| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 154/2023/DSPT
Ngày: 15/02/2023
V/v Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương

Ông Nguyễn Đình Đức

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Phan Thị Liễu– Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 15 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 254/DSPT ngày 05 tháng 10 năm 2022, về việc "Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng''.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 176/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2023/QĐ-PT ngày 10/01/2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1963

Địa chỉ: 15B/12A đường Lê Thánh T, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Quốc D

Địa chỉ: 30 đường 6C, phường PB, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn: Bà Nguyễn Thùy L, sinh năm 1994

Địa chỉ: 91 đường NHC, Phường 22, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trọng D, sinh năm 1991

Địa chỉ liên hệ: 4 đường NTMK, Phường Đ, Q. 1, Tp. Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng 5821, quyển số 03 TP/CC – SCC/HĐGD, lập ngày 17/03/2021 tại Văn phòng Công chứng BT).

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

1. Em Phạm Thị Thái D

Địa chỉ: 15B/12A Lê Thánh T, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật của em Phạm Thị Thái Dương:

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1963

Địa chỉ: 15B/12A Lê Thánh T, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Công ty TNHH MTV NTL

Địa chỉ: 15B/12A Lê Thánh T, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH MTV NTL: Ông Nguyễn Trọng D, sinh năm 1991

Địa chỉ: số 4 đường NTMK, phường Đ, Q. 1, Tp. Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 01/UQ/2021 lập ngày 12/05/2021 của bà Nguyễn Thùy L, Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV NTL)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn, bà Phạm Thị T và bị đơn, bà Nguyễn Thùy L

(Phiên tòa có mặt bà T, ông D, ông D)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 15B/12A Lê Thánh T, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn, nhân danh cá nhân đồng thời đại diện cho con chưa thành niên là Phạm Thị Thái D, đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 609136 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 4 năm 2014.

Ngày 17/01/2020, nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng đặt cọc có nội dung chính là nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thuê căn nhà 15B/12A Lê Thánh T, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để làm văn phòng, kinh doanh nhà hàng; thời hạn thuê là 10 năm; từ năm 01 đến năm 05, giá thuê cố định hàng tháng là 1.400 USD; từ năm thứ 06 đến năm 10, giá thuê cố định hàng tháng là 1.540 USD; tỷ giá quy đổi căn cứ vào bán ra của Vietcombank tại thời điểm thanh toán tiền thuê nhà; đặt cọc là 50.000.000 đồng; chậm nhất là ngày 10/02/2020, hai bên sẽ ký kết hợp đồng thuê nhà.

Tối ngày 25/02/2020, tại địa chỉ 15B/12A Lê Thánh T, phường B, Quận M, Thanh phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng thuê nhà có nội dung chính là nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thuê toàn bộ căn nhà 15B/12A Lê Thánh T, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng là 25m$^2$ (rộng 5m x dài 5m x tầng 1 +2); thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 26/02/2020 đến hết ngày 26/02/2030; mục đích thuê là để bị đơn thực hiện kinh doanh dưới tư cách pháp nhân mà bị đơn đã đăng ký; từ năm 01 đến năm 05, giá thuê cố định hàng tháng là 1.400 USD; từ năm thứ 06 đến năm 10, giá thuê cố định hàng tháng là 1.540 USD; tỷ giá quy đổi căn cứ vào bán ra của Vietcombank tại thời điểm thanh toán tiền thuê nhà; thanh toán bằng chuyển khoản 03 tháng/01 lần, vào ngày 26 đến 30 dương lịch của kỳ trả tiền. Ngoài ra, hợp đồng thuê nhà còn có các điều khoản khác về tiền cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên, chấm dứt và gia hạn hợp đồng, phương thức giải quyết tranh chấp.

Sau khi nhận nhà, bị đơn kinh doanh theo mô hình nhà hàng Nhật Bản, dưới danh nghĩa Công ty TNHH MTV NTL do bị đơn là người đại diện theo pháp luật.

Về tiền thuê nhà, bị đơn đã thanh toán: kỳ 1 vào ngày 25/02/2020 là 3.040 USD, còn nợ 1.160 USD, hẹn ngày 26/02/2020 thanh toán; kỳ 2 vào ngày 27/5/2020 là 97.980.000 đồng; kỳ 3 vào ngày 29/8/2020 là 21.678.000 đồng.

Tháng 10/2020, bị đơn tháo đèn, bồn cầu, lavabo và dọn khỏi nhà thuê, khóa cửa nhà, không thông báo, không bàn giao nhà cho nguyên đơn.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Yêu cầu khởi kiện:

- Buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà kỳ 1 còn nợ là 1.160 USD tương đương 26.709.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo lãi suất 9%/năm, tính từ ngày 26/02/2020 đến ngày mở phiên tòa là 5.481.922 đồng;

- Buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà kỳ 3 còn nợ là 2.967,41 USD, tương đương 68.373.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo lãi suất 9%/năm, tính từ ngày 29/8/2020 đến ngày mở phiên tòa là 10.823.540 đồng;

- Buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà tháng 12/2020 là 1.400 USD tương đương 32.256.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo lãi suất 9%/năm tính từ ngày 26/11/2020 đến ngày mở phiên tòa là 4.398.304 đồng;

- Buộc bị đơn thanh toán 126.500.000 đồng vì đã chiếm dụng tầng 3 của nhà thuê nhưng không thông báo, không ký phụ lục hợp đồng, không trả tiền thuê nhà dù khi làm việc với Công an khu vực khu phố 4, phường B, Quận M, bị đơn đã thừa nhận sự việc và cam kết trả tiền thuê 5.000.000 đồng/tháng;

- Buộc bị đơn hoàn trả nguyên hiện trạng nhà hoặc thanh toán chi phí sửa chữa nhà về nguyên hiện trạng theo báo giá sửa chữa ngày 08/01/2022 của Công ty TNHH Xây dựng TNDV KGH là 147.003.425 đồng, vì ngày 11/10/2020 đã

tháo dỡ lavabo, bàn cầu, bóng đèn, ổ khóa cửa tầng 2, dọn khỏi nhà thuê, khóa cửa, không thông báo, không giao chìa khóa dù nguyên đơn nhiều lần yêu cầu.

Ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc tương ứng số tiền là 193.830.000 đồng, vì nguyên đơn chưa nhận tiền cọc của hợp đồng thuê nhà ngày 26/2/2020. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, làm hư hại tài sản thuê, tự ý rời khỏi nhà thuê là vi phạm hợp đồng nên theo khoản 2 Điều 6 của hợp đồng nguyên đơn không có nghĩa vụ hoàn cọc cho bị đơn. Việc cắt nước là do trong quá trình thuê, bị đơn thuê khoan, đục, sửa chữa nhà dẫn đến vỡ ống nước, Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bến Thành kiểm tra, sửa chữa, tạm thời cắt nước để tránh lãng phí;

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về hoàn trả một phần tiền thuê nhà mà bị đơn đã thanh toán là 138.943.000 đồng, vì: Hợp đồng thuê nhà ngày 26/2/2020 được hai bên ký kết để thay thế hợp đồng thuê nhà ký ngày 10/2/2020, do hợp đồng thuê nhà ký ngày 10/2/2020 có những nội dung không giống thỏa thuận ban đầu của hai bên về việc sửa chữa điện nước, tỷ lệ tăng giá nhà thuê. Khi ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 26/2/2020, do tin tưởng bị đơn nên nguyên đơn không đọc kỹ, không phát hiện bị đơn đã thêm điều khoản về dịch bệnh. Trong quá trình thỏa thuận cho đến khi ký hợp đồng ngày 10/02/2020, dịch bệnh Covid 19 đã xảy ra và xuất hiện tại Việt Nam, bị đơn biết rõ điều này nhưng không hề có thỏa thuận nào liên quan đến dịch bệnh Covid 19 cho thấy Bị đơn không lường trước được sự ảnh hưởng của dịch bệnh tại thời điểm ký hợp đồng thuê. Trong kỳ 2, bị đơn vẫn thanh toán đủ 4.200 USD mà không đề cập đến dịch bệnh Covid 19. Hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020 được ký sau khi có ca dịch đầu tiên nên việc bị đơn lấy mốc thời điểm 23/01/2020 để làm cơ sở giảm giá tiền thuê là vô lý. Trong quá trình này, bị đơn vẫn sửa chữa nhà và hoạt động kinh doanh từ khi nhận nhà. Kỳ 3, bị đơn chỉ thanh toán 21.678.000 đồng, gồm 30% giá trị tiền thuê trừ đi 27.000.000 đồng tiền nước mà lẽ ra bị đơn phải trả nhưng bị đơn lại trừ vào tiền thuê nhà.

Nguyên đơn rút các yêu cầu sau:

- Tuyên Hợp đồng ngày 26/02/2020 chấm dứt hiệu lực do bị đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật;

- Nguyên đơn không phải hoàn trả cho bị đơn số tiền cọc là 96.600.000 đồng;

- Buộc bị đơn bồi thường tổn thất về sức khỏe tinh thần và uy tín là 20.000.000 đồng;

- Buộc bị đơn bồi thường thiệt hại tương đương số tiền thuê nhà cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc khi kết thúc thời hạn thuê nhà theo hợp đồng, tùy theo điều kiện nào đến trước.

Yêu cầu phản tố của bị đơn và ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Yêu cầu phản tố:

- Buộc nguyên đơn trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc tương ứng số tiền là 193.830.000 đồng, vì vi phạm Điều 5.1 của hợp đồng, cụ thể: Căn nhà 15B/12A Lê Thánh T, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có 02 mặt tiền cho thuê nhưng cùng sử dụng chung đồng hồ điện, trong đó bà chỉ thuê 01 phần mặt tiền có diện tích 25m$^2$ theo Hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020. Trong quá trình thuê, do bên thuê mặt bằng bên cạnh trả mặt bằng nhưng không thanh toán tiền điện dẫn đến bị cắt điện, máy bơm không thể cấp nước trong các ngày 25/7/2020 đến 29/7/2020, làm cho bị đơn không thể sử dụng ổn định nhà thuê. Khoảng tháng 8/2020, hệ thống ống nước trong bị rò rỉ, tiền nước tăng đột biến, bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền nước kỳ 08/2020 nhưng nguyên đơn không thực hiện nên bị đơn phải thanh toán khoản tiền này. Ngày 16/10/2020, nguyên đơn chủ động đề nghị Công ty Cấp nước BT cắt nước với lý do bị đơn tự phá hợp đồng thuê nhà mà không chịu dời đi. Vi bằng số 1293/2021/VB – TPL thể hiện nguyên đơn đã cắt nước từ trước ngày 16/10/2020 và yêu cầu bị đơn dọn khỏi nhà thuê. Hành vi này là coi thường người thuê, không đảm bảo việc thuê nhà đã ký.

- Buộc nguyên đơn hoàn trả một phần tiền thuê nhà mà bị đơn đã thanh toán là 138.943.000 đồng, vì: Ngày 01/4/2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 447/QĐ – Ttg về việc công bố dịch Covid 19 trên toàn quốc, thời gian xảy ra dịch từ ngày 23/01/2020. Do vậy, theo Điều 2 của hợp đồng thuê nhà "Do dịch cúm, việc bất khả kháng ảnh hưởng đến việc kinh doanh bên B trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố dịch hoặc chính quyền địa phương thông báo ngừng kinh doanh thì bên B sẽ thanh toán 30% số tiền thuê nhà là 420 USD.", Nguyên đơn chỉ được thu 30% tiền thuê nhà hàng tháng, tương ứng với số tiền như sau 198.490.000 đồng x 30% = 59.547.000 đồng. Do đó, số tiền nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn là 198.490.000 đồng – 59.547.000 đồng = 138.943.000 đồng.

Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện:

- Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn về thanh toán tiền thuê nhà và tiền lãi do chậm trả của kỳ 1, kỳ 3 và tháng 12/2020, vì nguyên đơn yêu cầu bị đơn dọn khỏi nhà thuê và yêu cầu Công ty Cấp nước BT ngưng cung cấp nước là vi phạm điều 5.1 của hợp đồng thuê nhà nên bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà;

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về thanh toán 126.500.000 đồng do đã chiếm dụng tầng 3 của nhà thuê, vì bị đơn không chiếm dụng tầng 3 của nhà thuê và cũng không có sự việc Bị đơn thừa nhận với Công an khu vực như nguyên đơn trình bày;

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về hoàn trả nguyên hiện trạng nhà, hoặc thanh toán chi phí sửa chữa nhà về nguyên hiện trạng theo báo giá sửa chữa ngày 08/01/2022 của Công ty TNHH Xây dựng TNDV KGH là 147.003.425 đồng, vì: nguyên đơn không chứng minh được Bị đơn làm hư hỏng nhà thuê. Trong thời gian thuê cho đến khi bị đơn dọn đi, hai bên không mâu

thuẫn về nhà thuê bị hư hỏng. Việc nguyên đơn tự thuê Công ty TNHH Xây dựng TNDV KGH dự tính sửa chữa là không có có cơ sở, báo giá của công ty này cũng không phải là chứng cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ý kiến về những nội dung có liên quan:

Lavabo, bồn cầu, đèn mà bị đơn tháo dỡ là tài sản do bị đơn đầu tư vào nhà thuê nên bị đơn được quyền mang đi khi rời khỏi nhà thuê. Lavabo, bồn cầu của Nguyên đơn đã được Nguyên đơn lấy lại khi bị đơn nhận nhà thuê. Tuy nhiên, để nguyên đơn sửa chữa nhà, bị đơn tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn 15.000.000 đồng, thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ý kiến của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Thái D có Người đại diện theo pháp luật là bà Phạm Thị T:

Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV NTL có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Trọng Dần:

Việc kinh doanh Công ty TNHH MTV NTL tại địa chỉ 15B/12A Lê Thánh T, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh mâu thuẫn xảy ra giữa nguyên đơn và bị đơn, và do dịch bệnh Covid 19, Chính phủ công bố dịch trên toàn quốc theo Quyết định số 447/QĐ – TTg ngày 1/4/2020 nên du khách nước ngoài không thể qua Việt Nam. Công ty TNHH MTV NTL thống nhất với nội dung trình bày, yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập được:

Các đương sự đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến quyền sở hữu nhà thuê; việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020; việc trao đổi giữa nguyên đơn và bị đơn; về hiện trạng nhà thuê. Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà thuê; yêu cầu Công ty CP Cấp nước Bến Thành cung cấp tài liệu, chứng cứ; xác minh tại Công an phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trình bày của người làm chứng Nguyễn Thị Ngọc N:

Ngày 8/11/2020, bà có chứng kiến bà Phạm Thị T thuê người mở ổ khóa để vào căn nhà 15B/12 Lê Thánh T, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi vào nhà, trong nhà không còn đồ vật gì, cảnh tượng vô cùng tan hoang, một số vật dụng thiết yếu như lavabo, bồn cầu, 02 ổ khóa tầng 2 và tầng 3 bị lấy đi; đường dây diện, đường ống nước có dấu hiệu cạy mở, hầu như không sử dụng được. Tình trạng chi tiết của căn nhà được ghi nhận tại Biên bản ghi nhận hiện trường ngày 8/11/2020, có chữ ký xác nhận của bà. Bà cam đoan, chịu trách nhiệm về lời khai của mình, và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Trình bày của người làm chứng Đỗ Thị Phương A:

Bà là Tổ trưởng Tổ dân phố 36, nơi có căn nhà 15B/12A Lê Thánh T, Phường B, là tài sản tranh chấp giữa bà Phạm Thị T, chủ nhà thuê, và bà Nguyễn Thùy L, người thuê. Vào lúc 14 giờ ngày 8/12/2020, bà được bà T và

thư ký gọi đến để chứng kiến và lập biên bản ghi nhận hiện trường căn nhà trên. Sau đó, bà trực tiếp ký xác nhận vào biên bản ghi nhận hiện trường.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 176/2022/DSST ngày 15/06/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu của nguyên đơn Phạm Thị T về việc yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020 chấm dứt hiệu lực do bà Nguyễn Thùy L đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật;

- Nguyên đơn không phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thùy L số tiền cọc là 96.600.000 đồng;

- Bà Nguyễn Thùy L bồi thường tổn thất về sức khỏe tinh thần và uy tín là 20.000.000 đồng;

- Bà Nguyễn Thùy L bồi thường thiệt hại tương đương số tiền thuê nhà cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc khi kết thúc thời hạn thuê nhà theo hợp đồng, tùy theo điều kiện nào đến trước.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Phạm Thị T:

Buộc bà Nguyễn Thùy L phải thanh toán cho bà Phạm Thị T khoản tiền thuê nhà còn nợ của kỳ 1 là 26.709.000 đồng và lãi chậm trả là 5.481.922 đồng, tổng cộng là 32.190.922 đồng.

3. Không chấp nhận các yêu cầu sau của nguyên đơn Phạm Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thùy L phải:

- Thanh toán tiền thuê nhà kỳ 3 còn nợ là 2.967,41 USD, tương đương 68.373.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 10.823.540 đồng;

- Thanh toán tiền thuê nhà tháng 12/2020 là 1.400 USD tương đương 32.256.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 4.398.304 đồng;

- Thanh toán 126.500.000 đồng vì đã chiếm dụng tầng 3 trong 11 tháng với giá 11.500.000 đồng/tháng tương đương 126.500.000 đồng;

- Hoàn trả nguyên hiện trạng nhà, hoặc thanh toán chi phí sửa chữa nhà về nguyên hiện trạng theo báo giá sửa chữa ngày 08/01/2022 của Công ty TNHH Xây dựng TNDV KGH là 147.003.425 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn Nguyễn Thùy L:

Buộc bà Phạm Thị T trả lại cho bà Nguyễn Thùy L tiền cọc là 96.660.000 đồng và tiền thuê nhà 2.206.800 đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thùy L về việc yêu cầu nguyên đơn Phạm Thị T trả tiền phạt cọc là 96.660.000 đồng.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Nguyễn Thùy L hỗ trợ nguyên đơn Phạm Thị T 15.000.000 đồng, thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.411.053 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận M, gồm: biên lai số AA/2019/0030417 ngày 28/01/2021 là 300.000 đồng; biên lai số AA/2019/0030418 ngày 28/01/2021 là 6.366.750 đồng; biên lai số AA/2021/0005383 ngày 16/02/2022 là 4.086.113 đồng. Bà Tcòn phải nộp thêm 13.658.190 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thùy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.279.356 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận M, gồm: biên lai số AA/2019/0030636 ngày 7/4/2021 là 4.845.750 đồng; biên lai số AA/2019/0030796 ngày 12/5/2021 là 3.473.575 đồng. Bà Lcòn phải nộp thêm 4.960.031 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự

Ngày 27/06/2022 bị đơn - bà Nguyễn Thùy L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 29/06/2022 nguyên đơn – bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

Nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn thống nhất ý kiến: Kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Toà án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đồng ý trả lại tiền cọc thuê nhà cho bị đơn, không đồng ý trả tiền chênh lệch thuê nhà. Buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà kỳ 3 còn nợ là 2.967,41USD tương đương 68.373.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 10.823.540 đồng; Thanh toán 126.500.000 đồng vì đã chiếm dụng tầng 3 trong 11 tháng với giá là 11.500.000 đồng / tháng; Hoàn trả nguyên hiện trạng nhà hoặc thanh toán chi phí sửa chữa nhà về nguyên hiện trạng theo báo cáo sửa chữa ngày 08/11/2002 của Công ty TNHH Xây dựng TNDV KGH là 147.003.425 đồng.

Đại diện của bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn – bà Phạm Thị T trả lại cho bị đơn số tiền thuê nhà mà bị đơn đã thanh toán là 138.943.000 đồng trả một lần ngay sau khi bản án. Các phần khác của bản án sơ thẩm bị đơn không kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án số 176/2022/DS-ST ngày 15 tháng 06 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M về nội dung nguyên đơn không phải hoàn trả cho bị đơn khoản tiền chênh lệch thuê nhà của kỳ 3 (tháng 9, 10, 11 năm 2020) với số tiền 2.206.800 đồng, còn các yêu kháng cáo khác của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vào ngày 15/06/2022 đến ngày 27/06/2022 bị đơn kháng cáo và ngày 29/06/2022 nguyên đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Nơi thực hiện hợp đồng thuê nhà và người yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng tọa lạc tại Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm d, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Do có kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm nguyên đơn không có yêu cầu, đề nghị tự mình và người ủy quyền của mình tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Xét hợp đồng thuê nhà giữa hai bên ký ngày 26/02/2020

Nguyên đơn cho rằng giữa hai bên có ký kết hợp đồng thuê nhà vào ngày 10/02/2020 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc hai bên đã ký hợp đồng thuê, cũng như không cung cấp được hợp đồng thuê và bị đơn không thừa nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020, Nguyên đơn cho rằng có ký nhưng không đọc kỹ nội dung hợp đồng , lời trình bày của nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020 là do nguyên đơn và bị đơn ký và viết tên nên căn cứ vào hợp đồng này để giải quyết vụ án.

[2.1] Không đồng ý trả lại tiền cọc và hoàn trả tiền thuê nhà chênh lệch là 2.206.800 đồng.

[2.1.1] Không đồng ý trả lại tiền cọc cho bị đơn số tiền 96.660.000 đồng

Về tiền đặt cọc của hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020:

Nguyên đơn và bị đơn không thống nhất về số tiền đặt cọc tiền thuê nhà. Nguyên đơn cho rằng chỉ nhận tiền cọc nhà là 50.000.000 đồng, bị đơn cho rằng đã đặt cọc 4.200 USD tương đương số tiền Việt Nam là 96.660.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Điều 4 của hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/02/2020 có nội dung thể hiện "Bên A (nguyên đơn) đã nhận tiền đặt cọc của bên B (bị đơn), số tiền 4.200USD tương đương 3 tháng tiền thuê nhà vào ngày 10/2/2020 " nên có đủ cơ sở xác nhận nguyên đơn đã nhận của bị đơn số tiền cọc là 4.200 USD.

Nguyên đơn kháng cáo, không đồng ý về việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc trả lại tiền cọc là 4.200 USD tương đương với số tiền 96.660.000 đồng vì bị đơn tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trên nên căn cứ khoản 2 Điều 6 của hợp đồng ngày 26/02/2020 nguyên đơn không phải trả lại tiền cọc cho bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận hai bên có trao đổi với nhau về việc tiếp tục thuê nhà. Nguyên đơn và bị đơn có trao đổi qua điện thoại, bị đơn muốn tiếp tục thuê nhà, nhưng nguyên đơn không đồng ý và cho biết muốn thuê tiếp thì bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu và phải dẫn người Nhật (là chủ đứng sau) đến gặp thỏa thuận; nội dung này phù hợp với nội dung các tin nhắn mà nguyên đơn và bị đơn đã trao đổi với nhau từ ngày 27 đến ngày 30/10/2020. Sau khi trao đổi mà vẫn không thống nhất, Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đề nghị nguyên đơn dán bảng cho thuê nhà và cho bị đơn thời gian để dọn đi, tiền cọc và tiền Bị đơn nợ đối trừ với nhau. Như vậy, có cơ sở xác định vào thời điểm tháng 10/2020, cho rằng bị đơn không thanh toán đủ tiền thuê nhà kỳ thứ nhất và tiền thuê nhà kỳ thứ ba nên nguyên đơn không đồng ý cho bị đơn tiếp tục thuê nhà dù bị đơn đã có đề nghị nên không có cơ sở xác định bị đơn là bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả lại tiền cọc thuê nhà cho bị đơn với số tiền 96.660.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.1.2] Về số tiền thuê nhà chênh lệch phải hoàn trả của kỳ 3 là 2.206.800 đồng.

Xét thấy hợp đồng có thỏa thuận chỉ trả 30% khi xảy ra tình huống khách quan ảnh hưởng đến việc kinh doanh. Tuy nhiên, bên thuê được quyền lựa chọn thực hiện hay không thực hiện quyền này. Tại các kỳ 1 và kỳ 2 bị đơn đã tự nguyên thanh toán 100% số tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Đến kỳ 3 (tháng 9, 10, 11 năm 2020) bị đơn tự nguyện đề nghị giảm tiền thuê nhà xuống 50% và đã thực hiện xong nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn căn cứ theo hợp đồng để buộc nguyên đơn hoàn số tiền 2.206.800 đồng là không phù hợp. Do đó chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn. Nguyên đơn không có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền 2.206.800 đồng

[2.2] Về yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà kỳ 3 còn nợ là 2.967,41 USD tương đương 68.373.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 10.823.540 đồng và yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền nhà tháng 12 năm 2020 là 1400 USD, tương đương 32.256.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 4.398.304 đồng.

- Như đã phân tích tại mục 2.1.1 không có cơ sở xác định bị đơn là bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020

- Ngày 16/10/2020 bị đơn đã dọn ra khỏi nhà, ngày 16/10/2020 nguyên đơn đã nộp đơn cho Công ty cổ phần Cấp nước BT đề nghị tạm ngưng cung cấp nước. Như vậy, bị đơn không sử dụng nhà từ ngày 16/10/2020.

- Bị đơn đã tự nguyện đề nghị giảm tiền thuê nhà xuống 50% và đã thực hiện xong kỳ 3 (tháng 9, 10, 11 năm 2020) là có lợi cho nguyên đơn so với thỏa thuận giữa hai bên theo hợp đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu bị đơn thanh toán tiền chiếm dụng lầu 3 trong 11 tháng với giá 11.500.000 đồng/ tháng là 126.500.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã sử dụng tầng 3 của nhà bà. Bị đơn không đồng ý. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo trả lời xác minh ngày 18/02/2022 của Công an Phường B, Quận M thì "Việc tranh chấp giữa bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Thùy L là tranh chấp dân sự; cảnh sát khu vực và tổ dân phố đã giải thích và đề nghị 02 bên đưa ra Tòa giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Thời điểm chính xác xảy ra quá lâu nên CSKV không nhớ rõ chính xác ngày tháng.". Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 9/3/2022 thì " Hiện trạng tầng 3 gồm phòng trống và nhà vệ sinh, phòng vẫn còn gắn máy lạnh, nhà vệ sinh còn bồn tắm, toilet, bồn rửa mặt, bình nóng lạnh. Hệ thống cửa khóa bấm vẫn sử dụng được. Hệ thống điện đi nổi bên ngoài, phía cầu thang từ tầng 2 lên tầng 3 tồn tại hệ thống điện bên ngoài.". Nguyên đơn thừa nhận không giao cho bị đơn chìa khóa cửa bấm từ tầng 2 lên tầng 3. Do đó, nguyên đơn không cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho việc bị đơn đã sử dụng tầng 3 của nhà thuê nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật

[2.4] Về yêu cầu hoàn trả nguyên hiện trạng nhà hoặc thanh toán chi phí sửa chữa nhà về nguyên hiện trạng theo báo cáo sửa chữa ngày 08/11/2002 của Công ty TNHH Xây dựng TNDV KGH là 147.003.425 đồng

Ngày 8/11/2020, nguyên đơn đã vào nhà kiểm tra tự lập biên bản ghi nhận hiện trạng căn nhà với một số tài sản đã mất và hư hỏng. Ngày 26/4/2021, nguyên đơn mời thừa phát lại đến nhà lập vi bằng ghi nhận hiện trạng căn nhà nên việc thu thập chứng cứ trên của nguyên đơn chưa đảm bảo tính khách quan, chưa tuân thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

Mặt khác, khi các bên bàn giao nhà cho thuê đã không lập biên bản ghi nhận hiện trạng nhà cũng như tài sản, các thiết bị liên quan bên trong nhà thuê. Khi bàn giao nhà thuê cũng không lập biên bản ghi nhận hiện trạng tài sản. Do đó, không có cơ sở đối chiếu so sánh giữa hiện trang khi giao nhà thuê và khi trả nhà thuê để có căn cứ xác định những hư hỏng, thiệt hại là do bị đơn gây ra nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thùy L:

Yêu cầu bà T trả cho bà L số tiền thuê nhà mà bị đơn đã thanh toán là 138.943.000 đồng trả một lần ngay sau khi bản án.

Xét, như nhận định tại mục 2.1.2 hợp đồng thuê nhà có thỏa thuận nhưng tại các kỳ 1 và kỳ 2 bị đơn đã tự nguyên thanh toán 100% số tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Đến kỳ 3 (tháng 9, 10, 11 năm 2020) bị đơn mới đề nghị giảm tiền thuê nhà xuống 50% dù biết thỏa thuận trong hợp đồng chỉ trả 30% khi xảy ra tình huống khách quan ảnh hưởng đến việc kinh doanh. Do đó bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải hoàn lại một phần số tiền thuê nhà mà bị đơn đã thanh toán là không có cơ sở. Do đó kháng cáo của Bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về việc nguyên đơn không có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền 2.206.800 đồng và sửa án phí sơ thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên

[2.4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phi Tòa án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ Luật thi hành án Dân sự;

1/ Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 176/2022/DS-ST ngày 15 tháng 06 năm 2022 của Toà án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu của nguyên đơn Phạm Thị T về việc:

- Tuyên Hợp đồng thuê nhà ngày 26/02/2020 chấm dứt hiệu lực do bà Nguyễn Thùy L đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật.

- Nguyên đơn không phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thùy L số tiền cọc là 96.600.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thùy L bồi thường tổn thất về sức khỏe tinh thần và uy tín là 20.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thùy L bồi thường thiệt hại tương đương số tiền thuê nhà cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc khi kết thúc thời hạn thuê nhà theo hợp đồng, tùy theo điều kiện nào đến trước.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Phạm Thị T:

Buộc bà Nguyễn Thùy L phải thanh toán cho bà Phạm Thị T khoản tiền thuê nhà còn nợ của kỳ 1 là 26.709.000 đồng và lãi chậm trả là 5.481.922 đồng, tổng cộng là 32.190.922 đồng.

1.3. Không chấp nhận các yêu cầu sau của nguyên đơn Phạm Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thùy L phải:

- Thanh toán tiền thuê nhà kỳ 3 còn nợ là 2.967,41 USD, tương đương 68.373.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 10.823.540 đồng.

- Thanh toán tiền thuê nhà tháng 12/2020 là 1.400 USD, tương đương 32.256.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 4.398.304 đồng.

- Thanh toán 126.500.000 đồng vì đã chiếm dụng tầng 3 trong 11 tháng với giá 11.500.000 đồng/tháng.

- Hoàn trả nguyên hiện trạng nhà, hoặc thanh toán chi phí sửa chữa nhà về nguyên hiện trạng theo báo giá sửa chữa ngày 08/01/2022 của Công ty TNHH Xây dựng TNDV KGH là 147.003.425 đồng.

1.4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn Nguyễn Thùy L:

- Buộc bà Phạm Thị T trả lại cho bà Nguyễn Thùy L tiền cọc là 96.660.000 đồng.

1.5. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thùy L về việc yêu cầu nguyên đơn Phạm Thị T phải :

- Thanh toán tiền phạt cọc là 96.660.000 đồng.

- Thanh toán tiền thuê nhà mà bà Lđã thanh toán là 138.943.000 đồng

1.6. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Nguyễn Thùy L hỗ trợ nguyên đơn Phạm Thị T 15.000.000 đồng, thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.440.571 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận M, gồm: biên lai số AA/2019/0030417 ngày 28/01/2021 là 300.000 đồng; biên lai số AA/2019/0030418 ngày 28/01/2021 là 6.366.750 đồng; biên lai số AA/2021/0005383 ngày 16/02/2022 là 4.086.113 đồng. Bà Tcòn phải nộp thêm 12.687.708 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thùy Lphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.389.696 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận M, gồm: biên lai số AA/2019/0030636 ngày 7/4/2021 là 4.845.750 đồng; biên lai số AA/2019/0030796 ngày 12/5/2021 là 3.473.575 đồng. Bà Lcòn phải nộp thêm 5.070. 371 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

1.9. Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Tsố tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006095 ngày 11/07/2022 của chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thùy L phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà Lđã nộp theo biên lai thu số 0006034 ngày 29/06/2022 của chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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

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

***Nơi nhận:***
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận M;
- TAND Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

**Nguyễn Thị Kim Cương**