

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

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

Bản án số: 1132/2023/DS-PT
Ngày: 05/12/2023
V/v tranh chấp hợp đồng sang nhượng
quán và hợp đồng thuê nhà

**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 Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – 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 Mai Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 531/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng sang nhượng quán và hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 275/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5147/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1965; địa chỉ: Số G đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Á, sinh năm 1955; địa chỉ: Block B Tầng A, số A đường C (nối dài), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Yang Tai J, sinh năm 1951; quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan); địa chỉ tạm trú: Số G đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Á – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và Biên bản hòa giải nguyên đơn bà C trình bày: Tôi và bà Trần Thị Á ký hợp đồng sang nhượng quán và cho thuê căn hộ chung cư C mã căn P1-8-5-B vào ngày 27/12/2020; thời hạn thuê từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2022; mỗi tháng tiền thuê nhà là 12.000.000 đồng.

Tháng 01/2021, tôi giảm cho bà Á 7 triệu tiền thuê nhà, từ tháng 02/2021 đến tháng 09/2021, tôi đồng ý giảm tiền thuê nhà từ 2 đến 4 triệu/tháng; thời gian này bà Á đóng đủ tiền thuê nhà.

Từ tháng 10/2021 đến tháng 8/2022 tôi không đồng ý giảm tiền thuê nhà nữa, bà Á phải trả 12 triệu/tháng nhưng bà Á vẫn tự ý chuyển tiền thuê nhà cho tôi 10.000.000 đồng và tôi đã nhận mỗi tháng 10.000.000 đồng. Từ tháng 9/2022 đến tháng 12/2022 bà Á còn nợ 4 tháng tiền thuê nhà chưa trả.

Tổng số tiền thuê nhà bà Á trả cho bà C là 187.000.000 đồng (một trăm tám mươi bảy triệu đồng) và tiền sang quán 60.000.000 đồng nhưng bà Á chỉ trả được 30.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bà Á đã trả cho tôi là 217.000.000 đồng (hai trăm mười bảy triệu đồng).

Bà Á thanh toán tiền sang quán 30.000.000 đồng vào ngày 15/4/2022; ngày 15/5/2022, ngày 15/6/2022; ngày 05/8/2022; ngày 17/8/2022 và ngày 24/9/2022.

Phí quản lý căn hộ 8.05 trong 24 tháng là 23.200.320 đồng bà Á đã trả, hai bên không có thỏa thuận trong hợp đồng về phí quản lý chung cư nhưng chúng tôi có thỏa thuận miệng với nhau là bà Á chịu trách nhiệm trả.

Sau khi tôi nộp đơn khởi kiện, bà Á trả cho tôi 10.000.000 đồng tiền thuê nhà, vì vậy nay tôi thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện đề ngày 08/11/2022, yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản sau:

- Tiền thuê nhà còn thiếu là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng), tiền sang quán 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và tiền nợ mua hàng hóa là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

- Tiền lãi chậm trả trên số tiền sang quán theo lãi suất 10%/năm là 7.750.000 đồng.

- Tiền lãi đối với tiền cọc thuê nhà 20.000.000 đồng theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31/12/2022 là 4.000.000 đồng.

Tổng cộng các khoản trên là 121.750.000 đồng (Một trăm hai mươi một triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Tôi không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

2/ Tại biên bản hòa giải và bản tự khai bà Trần Thị Á trình bày: Tôi và bà C ký hợp đồng sang nhượng quán và cho thuê căn hộ chung cư C mã căn P1-8-5 vào ngày 27/12/2020; thời hạn thuê từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2022; mỗi tháng tiền thuê nhà là 12.000.000 đồng. Tôi không có đưa tiền cọc thuê nhà

20.000.000 đồng cho bà C.

Tiền sang quán hai bên thỏa thuận là 60.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà nhưng do tôi khó khăn nên tôi chỉ thanh toán bà C 30.000.000 đồng qua các đợt như sau: vào ngày 15/4/2022; ngày 15/5/2022, ngày 15/6/2022; ngày 05/8/2022; ngày 17/8/2022 và ngày 24/9/2022; sau đó tôi không có trả tiền sang quán cho bà C nữa.

