TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 179/2023/DS-PT
Ngày: 21 - 02- 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu**

Các Thẩm phán: **Bà Phạm Thị Kim**

Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

Thư ký phiên tòa: **Bà Trần Võ Quỳnh Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: **Ông Tào Minh Quân** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 02 năm 2023 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 607/2022/TLPT-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2022, về việc:"Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 3432/2022DS-ST ngày 08-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:276/2023/QĐ-PT ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Ngọc M, sinh năm 1991 (Có mặt).
Địa chỉ: Tháp 4, Chung cư T, Số 159 Đường X, Phường Đ , thành phố S Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Lê Hà P, sinh năm 1964 (Có mặt).
Địa chỉ: 155 Đường K, khu phố M, thụ trấn G, huyện R, tỉnh V.

3. Người kháng cáo: Bị đơn - Bà Lê Hà P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/3/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Ngọc M trình bày:Ngày 27/8/2020 bà và bà Lê Hà P ký Hợp đồng thuê căn hộ số T2A-29.03/2020. Nội dung của hợp đồng "...bà đồng ý cho bà M thuê căn hộ số 29.03, Tháp T2, Chung cư T, Số 159 Đường X, Phường Đ, thành phố S, Thành phố H. Thời hạn thuê 02 (Hai)

năm, kể từ ngày 10/9/2020 đến ngày 10/9/2022. Hết thời hạn thuê 01 (Một) năm có thể tiếp tục hợp đồng thuê cho năm thứ hai, nếu các bên thỏa thuận được giá thuê. Tiền thuê nhà năm đầu tiên là 15.000.000 đồng/tháng, sẽ được bên thuê trả mỗi tháng một lần trong vòng 05 ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán, cụ thể từ ngày 10 đến ngày 15 của mỗi tháng. Tiền thuê nhà trả trước từ ngày 10/9/2020 đến ngày 10/10/2020 là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) và tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Trường hợp chậm trả tiền thuê nhà vào ngày thứ 16 phải chịu tiền phạt chậm nộp 0,1%/ngày … ".

Ngày 10/9/2020, bà P giao căn hộ nêu trên cho bà thuê nên cùng ngày bà đã thanh toán trước tiền thuê cho bà P 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) và đặt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Trong quá trình thuê nhà, bà thanh toán đúng theo thỏa thuận của hợp đồng, chỉ có tháng 02/2021, bà thanh toán chậm cho bà P 03 ngày (tức ngày 18/02/2021 bà mới thanh toán tiền thuê cho bà P). Do bà chậm thanh toán tiền thuê nên ngày 24/02/2021, bà P khóa nước sinh hoạt và khóa thẻ an ninh của căn hộ thuê T2A-29.03. Vì vậy, bà cùng con phải về nhà anh của bà ở từ ngày 24/02/2021 đến ngày 10/3/2021 thì Ban Quản lý Tòa nhà Chung cư báo cho bà biết việc bà P đã mở nước và không còn khóa thẻ an ninh tại căn hộ thuê nữa nên cùng ngày bà trở lại căn hộ thuê ở. Việc bà P khóa nước và khóa thẻ an ninh là vi phạm hợp đồng thuê mà hai bên đã ký. Nay, bà khởi kiện yêu cầu bà P trả lại cho bà tiền thuê nhà, tương ứng với những ngày bà phải dọn ra khỏi căn hộ thuê; Buộc bà P phải trả lại số tiền đã đặt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và Bồi thường tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Lê Hà P trình bày:Bà thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn về hợp đồng thuê căn hộ số T2A-29.03/2020 Tháp T2, Chung cư T, Số 159 Đường X, Phường Đ , thành phố S, Thành phố H giữa bà và bà M và nội dung của hợp đồng đúng như nguyên đơn trình bày. Việc bà khóa nước tại căn hộ cho bà M thuê, là vì bà M có những lời lẽ xúc phạm bà và do chậm thanh toán tiền nhà (ngày 18/02/2021, bà M mới chuyển tiền cho bà, chậm thanh toán 03 ngày, nên bà M phải chịu phí phạt là 45.000 đồng). Ngày 18/02/2021, bà M chuyển cho bà 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Ngày 15/3/2021, bà M chuyển cho bà 15.045.000 đồng (Gồm: 15.000.000 đồng tiền thuê nhà và 45.000 đồng tiền phạt do đóng trễ hạn). Do đó, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà tự nguyện trả cho bà P 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) là chi phí sửa chữa, hư hỏng các hạng mục trong quá trình bà thuê căn hộ số 29.03, Tháp T2, Chung cư T, Số 159 Đường X, Phường Đ , thành phố S, Thành phố H.

Tại Bản án sơ thẩm số:3432/2022/DS-ST ngày 08-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, Thành phố H, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Ngọc M.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ số T2A-29.03/2020 ngày 27/8/2020 ký giữa bà Trần Ngọc M và bà Lê Hà P kể từ ngày 10/9/2021.

Buộc bà Lê Hà P trả lại cho bà Trần Ngọc M số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và số tiền tương ứng với những ngày bà M phải dọn ra khỏi căn hộ thuê là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm ngàn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà M trả cho bà P số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) để sửa chữa các hạng mục hư hỏng trong thời gian thuê tại Căn hộ số T2A-29.03, Lô A, Tầng 29, Chung cư T, Số 159 Đường X, phường Đ, thành phố D, Thành phố H.

Đối trừ nghĩa vụ, bà P còn phải thanh toán cho bà M tổng số tiền là 34.500.000 đồng (Ba mươi bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Ngọc M về việc buộc bà Lê Hà P bồi thường 02 tháng tiền thuê số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về Thi hành án.

Ngày 08/11/2022 Bị đơn - bà Lê Hà P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm*:**

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp vụ án.

Bị đơn bà Lê Hà P vẫn kháng cáo không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho thuê căn hộ là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) là số tiền tương ứng với những ngày nguyên đơn dọn ra khỏi căn hộ thuê từ ngày 24/02/2021 đến ngày 10/3/2021.

Yêu cầu nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn chi phí sửa chữa căn hộ cho thuê là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Nguyên đơn bà Trần Ngọc M không đồng ý kháng cáo của bà Lê Hà P, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu - đề nghị:

Về tố tụng:Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của phát luật.

Về nội dung:Đối với yêu cầu kháng cáo của bà P không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho thuê căn hộ là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) là số tiền tương ứng với những ngày nguyên đơn dọn ra khỏi căn hộ thuê từ ngày 24/02/2021 đến ngày 10/3/2021 là không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà P yêu cầu bà M phải có trách nhiệm thanh toán cho bà P chi phí sửa chữa căn hộ cho thuê là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng). Yêu cầu này của bà P không yêu cầu cấp sơ thẩm xem xét nên cấp phúc thẩm cũng không xem xét giải quyết yêu cầu này của bà P.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lê Hà P, vẫn kháng cáo không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho thuê căn hộ là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) là số tiền tương ứng với những ngày nguyên đơn dọn ra khỏi căn hộ thuê từ ngày 24/02/2021 đến ngày 10/3/2021.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 27/8/2020, bà Lê Hà P và bà Trần Ngọc M ký Hợp đồng thuê căn hộ số T2A-29.03/2020, với nội dung:"Bà P cho bà M thuê căn hộ số T2A-29.03, Lô A, Tầng 29, số 159 Đường X, phường Đ, Quận F (nay là thành phố D) Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê từ ngày 10/9/2020 đến 10/9/2022. Giá thuê năm đầu tiên là 15.000.000 đồng/tháng. P thức thanh toán:Tiền nhà sẽ được bên thuê trả mỗi tháng một lần, trong vòng 05 ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán. Bên thuê đặt cọc cho Bên cho thuê là 30.000.000 đồng ". Sau khi ký hợp đồng, bà M đặt cọc cho bà P 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Hai bên có lập văn bản ngày 27/8/2020.

[3] Theo bà M khai nhận tiền thuê hàng tháng bà đều thanh toán đúng theo thỏa thuận của hợp đồng, chỉ có tháng 02/2021, bà M thanh toán chậm cho bà P 03 ngày (tức ngày 18/02/2021 bà mới thanh toán tiền thuê cho bà P). Do bà chậm thanh toán tiền thuê nên ngày 24/02/2021, bà P khóa nước sinh hoạt và khóa thẻ an ninh của căn hộ thuê T2A-29.03. Vì vậy, bà M cùng con phải về nhà anh của bà ở từ ngày 24/02/2021 đến ngày 10/3/2021 thì Ban Quản lý Tòa nhà Chung cư báo cho bà biết việc bà P đã mở nước và không còn khóa thẻ an ninh tại căn hộ thuê nữa nên cùng ngày bà trở lại căn hộ thuê ở. Phía bà P thừa nhận ngày 18/02/2021, bà M có chuyển khoản cho bà số tiền thuê của tháng 02/2021 là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Do bà M thanh toán tiền thuê chậm 03 ngày nhưng bà M không thanh toán số tiền phạt theo hợp đồng mà còn có những lời lẽ xúc phạm đến bà nên ngày 24/02/2021 bà yêu cầu Ban Quản lý Tòa nhà Chung cư khóa nước đến ngày 01/3/2021 và khóa thẻ an ninh tại căn hộ thuê T2A-29.03. Vì vậy, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M.

[4] Tại Mục 5.2.1 của Hợp đồng thuê căn hộ ngày 27/8/2020 giữa hai bên, có nội dung: "*… Tiền nhà sẽ được bên thuê trả mỗi 01 tháng một lần, trong vòng 05 ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán, cụ thể từ ngày 10 đến ngày 15 của mỗi tháng…"* và tại Mục 5.2.2 có nội dung: "*Trường hợp Bên thuê*

chậm thanh toán, bên thuê sẽ chịu phạt tương đương 0,1% cho mỗi ngày chậm thanh toán khoản tiền thuê cho bên thuê".

[5] Trong quá trình thu thập chứng cứ ở cấp sơ thẩm, ngày 29/11/2021 Tòa án cấp sơ thẩm có Công văn số: 212/TATPTĐ - DS, gửi Ban quản lý Chung cư T Thảo Điền xác minh, về việc "…cúp nước đến thời điểm nào thì mở lại….". Sau đó Ban quản lý Chung cư T Thảo Điền phúc đáp Công văn có nội dung: "Không xác minh được do người phụ trách sự việc đã nghỉ việc".

[6] Xét, căn cứ vào Biên bản ngày 10/3/2021 của Ủy ban nhân dân Phường Đ , thành phố S, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung:"Ủy ban nhân dân phường tiếp xúc bà Lê Hà P về trình bày hợp đồng thuê căn hộ T, phường Đ và theo bà P trình bày:Hiện nay, Ban quản lý đã mở lại điện, nước và thẻ đi thang máy ….nếu bà M muốn tiếp tục hợp đồng thuê căn hộ thì phải cam kết thực hiện theo đúng hợp đồng thuê đã ký ". Điều này, được bà P thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bà P khóa nước và khóa thẻ an ninh tại căn hộ thuê T2A-29.03 từ ngày 24/02/2021 đến ngày 10/3/2021 mới được mở lại, không phải khóa nước đến ngày 01/3/2021 như bà P khai. Phía bà P cho rằng do bà M thanh toán tiền thuê căn hộ chậm 03 ngày nhưng bà M không thanh toán số tiền phạt theo hợp đồng là 45.000 đồng (Bốn mươi lăm ngàn đồng) nên ngày 22/02/2021, bà thông báo cho Ban Quản lý Tòa nhà cắt nước sinh hoạt và khóa thẻ an ninh tại căn hộ TA29.03. Xét thấy, việc bà P khóa nước sinh hoạt và khóa thẻ an ninh dẫn đến gia đình bà M không thể tiếp tục sống trong căn hộ thuê nên bà M phải dọn ra khỏi căn hộ trong những ngày bị cắt nước và khóa thẻ an ninh là vi phạm hợp đồng thuê căn hộ ngày 27/8/2020. Trong khi đó, tiền thuê căn hộ của tháng 02/2021 bà M đã thanh toán cho bà P, thiệt hại của bà M là thực tế xuất phát từ hành vi có lỗi của bà P, do đó bà P phải trả lại cho bà M số tiền trong những ngày bà M phải dọn ra khỏi căn hộ thuê từ tính từ ngày 25/02/2021 đến ngày 09/3/2021 là 15 ngày x 500.000 đồng/ngày = 7.500.000 đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà P phải có trách nhiệm trả lại cho bà M số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng), tương ứng với những ngày bà M phải dọn ra khỏi căn hộ thuê là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo phần này của bị đơn bà P.

[7] Đối với số tiền đặt cọc, hai bên đương sự đều thừa nhận ngày 27/8/2020 nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), có lập văn bản cùng ngày.

Tại Điều 8.2 của Hợp đồng thuê căn hộ ngày 27/8/2020, có nội dung: "*Nếu sang năm thứ 02 của hạn hợp đồng thuê, Hai bên không thỏa thuận được giá thuê và Bên thuê muốn trả nhà hay bên Cho thuê muốn lấy lại nhà thì sẽ không phải mất cọc hay đền cọc cho đối phương. Mà chỉ cần báo trước cho đối phương 30 ngày trước khi hết hạn hợp đồng thuê năm đầu tiên*".

Xét, ngày 09/8/2021 giữa bà M và bà P đều xác nhận không tiếp tục thỏa thuận giá thuê nên đều thống nhất thanh lý hợp đồng. Do vậy, ngày 10/9/2021 bà M đã dọn ra khỏi căn hộ T2A-29.03, Lô A Tầng 29, số 159 Đường X, Phường Đ , Quận F (nay là thành phố D) Thành phố Hồ Chí Minh.

Phía bà P cũng xác nhận việc bà M đã dọn đi khỏi căn hộ thuê vào ngày 10/9/2021 nên đã cho người khác thuê. Như vậy, hai bên chấm dứt hợp đồng thuê do không thỏa thuận được giá thuê năm thứ hai là đúng thỏa thuận tại hợp đồng và bà M cũng đã thông báo việc thanh lý hợp đồng cho bà P đúng thời hạn. Bà P cho rằng do bà M chậm thanh toán tiền thuê căn hộ 03 (Ba) ngày là vi phạm hợp đồng nên bà không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) cho bà M là không có cơ sở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà P phải có trách nhiệm trả lại cho bà M số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P.

[8] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M tự nguyện trả cho bà P số tiền chi phí sửa chữa các hạng mục hư hỏng trong thời gian thuê căn hộ T2A-29.03 là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng), tương ứng với những ngày bà M phải dọn ra khỏi căn hộ thuê. Ghi nhận sự tự nguyện của bà M trả cho bà P số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) để sửa chữa các hạng mục hư hỏng trong thời gian thuê tại căn hộ số T2A-29.03, Lô A là đúng. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm số:3432/2022/DS- ST ngày 08-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, Thành phố H, tuyên: "... Đối trừ nghĩa vụ, bà P còn phải thanh toán cho bà M tổng số tiền là 34.500.000 đồng" là tuyên án không rõ ràng. Vì vậy, để đảm bảo việc Thi hành án, Tòa án cấp cấp phúc sửa lại một phần bản án dân sự sơ thẩm, như sau: "…Buộc bà Lê Hà P phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Ngọc M số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng), tương ứng với những ngày bà M phải dọn ra khỏi căn hộ thuê số T2A-29.03, Lô A, Tầng 29, Chung cư T, Số 159 Đường X, phường Đ, thành phố D, Thành phố H tính từ ngày 25/02/2021 đến ngày 09/3/2021. Tổng cộng: 37.500.000 đồng (Ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Ngọc M trả cho bà Lê Hà P số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) để sửa chữa các hạng mục hư hỏng trong thời gian thuê tại căn hộ số T2A-29.03, Lô A, Tầng 29, Chung cư T, Số 159 Đường X, phường Đ, thành phố D, Thành phố H... ".

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P kháng cáo yêu cầu bà M phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) để sửa chữa, lắp đặt nội thất bị hư hỏng trong thời gian bà M thuê tại căn hộ số T2A-29.03, Lô A, Tầng 29, Chung cư T, Số 159 Đường X, phường Đ, thành phố D, Thành phố H.

[11] Tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quy định: "Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần bản án, quyết định sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị ".

[12 Trong quá trình thu thập chứng cứ tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố này đối với nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp qui định pháp luật tố tụng.

[13] Do đó, đối chiếu qui định pháp luật tại mục [11] với mục [12], Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

[14] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Hà P là không có cơ sở chấp nhận; tuy nhiên, như phân tích tại mục [9] nên sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nhận định nêu trên.

Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[15] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[16] Án phí dân sự phúc thẩm:Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bà Lê Hà P không phải chịu, bà P được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 của Tòa án;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Bà Lê Hà P.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số:3432/2022/DS-ST ngày 08-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, Thành phố H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.1.Chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ số T2A-29.03/2020 ngày 27/8/2020 giữa bà Trần Ngọc M và bà Lê Hà P kể từ ngày 10/9/2021.

3.2. Buộc bà Lê Hà P phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Ngọc M số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng), tương ứng với những ngày bà M phải dọn ra khỏi căn hộ thuê T2A-29.03, Lô A, Tầng 29, Chung cư T, Số 159 Đường X, phường Đ, thành phố D, Thành phố H, tính từ 25/02/2021 đến ngày 09/3/2021. Tổng cộng: 37.500.000 đồng (Ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

3.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Ngọc M trả cho bà Lê Hà P số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) để sửa chữa các hạng mục hư hỏng trong thời gian thuê tại căn hộ số T2A-29.03, Lô A, Tầng 29, Chung cư T, Số 159 Đường X, phường Đ, thành phố D, Thành phố H.

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên thì 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.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Ngọc M về việc buộc bà Lê Hà P bồi thường 02 tháng tiền thuê là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: 1.875.000 đồng (Một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) do bà Lê Hà P chịu.

Bà Trần Ngọc M phải chịu là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà M đã nộp là 1.700.000 đồng (Một triệu bảy trăm ngàn đồng) theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0028600 ngày 07/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M còn được nhận lại 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Lê Hà P tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0006747 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, Thành phố H.

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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu