sửa Hợp đồng: Vấn đề sửa hợp đồng phải được các bên thỏa thuận đồng ý sửa hoặc do hoàn cảnh thay đổi cơ bản; do không đáp ứng được các điều kiện theo qui định của pháp luật về vấn đề này nên ý kiến về việc sửa hợp đồng của ông phía ông N là không cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà L.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn - Nhà hàng Tân Hải V tranh luận:

Nhà hàng Tân Hải V không đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Nhà hàng Tân Hải V.

- Người đại diện hợp pháp của ông N tranh luận:

Ông Phạm Đức N đã gửi Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết cho bà L và Nhà hàng Tân Hải V, vấn đề này phía Nhà hàng cũng đã thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

Ông N khẳng định không từ bỏ quyền sở hữu tiền thuê nhà của mình. Việc trước đó ông N ký cam kết về tiền thuê nhà là hành vi pháp lý đơn phương của ông N nên ông N có quyền hủy cam kết.

Về việc ông N yêu cầu sửa đổi nội dung hợp đồng cho thuê nhà: Nếu không thay đổi thì bà L vẫn tiếp tục nhận tiền thuê nhà. Tranh chấp kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, không buộc bị đơn chịu tiền lãi từ ngày 15/4/2020 đến 14/4/2021 với số tiền tương ứng với số tiền phải thanh toán trong khoảng thời gian vi phạm là

288.637.802đ. Các yêu cầu kháng cáo còn lại của các đương sự không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về những phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Tân T được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2.] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - bà Trần Mỹ L.

[2.1] Về kháng cáo của bà L yêu cầu tuyên bố vô hiệu “Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết” do ông Phạm Đức N lập ngày 14/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Tân T (chứng thực chữ ký số 0118).

Ngày 14/01/2020, tại Văn phòng Công chứng Tân T, ông Phạm Đức N lập “Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết” mà ông đã lập theo Giấy cam kết ngày 04/3/2019.

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

Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Mỹ L về việc tuyên bố vô hiệu “Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết” do ông N lập ngày 14/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Tân T là có cơ sở, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, phía bà L không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo này.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố vô hiệu “Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết” do ông Phạm Đức N lập ngày 14/01/2020, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[2.2]. Về yêu cầu kháng cáo của bà Trần Mỹ L không đồng ý trả cho ông Phạm Đức N số tiền 50% số tiền cho thuê nhà nhận được từ Nhà hàng Tân Hải V từ ngày 15/9/2018 đến ngày 03/3/2019.

[2.2.1]. Thời gian từ ngày 15/9/2018 đến 14/10/2018: Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu của ông N đòi bà L trả tiền cho thuê nhà nhận được từ bị đơn - Công ty Cổ phần dịch Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V nhưng nguyên đơn vẫn kháng cáo phần này là không phù hợp, không có cơ sở xem xét.

[2.2.2]. Thời gian từ ngày 15/10/2018 đến ngày 03/3/2019: Mặc dù ông N ủy quyền cho bà L nhận tiền cho thuê nhà, nhưng không giao cho bà L được quyền sở hữu tiền thuê nhà (phần của ông N). Bản án sơ thẩm đã xử buộc bà L phải trả lại

cho ông N 50% tiền thuê nhà trong thời gian này với số tiền là: 457.000.000 đồng/tháng x 04 tháng 16 ngày : 2 = 1.035.866.000 đồng, là phù hợp quy định tại khoản 2 điều 568 Bộ luật dân sự.

Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bà Trần Mỹ L về vấn đề này không có căn cứ chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[2.3]. Về yêu cầu kháng cáo của bà L không đồng ý việc công nhận ông Phạm Đức N có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho thuê 02 (hai) căn nhà tại địa chỉ 158-160 N, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 15/01/2020.

[2.3.1]. Xét lời khai của các bên đương sự, phù hợp với tài liệu chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 696705, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00430, do UBND quận 1 cấp ngày 20/10/2014 thể hiện nhà đất số 158 và 160 N, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Đức N và bà Trần Mỹ L là đồng sở hữu.

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

[2.3.3]. Ngày 14/01/2020, tại Văn phòng Công chứng Tân T, ông N lập “Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết” ngày 04/3/2019 nêu trên. Xét quyền sở hữu của ông N đối với lợi tức thu được từ việc cho thuê nhà là động sản, không phải đăng ký quyền sở hữu; Giấy cam kết do ông N lập không phải hợp đồng dân sự ràng buộc quyền và nghĩa vụ pháp lý giữa hai bên, mà là hành vi pháp lý đơn phương của ông N, nên ông N có quyền chấm dứt cam kết của mình. Ngay sau ngày chấm dứt cam kết (15/01/2020), ông N được hưởng 50% tiền cho thuê hai căn nhà.

[2.3.4]. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông N về việc công nhận ông N có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với 50% số tiền thu được từ việc cho thuê 02 (hai) căn nhà nói trên kể từ ngày 15/01/2020 (trừ thời gian miễn tiền thuê cho bị đơn từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021) là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà L về phần này là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đức N:

[3.1]. Về kháng cáo của ông N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Đức N và bà Trần Mỹ L lập ngày 06/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ H (số công chứng 005854) chấm dứt từ ngày 05/8/2019.

Ngày 06/06/2018, tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ H, ông Phạm Đức N và bà Trần Mỹ L đã ký “Hợp đồng ủy quyền”. Xét việc các bên ký hợp đồng ủy quyền trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đây là hợp đồng ủy quyền không có thù lao. Bà Trần Mỹ L đã thực hiện xong công việc được ủy quyền, thời hạn ủy quyền chưa hết.

Ngày 05/8/2019, tại Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ, ông Phạm Đức N lập “Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền” (chứng nhận số 006500). Tại khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự 2015 qui định *“Nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấp dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý”*. Người đại diện hợp pháp của ông N cho rằng phía ông N đã thực hiện việc thông báo trước cho bà L hai lần. Tuy nhiên người đại diện hợp pháp của bà L không thừa nhận việc này. Phía ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh có gửi thông báo chấm dứt ủy quyền cho bà L vào ngày 25/6/2019 như đã trình bày. Đối với thông báo ngày 02/8/2019, phiếu báo phát của Bưu điện do phía ông N cung cấp ghi thời gian phát là ngày 06/8/2019 là sau ngày ông N lập Văn bản đơn phương chấm dứt ủy quyền với bà L. Do đó, văn bản này bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 2 và Điều 51 Luật Công chứng; khoản 5 Điều 9 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Vì vậy, ông N yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền kể từ ngày 05/8/2019, là không có căn cứ chấp nhận.

Bản án sơ thẩm đã giải quyết không chấp nhận yêu cầu này của ông N là đúng pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông N là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[3.2]. Về kháng cáo của ông N yêu cầu sửa đổi nội dung Hợp đồng thuê nhà số 11958 lập tại Văn phòng Công chứng Tân T ngày 12/6/2018 kể từ thời điểm 15/8/2019, như sau: *“Bên cho thuê là bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức N; Thanh toán tiền thuê nhà vào tài khoản của cho bà L và ông N, mỗi người 50%”*.

Theo Điều 421 Bộ luật dân sự quy định về sửa đổi hợp đồng như sau:

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

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

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

Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của ông N về phần này là đúng pháp luật. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo nêu trên của ông N.

[3.3]. Về kháng cáo của ông N đề nghị bác yêu cầu của bị đơn yêu cầu ông N trả số tiền thuê nhà đã nhận của bị đơn là 2.366.921.000 đ.