Tổng số tiền thuê nhà và tiền sang quán tôi đã trả cho bà C đúng như bà C trình bày. Tôi chỉ còn nợ của bà C 4 tháng tiền thuê nhà và tôi đã bàn giao nhà thuê cho bà C khi hết hợp đồng thuê nhà, hai bên đã chấm dứt hợp đồng.

Tiền nợ mua hàng hóa 10.000.000 đồng theo lời bà C yêu cầu là tiền quần áo đầm trẻ em và đồ lao động mà bà C may để bán nhưng bà C không bán được nên bà C giao cho tôi bán để lấy tiền cho tôi mượn làm vốn. Do dịch bệnh kéo dài tôi không bán được, tôi trả lại cho bà C thì bà C không chịu nhận, vì vậy tôi đã cho làm từ thiện số hàng hóa quần áo nêu trên. Tôi đồng ý trị giá số hàng hóa quần áo của bà C là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Nay tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C

Chi phí dọn nhà tháo dỡ là 10.000.000 đồng theo đơn phản tố của tôi là tiền tháo dỡ để tôi bàn giao nhà cho bà C sau khi hết hợp đồng.

Phí quản lý căn hộ 8.05 trong 24 tháng là 23.200.320 đồng tôi đã trả, hai bên không có thỏa thuận phí quản lý trong hợp đồng.

Tôi có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Kim C phải hoàn trả cho tôi các khoản tiền sau:

- Hai tháng tiền nhà trả dư sau khi được miễn sáu tháng theo điều kiện bất khả kháng do dịch bệnh là 20.000.000 đồng.

- Chi phí dọn nhà tháo dỡ là 10.000.000 đồng

- Phí quản lý căn hộ 8.05 trong 24 tháng là 23.200.320 đồng

- Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Kim C phải trả cho bà Trần Thị Á là 53.200.320 đồng .

Y trình bày: Tôi thống nhất ý kiến tại đơn khởi kiện của vợ tôi bà Nguyễn Kim C. Tôi không có liên quan gì căn nhà vợ tôi cho bà Trần Thị Á thuê cả, việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa vợ tôi là bà C với bà Á cũng như quyền sở hữu sử dụng căn hộ mà bà C cho bà Á thuê là tài sản riêng của vợ tôi, tôi không liên quan đến. Nay tôi không có yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì của tôi trong vụ án này và ông J có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*Tại phiên tòa:

+ Nguyên đơn bà C trình bày:

Nay tôi xin thay đổi bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện mà tôi đã nộp cho Tòa án đề ngày 08/11/2022 như sau: yêu cầu bị đơn

thanh toán các khoản sau:

- Tiền thuê nhà còn thiếu là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng), tiền sang quán 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và tiền nợ mua hàng hóa là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

- Tiền lãi chậm trả trên số tiền sang quán là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) theo lãi suất 10%/năm tính ngày 01 tháng 7 năm 2021 đến ngày 14/4/2022.

- Tiền lãi chậm trả trên số tiền sang quán là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) theo lãi suất 10%/năm tính ngày 01 tháng 10 năm 2022 đến ngày 30/7/2023.

- Tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi trên số tiền cọc thuê nhà 20.000.000 đồng theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31/12/2022 là 4.000.000 đồng.

Tôi không đồng ý với yêu cầu phân tố của bị đơn.

+ Bà Á trình bày: Nay tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C mà tôi có yêu cầu phân tố yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Kim C phải hoàn trả cho tôi các khoản tiền sau:

- Hai tháng tiền nhà trả dư sau khi được miễn sáu tháng theo điều kiện bất khả kháng do dịch bệnh là 20.000.000 đồng.

- Chi phí dọn nhà tháo dỡ là 10.000.000 đồng

- Phí quản lý căn hộ 8.05 trong 24 tháng là 23.200.320 đồng

Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Kim C phải trả cho bà Trần Thị Á là 53.200.320 đồng.

- Phí quản lý căn hộ tôi không có thỏa thuận miệng với bà C là tôi chịu trách nhiệm trả như lời bà C trình bày.

Hai bên thống nhất về việc đã chấm dứt hợp đồng khi hết thời hạn thuê, đã giao trả nhà nhưng hai bên không lập biên bản bàn giao nhà và biên bản chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 275/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim C:

Buộc bà Trần Thị Á phải trả cho bà Nguyễn Kim C số tiền thuê nhà là 70.000.000 đồng; tiền sang quán 30.000.000 đồng; tiền nợ mua hàng hóa là 10.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 7.705.200 đồng. Tổng cộng số tiền bà Trần Thị Á phải trả cho bà Nguyễn Kim C là 117.705.200 đồng (Một trăm mười bảy triệu bảy trăm lẻ năm nghìn hai trăm đồng) trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim C về việc yêu cầu bà Trần Thị Á trả tiền lãi đối với tiền cọc thuê nhà 20.000.000 đồng theo lãi xuất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31/12/2022 là 4.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ánh .

Buộc bà Nguyễn Kim C phải trả cho bà Trần Thị Á tiền phí quản lý căn hộ là 23.200.320 đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm nghìn ba trăm hai mươi đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Á về việc yêu cầu bà C thanh toán hai tháng tiền nhà là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) và chi phí dọn nhà tháo dỡ là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn – Trần Thị Á kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Bị đơn là người kháng cáo – bà Trần Thị Á trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thời điểm xảy ra đại dịch là trường hợp bất khả kháng và yêu cầu miễn tất cả các nghĩa vụ đối với nguyên đơn.

Nguyên đơn – bà Nguyễn Kim C trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự được đảm bảo các quyền lợi và được thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2752023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Yang Tai J có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; do đó, Hội đồng

xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả tiền lãi đối với tiền cọc thuê nhà 20.000.000 đồng theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31/12/2022 là 4.000.000 đồng; do đó cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu là 70.000.000 đồng, tiền sang quán 30.000.000 đồng, tiền nợ mua hàng hóa là 10.000.000 đồng và tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền sang quán. Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án, sự thừa nhận của các đương sự, thấy rằng:

Xét các thỏa thuận trong Hợp đồng sang nhượng quán & cho thuê căn hộ chung cư C ngày 27/12/2020 mà hai bên ký kết, lời thừa nhận của bị đơn tại các biên bản làm việc tại Tòa án về việc đã xác nhận tổng số tiền thuê nhà bị đơn đã trả cho nguyên đơn, số tiền sang quán đã trả và số hàng hóa đã nhận, giá trị hàng hóa, có cơ sở xác định bị đơn còn nợ của nguyên đơn số tiền thuê nhà là 70.000.000 đồng, tiền sang quán 30.000.000 đồng và tiền nợ mua hàng hóa là 10.000.000 đồng; do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Căn cứ các Điều 92, 93 và Điều 94 Bộ luật Tố tụng Dân sự; căn cứ các Điều 430, 433, 436, 440, 472, 473 và Điều 481 Bộ luật Dân sự; Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà C, buộc bà Á phải trả cho bà C số tiền thuê nhà là 70.000.000 đồng, tiền sang quán 30.000.000 đồng và tiền nợ mua hàng hóa là 10.000.000 đồng là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền sang quán chậm trả, hai bên đương sự thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng về việc sang nhượng tài sản của quán ăn với giá 60.000.000 đồng và thanh toán ngay sau khi ký kết hợp đồng; tuy nhiên, bị đơn thừa nhận do có khó khăn nên đã trả dần số tiền 30.000.000 đồng và còn nợ lại 30.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả là có cơ sở, cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 357 Bộ luật Dân sự tính lãi 10% trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả là phù hợp quy định pháp luật; tổng cộng số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 7.705.200 đồng.

[2.2] Xét các yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đối với yêu cầu miễn tiền thuê nhà, yêu cầu nguyên đơn trả lại 2 tháng tiền thuê nhà và tiền chi phí tháo dỡ trả nhà cho nguyên đơn của bị đơn. Căn cứ vào Hợp đồng sang nhượng quán & cho thuê căn hộ chung cư C ngày 27/12/2020 mà hai bên ký kết, giữa bị đơn và nguyên đơn không có nội dung thỏa thuận miễn trả tiền thuê nhà khi xảy ra sự kiện bất khả kháng do dịch bệnh và cũng

không có quy định pháp luật nào vào thời điểm dịch bệnh thì được miễn trừ nghĩa vụ, trong thời gian xảy ra đại dịch C, nguyên đơn đã giảm tiền thuê nhà cho bị đơn. Trong hợp đồng cũng không có thỏa thuận khi kết thúc hợp đồng thì nguyên đơn phải chịu chi phí tháo dỡ đồng thời hợp đồng đã được hai bên chấm dứt và bị đơn đã bàn giao nhà cho nguyên đơn khi hết hạn hợp đồng; do đó, yêu cầu này của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là có cơ sở.

Xét yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn trả phí quản lý căn hộ 8.05 trong 24 tháng là 23.200.320 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các phiếu đã thu tiền của Ban quản lý tòa nhà Chamington La P thể hiện từ tháng 01 năm 2021 đến tháng 12 năm 2022 mỗi tháng bị đơn nộp tiền phí quản lý 966.680 đồng, tổng số tiền bị đơn đã nộp phí quản lý là 23.200.320 đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm nghìn ba trăm hai mươi đồng). Xét trong Hợp đồng sang nhượng quán & cho thuê căn hộ chung cư C không thỏa thuận người đóng phí quản lý và lời khai của nguyên đơn về thỏa thuận miệng phí quản lý sẽ do bị đơn nộp không được bị đơn thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh. Căn cứ vào các quy định pháp luật đã được cấp sơ thẩm viện dẫn thì nghĩa vụ nộp phí quản lý thuộc về chủ sở hữu căn hộ chung cư; do đó, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn số tiền 23.200.320 đồng phí quản lý là hoàn toàn có căn cứ.

Từ những lập luận trên, xét kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm của bị đơn không có cơ sở, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2758/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bà Trần Thị Á là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

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

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Trần Thị Á, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 275/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim C:

Buộc bà Trần Thị Á phải trả cho bà Nguyễn Kim C số tiền thuê nhà là 70.000.000 đồng, tiền sang quán 30.000.000 đồng, tiền nợ mua hàng hóa là 10.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 7.705.200 đồng. Tổng cộng số tiền bà Trần Thị Á phải trả cho bà Nguyễn Kim C là 117.705.200 đồng (Một trăm mười bảy triệu bảy trăm lẻ năm nghìn hai trăm đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim C về việc yêu cầu bà Trần Thị Á trả tiền lãi đối với tiền cọc thuê nhà 20.000.000 đồng theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31/12/2022 là 4.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ánh .

Buộc bà Nguyễn Kim C phải trả cho bà Trần Thị Á tiền phí quản lý căn hộ là 23.200.320 đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm nghìn ba trăm hai mươi đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Á về việc yêu cầu bà C thanh toán hai tháng tiền nhà là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) và chi phí dọn nhà tháo dỡ là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Về án phí:

Bà Nguyễn Kim C phải chịu án phí là 1.160.016 đồng (một triệu một trăm sáu mươi nghìn không trăm mười sáu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.293.750 đồng (ba triệu hai trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0019167 ngày 16/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; hoàn trả cho bà Nguyễn Kim C số tiền chênh lệch là 2.133.734 đồng (hai triệu một trăm ba mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi bốn đồng).

Bà Trần Thị Á được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THA DS TP . HCM;
- Chi cục THA DS Quận 10;
- TAND Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương