

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 07/2022/DS-PT.

Ngày: 24-02-2022.

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Dũng**;  
Ông **Võ Minh Diệp**.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Huỳnh Minh Ngôn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:** Ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2021/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 05 đường H, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Vũ Minh T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 155 đường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: bà Phạm Yến H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 175 đường N, quận T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 127 đường L, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D.

## NỘI D VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Từ đầu tháng 02/2020, thông qua môi giới bất động sản, bà Nguyễn Thị Ngọc D đã thỏa thuận với bà Phạm Yên H về việc thuê căn nhà số 61 đường P, phường S, thành phố H để mở cơ sở đào tạo và kinh doanh, nhằm tạo việc làm cho người mù và khiếm thị. Ngày 24/3/2020, hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng thuê nhà và nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho bị đơn số tiền thuê nhà 03 năm đầu là 2.460.000.000 đồng vào ngày 24/3/2020. Nguyên đơn cũng đã đầu tư trang thiết bị, mua sắm nhiều tài sản cho hoạt động kinh doanh, chuẩn bị nhân sự và hoàn thành các thủ tục pháp lý để cơ sở đi vào hoạt động. Tuy nhiên, đại dịch Covid-19 bùng phát, từ ngày 27/3/2020 đến ngày 08/5/2020 cơ sở kinh doanh tại số 61 P không thể hoạt động được do các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về phòng, chống dịch Covid-19. Ngày 08/5/2020, cơ sở kinh doanh tại số 61 P được phép hoạt động trở lại nhưng trên thực tế cơ sở cũng không thể hoạt động được vì dịch bệnh. Tiếp đến, trong các tháng 10, 11 và 12/2020, H liên tục xảy ra mưa bão, lụt lội nghiêm trọng, nhà số 61 P cũng bị ảnh hưởng lớn, có thời điểm nước ngập ở cơ sở sâu gần 1m, gây hư hỏng đồ đạc của cơ sở nên cơ sở không thể hoạt động được trong các tháng này. Do đó, nguyên đơn có trao đổi, đàm phán điều chỉnh hợp đồng thuê nhà với chủ nhà, nhưng giữa hai bên không đạt được thỏa thuận. Ngày 11/02/2021, nguyên đơn đã trao đổi trực tiếp với bà H về việc chấm dứt hợp đồng và ngày 26/02/2021 đã chính thức gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 01/3/2021. Như vậy, thời điểm bắt đầu tính tiền thuê nhà là ngày 08/5/2020 (theo Quyết định số: 1244/QĐ-UBND ngày 8/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam), đến ngày 29/7/2020 là thời điểm tiếp theo các cơ sở kinh doanh dịch vụ tại thành phố H phải tạm dừng hoạt động (theo Quyết định số: 2014/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam), việc tạm dừng lần này kéo dài đến ngày 05/9/2020 (theo Quyết định số: 2456/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam). Thời điểm tiếp theo tính tiền thuê nhà là từ ngày 06/9/2020 đến ngày 01/3/2021 (ngày nguyên đơn thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà như trong Thông báo đã gửi cho bà Phạm Yên H ngày 24/02/2021). Thời gian không tính tiền thuê nhà theo Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà ngày 24/3/2020: đợt 1: từ ngày 01/4/2020 đến ngày 08/5/2020; đợt 2: từ ngày 29/7/2020 đến ngày 05/9/2020. Như vậy, tổng số tiền thuê nhà thực tế tính đến ngày 01/3/2021 là: 8,5 tháng x 65.000.000 đồng/tháng = 552.500.000 đồng. Số tiền còn lại bà H phải trả cho nguyên đơn sau khi trừ đi số tiền thuê nhà thực tế: 2.460.000.000 đồng - 552.500.000 đồng = 1.907.500.000 đồng. Tại thông báo ngày 27/02/2021, bà D đã thống nhất trích trong số tiền trên ra 840.000.000 đồng, được xem như là số tiền đang tranh chấp mà bà Phạm Yên H tạm giữ để đợi phán quyết của Tòa án. Vì vậy, số tiền thuê nhà bà Phạm Yên H phải trả cho nguyên đơn trong vòng 07 ngày kể từ ngày 01/3/2021 là 1.067.500.000 đồng. Tuy nhiên đến nay, bà Phạm Yên H không hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Đối với số tiền 840.000.000 đồng thì căn cứ khoản 3 Điều 6 Hợp đồng thuê

nhà ngày 24/3/2020, bà D yêu cầu bà H phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền này do Hợp đồng thuê nhà bị chấm dứt trước hạn vì các lý do không do lỗi chủ quan của Bên thuê như quy định tại khoản 3 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà. Do vậy, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết :

1. Tuyên Hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 24/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc D và bà Phạm Yến H chấm dứt hiệu lực từ ngày 01/3/2021 do bà D được quyền chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng.

2. Buộc bà Phạm Yến H hoàn trả cho bà D số tiền là: 1.907.500.000 đồng.

3. Buộc bà Phạm Yến H bồi thường toàn bộ thiệt hại đối với các tài sản mà bà D đầu tư bị hư hỏng hoặc giảm giá trị, chi phí thuê nhà do cơ sở không hoạt động được; thiệt hại tạm tính là 552.000.000 đồng.

Ngày 19/7/2021, bà Nguyễn Thị Ngọc D gửi đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên Hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 24/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc D và bà Phạm Yến H chấm dứt hiệu lực từ ngày 01/3/2021, do đại dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng. Việc bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng, đề nghị Tòa xem xét bên thuê nhà được miễn trừ theo khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự.

2. Buộc bà Phạm Yến H hoàn trả cho bà D số tiền là: 1.907.500.000 đồng.

*Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Những yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc D là hoàn toàn không hợp lý và cũng không có cơ sở pháp lý. Phía bị đơn không đồng ý việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 24/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc D và bà Phạm Yến H chấm dứt hiệu lực từ ngày 01/3/2021, do đại dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng. Bởi vì: Hợp đồng thuê nhà được các bên ký kết ngày 24/3/2020, thời điểm này đã xảy ra một đợt dịch Covid-19 tại nhiều quốc gia trên thế giới; trong nước, nhiều địa phương, trong đó có thành phố H cũng trải qua một đợt dịch Covid-19, bên thuê nhà đã biết được tình hình dịch bệnh xảy ra. Vì vậy, nội dung được ký kết trong hợp đồng là phù hợp với điều kiện dịch bệnh như giá thuê, thời gian thuê, phương thức thanh toán. Trong điều kiện đó, khi ký kết hợp đồng thuê nhà, bà D đã đề nghị thời hạn thuê là 05 năm, thay vì 03 năm như đề xuất của bên cho thuê là bà Phạm Yến H; giá thuê chỉ bằng một nửa giá trước khi dịch bệnh xảy ra. Và, để đảm bảo quyền lợi của mình phòng khi tình hình kinh tế phát triển, mọi hoạt động trở lại bình thường, bà D yêu cầu trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, không bên nào được đơn phương chấm dứt hợp đồng, nếu chấm dứt hợp đồng thì phải chịu phạt 840.000.000 đồng. Rõ ràng, bên thuê đã tranh thủ thời gian dịch bệnh để được thuê nhà với giá tốt và ràng buộc không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trong suốt thời gian thuê, để bên cho thuê không được chấm dứt hợp đồng, cho dù tình hình dịch bệnh được kiểm soát, giá thuê tại địa phương có nhiều thay đổi. Nay, bà D yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà là do ý chí chủ quan của bà D, chứ không phải do đại dịch

Covid-19 là sự kiện bất khả kháng nên bà D phải bồi thường hợp đồng số tiền 840.000.000 đồng theo như thỏa thuận. Do đây không phải là sự kiện bất khả kháng nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc miễn trừ bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng theo khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự. Đối với yêu cầu buộc bà H hoàn trả cho bà D số tiền 1.907.500.000 đồng: kể từ khi bà D có văn bản đề nghị chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, bà D vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà, không chịu bàn giao căn nhà cho bà H. Rõ ràng, bà D vẫn có nhu cầu sử dụng căn nhà, đến ngày 16/7/2021, bà D mới bàn giao nhà cho bà H nên tiền thuê nhà phải tính đến ngày 16/7/2021. Sau khi trừ đi khoảng thời gian dịch bệnh không cho phép hoạt động trên địa bàn thành phố H (*theo đề xuất của bà D*) thì thời gian sử dụng tài sản thuê là 13 tháng. Số tiền thuê nhà bà D phải trả cho bà H là: 13 tháng x 65.000.000 đồng/tháng = 845.000.000 đồng. Bà H chỉ chấp nhận hoàn trả cho bà D số tiền còn lại sau khi đã trừ đi tiền thuê nhà 845.000.000 đồng và số tiền phạt 840.000.000 đồng do đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn; tổng cộng là 1.685.000.000 đồng. Như vậy, số tiền bà H chấp nhận hoàn trả lại cho bà D là: 2.460.000.000 đồng - 1.685.000.000 đồng = 775.000.000 đồng.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 351, 404, 472 và 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D với bị đơn bà Phạm Yến H về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 24/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc D và bà Phạm Yến H đối với căn nhà số 61 P, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D về việc hợp đồng chấm dứt do đại dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng để miễn trừ bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 2 Điều 351 của Bộ luật Dân sự.

3. Bà Phạm Yến H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc D số tiền 775.000.000 (*Bảy trăm bảy mươi lăm triệu*) đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chỉ chấp nhận thời gian thuê nhà là 8,5 tháng và không buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn số tiền 840.000.000 đồng vì sự kiện bất khả kháng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 24/3/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt vì sự kiện bất khả kháng. Buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.764.493.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi một phần nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận khoản tiền thuê nhà mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả cho bị đơn từ ngày 05/5/2021 đến ngày 16/7/2021, vì trong khoảng thời gian này tỉnh Quảng Nam tạm dừng một số hoạt động để phòng, chống dịch (*trong đó có hoạt động massage*) và không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 840.000.000 đồng của bị đơn vì sự kiện bất khả kháng.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D thì thấy:

[2.1] Ngày 24/3/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc D và bà Phạm Yến H ký kết Hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 61 P, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Theo hợp đồng, nguyên đơn (*Bên B*) thuê toàn bộ ngôi nhà của bị đơn (*Bên A*) với thời hạn 05 năm, kể từ ngày 24/3/2020 và nguyên đơn đã thanh toán trước cho bị đơn số tiền thuê nhà trong 03 năm đầu tiên là 2.460.000.000 đồng. Các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, sự thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội; có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 121, Điều 122 của Luật Nhà ở và Điều 119, Điều 398 của Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn đối với khoản tiền thuê nhà từ ngày 05/5/2021 đến ngày 16/7/2021: ngày 04/5/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 1177/QĐ-UBND về việc tạm dừng một số hoạt động để phòng, chống dịch bệnh Covid-19 tại thành phố H, trong đó có hoạt động của các cơ sở làm đẹp, massage (*là ngành nghề kinh doanh của*

nguyên đơn); thời gian áp dụng từ 00 giờ 00 phút, ngày 05/5/2021 đến khi có văn bản mới. Đến ngày 16/7/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam vẫn chưa có văn bản mới cho phép các cơ sở làm đẹp, massage tại thành phố H được hoạt động trở lại (theo các Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 02/5/2021, Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 25/5/2021, Quyết định số 3145/QĐ-UBND ngày 29/10/2021). Tại Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà ngày 24/3/2020 có thỏa thuận: “Hai bên thống nhất trong trường hợp hoạt động kinh doanh của bên B bị gián đoạn/tạm ngừng hoạt động do yêu cầu của cơ quan nhà nước tại địa phương áp dụng chung cho các cơ sở kinh doanh dịch vụ tại Hội An vì bất kỳ lý do gì thì bên B được bên A miễn trả tiền thuê nhà trong thời gian hoạt động kinh doanh bị gián đoạn/tạm ngừng này. Thời gian thuê nhà sẽ được tự động gia hạn thêm một khoản thời gian bằng thời gian bên B bị gián đoạn/tạm ngừng hoạt động kinh doanh”. Tuy nhiên, hiện nay các bên đã thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê nhà (thực tế nguyên đơn đã bàn giao nhà lại cho bị đơn vào ngày 16/7/2021) và Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 24/3/2020 nên không thể thực hiện được việc gia hạn thêm một khoản thời gian bằng thời gian nguyên đơn bị tạm ngừng hoạt động kinh doanh theo như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận miễn tiền thuê nhà cho nguyên đơn trong khoảng thời gian từ ngày 05/5/2021 đến ngày 16/7/2021 là không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, miễn tiền thuê nhà cho nguyên đơn trong thời gian từ ngày 05/5/2021 đến ngày 16/7/2021 là: 02 tháng 12 ngày. Như vậy, thời gian nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà cho bị đơn là: 13 tháng - 02 tháng 12 ngày = 10 tháng 18 ngày và số tiền thuê nhà nguyên đơn phải trả cho bị đơn: 10 tháng 18 ngày x 65.000.000 đ/tháng = 689.000.000 đồng.

[2.3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc không chấp nhận bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền 840.000.000 đồng:

[2.3.1] Mặc dù, tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng thuê nhà (ngày 24/3/2020), dịch bệnh Covid-19 đã xuất hiện tại Việt Nam vào cuối tháng 01 năm 2020. Tuy nhiên, thời điểm này các cơ quan, người có thẩm quyền chưa ban hành các quy định nghiêm ngặt về phòng, chống dịch. Sau đó, do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, lây lan nhanh trên diện rộng, đe dọa nghiêm trọng đến tính mạng, sức khỏe con người và kinh tế - xã hội của đất nước nên Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch Covid-19 (gọi tắt là *Chỉ thị số 15-CT-TTg*) và Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19 (gọi tắt là *Chỉ thị số 16/CT-TTg*). Trong đó, có biện pháp cách ly toàn xã hội theo nguyên tắc gia đình cách ly với gia đình, thôn bản cách ly với thôn bản, xã cách ly với xã, huyện cách ly với huyện, tỉnh cách ly với tỉnh; yêu cầu mọi người dân ở tại nhà, chỉ ra ngoài trong trường hợp thật sự cần thiết như mua lương thực, thực phẩm, thuốc men, cấp cứu, làm việc tại nhà máy, cơ sở sản xuất, cơ sở kinh doanh dịch vụ, hàng hóa thiết yếu không bị đóng cửa, dừng hoạt động và các trường hợp khẩn cấp khác...

Do tình hình dịch bệnh tại địa phương diễn biến phức tạp nên tỉnh Quảng Nam và thành phố H nhiều lần thực hiện cách ly xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg và giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 15/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

[2.3.2] Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 24/3/2020, Thủ tướng Chính phủ chưa ban hành Chỉ thị số 15/CT-TTg và Chỉ thị số 16/CT-TTg nên nguyên đơn không lường trước được hết diễn biến phức tạp của dịch bệnh, đe dọa nghiêm trọng đến tính mạng, sức khỏe con người và kinh tế - xã hội của đất nước, cũng như các biện pháp phòng, chống dịch bệnh nghiêm ngặt mà địa phương phải áp dụng theo Chỉ thị số 15/CT-TTg, Chỉ thị số 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Điều này phù hợp với lời khai của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, đó là: “khi ký kết Hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn cho rằng dịch bệnh Covid-19 chỉ giống như dịch cúm mùa nên sẽ không ảnh hưởng gì đến việc ký hợp đồng”. Do đó, sau khi ký kết Hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn liên tục bị tạm dừng hoạt động kinh doanh để phòng, chống dịch bệnh Covid-19 theo yêu cầu của chính quyền địa phương; đồng thời, do ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch bệnh Covid-19 nên nguyên đơn cũng không thể tổ chức hoạt động kinh doanh được. Xét thấy, việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 24/3/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn không phải do lỗi chủ quan của nguyên đơn mà do yếu tố khách quan, đó là tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, không thể lường trước được và tỉnh Quảng Nam cũng như thành phố H nhiều lần thực hiện cách ly xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg và giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 15/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Tại khoản 3 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà có thỏa thuận: *“Trong thời gian thuê nhà, nếu Hợp đồng này bị chấm dứt trước hạn vì bất kỳ lý do nào không do lỗi chủ quan của Bên B thì Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B khoản tiền thuê mà Bên B đã trả trước cho Bên A sau khi trừ đi số tiền thuê theo tỷ lệ thời gian thuê thực tế trong vòng 7 ngày kể từ ngày Bên B có văn bản gửi Bên A”*. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận giữa các bên tại khoản 3 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà như đã nêu trên, không có cơ sở để buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nội dung thỏa thuận tại khoản 3 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà mâu thuẫn với nội dung khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng là không đúng. Bởi vì, nội dung Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà ngày 24/3/2020 được hiểu là “nguyên đơn chỉ có trách nhiệm bồi thường do chấm dứt hợp đồng theo khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà khi không thuộc trường hợp thỏa thuận tại khoản 3 Điều 6 của Hợp đồng (tức là nguyên đơn chỉ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng do lỗi chủ quan của nguyên đơn)”. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 840.000.000 đồng.

[2.4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 1.771.000.000 đồng (2.460.000.000 đồng - 689.000.000 đồng = 1.771.000.000 đồng). Ngoài ra, thực tế các bên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà từ ngày 16/7/2021 (ngày nguyên

*đơn bàn giao lại ngôi nhà cho bị đơn)* và Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác định ngày chấm dứt Hợp đồng thuê nhà là ngày 16/7/2021 nhưng khi tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định chấm dứt từ thời điểm nào là thiếu sót.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Ngọc D là người cao tuổi và có đơn đề nghị nên được miễn; bà Phạm Yến H phải chịu số tiền là: 36.000.000 đồng + (1.771.000.000 đồng - 800.000.000 đồng) x 3% = 65.130.000 đồng.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 401, 420, 422, 472 và 482 của Bộ luật Dân sự; các Điều 117, 119, 121, 122 và 131 Luật Nhà ở; các Điều 12, 14, 26 và 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D đối với bị đơn bà Phạm Yến H về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Hợp đồng thuê nhà đã ký kết ngày 24/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc D và bà Phạm Yến H đối với ngôi nhà số 61 đường P, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam chấm dứt kể từ ngày 16/7/2021.

Buộc bà Phạm Yến H phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc D số tiền 1.771.000.000 (*Một tỷ bảy trăm bảy mươi một triệu*) đồng.

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

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Ngọc D được miễn; bà Phạm



Yến H phải chịu số tiền 65.130.000 (Sáu mươi lăm triệu một trăm ba mươi nghìn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Ngọc D không phải chịu.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (24/02/2022).

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND Tp. Hội An;
- Chi cục THADS Tp. Hội An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Phạm Quốc Bảo**