Xét việc bị đơn chuyển trả 50% tiền thuê nhà cho ông N từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020 với tổng số tiền 2.366.921.000đ là do bị đơn nhận được Văn bản của ông N thông báo từ ngày 05/8/2019 ông N đã hủy ủy quyền đối với bà L và yêu cầu bị đơn trả cho ông N 50% tiền thuê nhà từ 15/8/2019. Việc bị đơn chuyển trả 50% tiền thuê nhà cho ông N nêu trên không được thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà, không được sự đồng ý của bà L, không được ba bên thống nhất.

Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền lập ngày 05/8/2019 như đã nhận định nêu trên là vô hiệu và yêu cầu của bà L về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu (có cả 50% tiền thuê nhà mà bị đơn đã trả cho ông N từ ngày 15/8/2019 đến ngày 14/10/2020) được chấp nhận. Do đó, ông N phải có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền thực nhận 2.366.921.000đ để bị đơn thực hiện nghĩa vụ đối với bà L theo hợp đồng.

Như vậy, yêu cầu kháng cáo của ông N về phần này là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã giải quyết về phần này là đúng pháp luật cần giữ nguyên.

[4.] Xét yêu cầu kháng cáo của Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ đề nghị công nhận hiệu lực của Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền do ông Phạm Đức N lập tại Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đ ngày 05/8/2019:

Về yêu cầu kháng cáo này của Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đ cũng trùng với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đức N đã phân tích tại mục [3.1]. Theo đó, kháng cáo của ông N yêu cầu công nhận hiệu lực của “Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền” ngày 05/8/2019 do ông lập tại Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đ không được chấp nhận do ông N vi phạm thời hạn báo trước và không được phía bà L đồng ý.

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

Tại cấp phúc thẩm, phía Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đ cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[5.] Xét kháng cáo của bị đơn - Nhà hàng Tân Hải V:

[5.1]. Về kháng cáo của bị đơn yêu cầu ông Phạm Đức N trả tiền lãi 10%/năm trên số tiền 50% tiền thuê nhà đã nhận là 2.366.921.000đ là 449.292.333đ.

Xét bị đơn không có nghĩa vụ trực tiếp trả tiền thuê nhà cho ông Phạm Đức N nhưng bị đơn đã thực hiện việc trả tiền cho ông N mà không có ý kiến đồng ý của bà L. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn về phần này là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận ý kiến của bị đơn về phần này là có cơ sở, cần giữ nguyên.

[5.2]. Về việc bị đơn không đồng ý trả số tiền lãi trên 50% số tiền thuê nhà, bị đơn đã trả cho ông Phạm Đức N từ thời gian 15/8/2019 đến 14/10/2020 mà cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải thanh toán cho bà L 468.098.918đ.

Xét thấy, trong thời gian từ 15/8/2019 đến 14/10/2020 bị đơn đã trả cho ông Phạm Đức N 50% tiền thuê nhà theo đề nghị của ông N. Mặc dù trước đó vào ngày 06/6/2018 ông N đã ủy quyền cho bà L cho thuê/ thanh lý hợp đồng thuê, nhận tiền cho thuê đối với hai căn nhà số 158-160 Nguyễn Trãi. Việc làm này của bị đơn không được sự đồng ý của bà L, vi phạm hợp đồng thuê nhà hai bên đã ký ngày 12/6/2018. Do đó, bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn phải hoàn trả 50% tiền thuê nhà từ 15/8/2019 đến 14/10/2019 cho bà L là có cơ sở.

Về việc buộc bị đơn trả tiền lãi trên số tiền nêu trên: Xét thấy tại hợp đồng thuê nhà giữa các bên không thỏa thuận tính lãi do việc chậm thanh toán. Tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 có quy định về trách nhiệm cho do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả. Tuy nhiên trong trường hợp này, về ý chí phía bị đơn không vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Cụ thể, trong giai đoạn từ 15/8/2019 đến 14/10/2020 phía bị đơn đã thanh toán 50% tiền thuê nhà đúng hạn cho bà L và 50% tiền thuê nhà đúng hạn cho ông N theo yêu cầu của ông N. Do ông N cũng là đồng sở hữu với bà L đối với hai căn nhà số 158 và 160 N, phường B, Quận X đang cho bị đơn thuê. Do đó, việc bị đơn lý giải tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng bị đơn không trả 50% tiền thuê nhà cho ông N thì ông N sẽ chấm dứt hợp đồng thuê hoặc gây khó khăn cho bị đơn trong việc thuê nhà là có cơ sở.

Mặt khác, xét việc kinh doanh của bị đơn trong thời gian dài bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi đại dịch Covid. Số tiền thuê nhà bị đơn đã trả cho ông N như đã phân tích tại mục [5.1], bị đơn có yêu cầu tính lãi cũng không được Tòa án chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn có cung cấp thêm cho Hội đồng xét xử một số văn bản của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc hạn chế số lượng khách phục vụ tại các cơ sở kinh doanh dịch vụ, ăn uống trong thời gian đại dịch Covid chưa kết thúc, điều này cũng ảnh hưởng đến hoạt động bình thường và

doanh thu của bị đơn. Do đó, cần xem đây là tình tiết mới để xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn đối với phần này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thống nhất với bản án sơ thẩm về mốc thời gian tính tiền, số tiền nợ gốc, số tiền nợ lãi đã tính toán đúng về số liệu nên các bên không ai có ý kiến đề nghị tính lại, chỉ có bị đơn không đồng ý trả tiền lãi. Số tiền lãi án sơ thẩm đã buộc bị đơn hoàn trả cho bà L trong thời gian từ 15/8/2019 đến 14/10/2020 tổng cộng là 468.098.918đ. Như vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tiền lãi theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà L buộc bị đơn phải trả tiền lãi trên số tiền 50% tiền thuê nhà từ 15/8/2019 đến 14/10/2019 là 468.098.918đ.

[5.3] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị:

+ Giảm 50% tiền thuê nhà từ ngày 21/5/2021 đến ngày 09/7/2021 là 48 ngày, trong đó:

- Tiền thuê nhà $[(479.850.000\text{đ}/\text{tháng} \times 48) : 60] \times 50\% = 191.940.000\text{đ}$;

- Tiền lãi $(191.940.000 \times 10\% \times 48 \text{ ngày}) : 365 \text{ ngày} = 2.524.142\text{đ}$;

+ Giảm 50% tiền thuê nhà từ ngày 27/10/2021 đến 31/12/2021 (ngày cho nhà hàng hoạt động lại tự do là 64 ngày), trong đó:

- Tiền thuê nhà $[(479.850.000\text{đ}/\text{tháng} \times 64) : 60] \times 50\% = 255.920.000\text{đ}$

- Tiền lãi $(255.920.000\text{đ} \times 64 \text{ ngày}) : 365 \text{ ngày} = 4.487.364\text{đ}$

Lý do, căn cứ vào chỉ thị 15/CT-TTg ngày 31/3/2020 và chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 27/3/2020 về biện pháp cấp bách, phòng chống dịch Covid; căn cứ vào các công văn của UBND Thành phố HCM từ ngày 21/5/2021 đến 31/12/2021. Do điều kiện khách quan trong thực hiện kinh doanh bị hạn chế trong thời gian từ 21/5/2021 đến 09/7/2021 và 27/10/2021 đến 31/12/2021 (ngày nhà hàng đã được hoạt động trở lại).

Xét thấy, trong khoảng thời gian nêu trên, việc kinh doanh của bị đơn vẫn bị hạn chế vì theo qui định để đảm bảo an toàn chống dịch Covid, hạn chế số lượng khách phục vụ tại nhà hàng nhưng nhà hàng vẫn được bán mang đi. Phía bà L và ông N không đồng ý tiếp tục giảm tiền thuê theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì cho rằng trước đó đã giảm tiền thuê cho bị đơn từ 40% đến 50% trong thời hạn 1 năm (từ 15/4/2020 đến ngày 14/4/2021) và miễn 100% tiền thuê nhà từ ngày 09/7/2021 đến 27/10/2021 (thời gian Thành phố HCM bắt đầu áp dụng chỉ thị 16/TTg của Thủ tướng Chính phủ đến ngày dịch vụ kinh doanh nhà hàng được hoạt động lại). Do đó, không có căn cứ để xét giảm thêm tiền thuê nhà và tiền lãi theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[5.4] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị được cân trừ số tiền bị đơn đã trả cho ông N bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi vào số tiền bị đơn phải thanh toán cho bà Trần Mỹ L là không có cơ sở chấp nhận vì giữa bà L và ông N đang có tranh chấp với nhau đối với số tiền này như đã phân tích ở trên.

[6]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, không buộc

bị đơn chịu tiền lãi từ ngày 15/4/2020 đến 14/4/2021 với số tiền tương ứng với số tiền phải thanh toán trong khoảng thời gian vi phạm là 288.637.802đ. Các yêu cầu kháng cáo còn lại của các đương sự không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên.

Như đã phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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);

- Nguyên đơn - bà Trần Mỹ L phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Phạm Đức N, cụ thể là 43.075.980 đồng, chịu án phí 300.000 đồng do yêu cầu tuyên bố vô hiệu “Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết” không được chấp nhận và chịu án phí trên yêu cầu đòi bị đơn số tiền lãi bị bác là 22.723.956đ. Tổng cộng số tiền án phí DSST nguyên đơn phải chịu là: 43.375.980 đồng + 300.000 đồng + 22.723.956đ = 66.099.936 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Trần Mỹ L đã nộp gồm: 600.000 đồng theo Biên lai số AA/2019/0093765 ngày 12/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 19.965.158 đồng theo biên lai số AA/2019/0005568 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi căn trừ, bà Trần Mỹ L còn phải nộp thêm số tiền án phí là 45.534.778 (bốn mươi lăm triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn bảy trăm bảy mươi tám) đồng.

- Bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, cụ thể là: 112.000.000 đồng + 0,1% x (6.933.398.224 đồng – 4.000.000.000 đồng) = 114.933.398 (một trăm mười bốn triệu chín trăm ba mươi ba nghìn ba trăm chín mươi tám) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp (bà Cao Thị Diễm Kiều nộp thay) là 43.890.505 đ (bốn mươi ba triệu, tám trăm chín mươi nghìn, năm trăm lẻ năm) đồng theo biên lai số AA/2019/0093971 ngày 20/4/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi khấu trừ, bị đơn - Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V còn phải nộp thêm số tiền án phí 71.042.893đ (bảy mươi một triệu không trăm bốn hai nghìn tám trăm chín ba đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Đức N phải chịu án phí DSST là 86.636.400 (tám mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn, bốn trăm) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp gồm: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2019/0092994 ngày 06/11/2020 và 49.069.600đ (bốn mươi chín triệu, không trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm đồng) theo biên lai số AA/2019/0093783 ngày 16/3/2021 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi khấu trừ, ông Phạm Đức N còn phải nộp thêm số tiền án phí 37.266.800 (ba mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm) đồng.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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; Yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí DSPT. Các đương sự còn lại kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí DSPT theo qui định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 118, 119, 120, 121 và 122 Luật Nhà ở; khoản 2 Điều 2 và Điều 51 của Luật Công chứng; Điều 192, Điều 117, khoản 2 Điều 217, khoản 3 Điều 221, Điều 224, khoản 2 Điều 237, Điều 239, khoản 1 Điều 288, Điều 420, Điều 421, Điều 562, Điều 568, khoản 1 Điều 569, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 9 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về Cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà Trần Mỹ L; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Đức N và Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V về việc không đồng ý trả số tiền lãi trên 50% số tiền thuê nhà mà bị đơn đã trả cho ông Phạm Đức N từ thời gian 15/8/2019 đến 14/10/2020.

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 1271/2921/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về tiền lãi.

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

3.1.1. Buộc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V phải trả cho bà Trần Mỹ L tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 15/8/2019 đến ngày 21/12/2021 (trừ thời gian từ ngày 09/7/2021 đến ngày 27/10/2021), với số tiền là 6.634.255.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 21/12/2021 là 299.137.224 đồng. Tổng cộng hai khoản là 6.933.398.224 (sáu tỷ chín trăm ba

mười ba triệu ba trăm chín tám nghìn hai trăm hai bốn) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

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

3.1.2. Tuyên bố “Văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền” do ông Phạm Đức N lập ngày 05/8/2019 tại Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (chứng nhận số 006500, Quyển số 8), là vô hiệu;

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Mỹ L về việc tuyên bố vô hiệu “Văn bản tuyên bố chấm dứt cam kết” do ông Phạm Đức N lập ngày 14/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Tân T (chứng thực chữ ký số 0118); Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Mỹ L buộc bị đơn Công ty Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V phải trả tiền lãi trên số tiền 50% tiền thuê nhà từ 15/8/2019 đến 14/10/2019 là 468.098.918đ.

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

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

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

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

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

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

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

bà Trần Mỹ L và ông Phạm Đức N;

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

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

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

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

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

13. Về án phí dân sự sơ thẩm:

13.1 Nguyên đơn - bà Trần Mỹ L phải chịu án phí DSST là 66.099.936 (sáu mươi sáu triệu không trăm chín mươi chín nghìn chín trăm ba mươi sáu) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Trần Mỹ L đã nộp gồm: 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai số AA/2019/0093765 ngày 12/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 19.965.158 (mười chín nghìn chín trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm năm mươi tám) đồng theo biên lai số AA/2019/0005568 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi cần trừ, bà Trần Mỹ L còn phải nộp thêm số tiền án phí là 45.534.778 (bốn mươi lăm triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn bảy trăm bảy mươi tám) đồng.

13.2. Bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V phải chịu án phí DSST là 114.933.398 (một trăm mười bốn triệu chín trăm ba mươi ba

ngàn ba trăm chín mươi tám) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp (bà Cao Thị Diễm K nộp thay) là 43.890.505 đ (bốn mươi ba triệu, tám trăm chín mươi nghìn, năm trăm lẻ năm) đồng theo biên lai số AA/2019/0093971 ngày 20/4/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi khấu trừ, bị đơn - Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V còn phải nộp thêm số tiền án phí 71.042.893đ (bảy mươi một triệu không trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm chín mươi ba đồng).

13.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Đức N phải chịu án phí DSST là 86.636.400 (tám mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn, bốn trăm) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp gồm: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2019/0092994 ngày 06/11/2020 và 49.069.600đ (bốn mươi chín triệu, không trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm đồng) theo biên lai số AA/2019/0093783 ngày 16/3/2021 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi khấu trừ, ông Phạm Đức N còn phải nộp thêm số tiền án phí 37.266.800 (ba mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm) đồng.

14. Về án phí dân sự phúc thẩm:

14.1. Nguyên đơn - bà Trần Mỹ L phải chịu án phí DSPT 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai biên lai số 0001533 ngày 13/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi khấu trừ, bà L đã nộp đủ án phí DSPT.

14.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Đức N phải chịu án phí DSPT 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp theo Biên lai biên lai số 0001531 ngày 13/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi khấu trừ, ông N đã nộp đủ án phí DSPT.

14.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ phải chịu án phí DSPT 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai biên lai số 0001557 ngày 19/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi khấu trừ, Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đ đã nộp đủ án phí DSPT.

14.4. Bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Tân Hải V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí DSPT 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) cho bị đơn theo Biên lai biên lai số 0001513 ngày 11/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được

thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Tp. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 17b (PMT);

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa