

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Bản án số: 54/2025/DS-PT
Ngày: 25- 3 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng
cho 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 TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Ông Nguyễn Văn Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hằng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:
Bà Lữ Thị Xuân Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng cho thuê căn hộ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02, sinh năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Hoàng A; cư trú tại: Số D đường T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Công ty cổ phần T1.

Trụ sở chính: Tầng C Tòa nhà V, Lô E đường P, phường T, Quận C, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Ngọc S – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Lương Bá T - Phó Tổng giám đốc (vắng mặt)

2. Ông Lê Khánh D - Nhân viên pháp chế (có mặt)

Địa chỉ: Tầng C Tòa nhà V, Lô E đường P, phường T, Quận C, Thành phố Hà Nội. (theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Võ Thế S1, sinh năm: 1956; Cư trú tại: Số D đường T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng A trình bày:

Ngày 13/10/2018, bà và Công ty cổ phần T1 (viết tắt là Công ty T1) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số B3012/TMS/HĐMBCH. Theo đó, bà đã mua căn hộ B3012 (căn hộ N tầng 30) - Tòa nhà T2 tại địa chỉ: Số B đường N, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định; diện tích căn hộ là 46,71m², mục đích sử dụng căn hộ để lưu trú, nghỉ dưỡng và kinh doanh du lịch, không hình thành đơn vị ở với giá 2.112.534.088 đồng. Bà đã thanh toán cho Công ty T1 95% giá bán căn hộ theo đúng thời hạn hợp đồng, số tiền 5% còn lại sẽ được thanh toán tiếp khi nào Công ty T1 giao giấy chứng nhận cho bà. Căn hộ B3012 đã hoàn thiện và Công ty T1 đã bàn giao căn hộ nói trên cho bà vào ngày 01/8/2023. Hiện nay giữa bà và Công ty T1 không có tranh chấp gì về hợp đồng mua bán căn hộ nói trên. Nguồn tiền mua căn hộ nói trên là tiền chung của vợ chồng bà (chồng bà tên Võ Thế S1).

Ngày 14/10/2018, bà và Công ty T1 đã ký Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ condotel số B3012/TMS/condotel/QN/HĐT&QLCH. Theo hợp đồng, bà đồng ý cho Công ty T1 thuê căn hộ B3012; hai bên thỏa thuận giá tính tiền thuê (tức giá bán căn hộ trước thuế) sau khi trừ thuế VAT và kinh phí bảo trì là 1.889.745.347 đồng, giá trị lợi nhuận (giá thuê) trả cho bên cho thuê cố định trong 10 năm đầu tiên là 10%/năm trên giá tính tiền thuê sau khi đã trừ các khoản thuế (thuế thu nhập cá nhân và thuế giá trị gia tăng phải nộp/năm là 18.897.453 đồng, thuế môn bài là 300.000 đồng/năm) là 169.777.081 đồng/năm, thanh toán định kỳ 06 tháng/lần, tương đương 02 kỳ/năm, thanh toán 06 tháng đầu năm là 84.738.541 đồng, 06 tháng cuối năm là 85.038.540 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, Công ty T1 đã thanh toán cho bà tiền thuê căn hộ như sau:

- Năm 2018: 36.811.204 đồng.
- Năm 2019: Kỳ 1 là 84.738.541 đồng, kỳ 2 là 85.038.540 đồng.
- Năm 2020: Kỳ 1 là 84.738.541 đồng.
- Năm 2022: Kỳ 1 là 84.738.541 đồng, kỳ 2 là 85.038.540 đồng.
- Năm 2023: Kỳ 1 là 84.738.541 đồng, kỳ 2 là 81.294.672 đồng và còn thiếu 4.407.304 đồng.

Tính đến ngày 27/9/2024, Công ty T1 còn nợ của bà tiền thuê căn hộ chưa thanh toán 343.961.466 đồng; trong đó:

- Kỳ 2/2020: 85.038.540 đồng.
- Kỳ 1 và kỳ 2 năm 2021: 169.777.081 đồng.
- Kỳ 2/2023: Còn thiếu 4.407.304 đồng
- Kỳ 1/2024: 84.738.541 đồng.

Việc Công ty T1 chưa thanh toán tiền thuê căn hộ cho bà theo các kỳ thanh toán trên là vi phạm hợp đồng thuê căn hộ hai bên đã ký. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Công ty T1 phải thanh toán cho bà khoản tiền thuê căn hộ còn nợ 343.961.466 đồng nêu trên và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê theo mức lãi suất 18%/năm (tương đương 1,5%/tháng và 0,05%/ngày) đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ đã ký đối với khoản tiền thuê chưa thanh toán; cụ thể:

- Kỳ 2/2020: Tính từ ngày 10/01/2021 đến ngày 27/9/2024 là 44 tháng 17 ngày (tương đương 1346 ngày), tiền lãi: $85.038.540 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} \times 1346 \text{ ngày} = 57.230.937 \text{ đồng}$.

- Kỳ 1/2021: Tính từ ngày 10/7/2021 đến ngày 27/9/2024 là 38 tháng 17 ngày (tương đương 1164 ngày), tiền lãi: $84.738.541 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} \times 1164 \text{ ngày} = 49.317.831 \text{ đồng}$.

- Kỳ 2/2021: Tính từ ngày 10/01/2022 đến ngày 27/9/2024 là 32 tháng 17 ngày (tương đương 981 ngày), tiền lãi: $85.038.540 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} \times 981 \text{ ngày} = 41.711.404 \text{ đồng}$.

- Kỳ 1/2024: Tính từ ngày 10/7/2024 đến 27/9/2024 là 02 tháng 17 ngày (tương đương 79 ngày), tiền lãi: $84.738.541 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} \times 79 \text{ ngày} = 3.347.172 \text{ đồng}$.

Tổng cộng tiền lãi là 151.607.344 đồng.

Tổng cộng, bà khởi kiện yêu cầu Công ty T1 phải thanh toán cho bà số tiền (343.961.466 đồng + 151.607.344 đồng) = 495.568.810 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần T1, ông Lương Bá T và ông Lê Khánh D thống nhất trình bày:

Công ty T3 lời trình bày của bà Phan Thị Hoàng A về thời gian giao kết, nội dung hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số B3012; số tiền thuê căn hộ mà công ty đã thanh toán cho bà A. Hai bên không có tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A, ý kiến của công ty như sau:

- Về tiền thuê kỳ 2/2020, kỳ 1 và kỳ 2 năm 2021: Công ty X thời hạn thanh toán tiền thuê tương ứng vào thời gian hưởng tiền thuê cố định cho bà A vì từ đầu năm 2020, do ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch Covid-19 diễn ra từ cuối năm 2019 diễn biến phức tạp khiến cho nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng chịu nhiều ảnh hưởng nghiêm trọng. Theo đó, những ngành nghề chịu tác động đầu tiên là du lịch và dịch vụ F&B, Dự án T2 cũng là một trong những chủ thể chịu ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch. Thực hiện các

chỉ đạo về giãn cách xã hội và các chính sách, chủ trương của nhà nước giai đoạn 2020 - 2022 nhằm ứng phó với đại dịch, các hoạt động vận hành, khai thác kinh doanh khối căn hộ condotel tại dự án gần như bị ngưng trệ và đóng cửa hoàn toàn, mặc dù rất mong muốn nhưng công ty C thực hiện được theo như kế hoạch, đồng thời công ty đã phải đóng cửa rất nhiều hoạt động kinh doanh khác và phải chịu những thiệt hại về kinh tế vô cùng lớn. Đến đầu năm 2021 là thời điểm đến hạn chi trả lợi nhuận cho kỳ thanh toán đợt 2/2020 (giai đoạn từ tháng 06/2020 - tháng 12/2020), xem xét những điều kiện thực tế vận hành căn hộ và quy định về điều kiện bất khả kháng tại Điều 12 Hợp đồng thuê đã ký quy định: *“Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt”*. Do đó, công ty đã gửi tới các khách hàng là bên cho thuê căn hộ condotel tại dự án Q về việc tạm ngừng chi trả giá thuê cố định và gia hạn tương ứng thời gian tạm ngừng chi trả vào thời hạn 10 năm theo cam kết (đính kèm thư ngỏ số 05/05012021/CV-TMS ngày 05/01/2021). Để đảm bảo quyền lợi cho các khách hàng là các bên cho thuê tại dự án, công ty đã gửi tới các khách hàng thông báo về việc ký phụ lục điều chỉnh thời hạn thanh toán để ghi nhận khoảng thời gian tạm hoãn và gia hạn thanh toán tiền thuê cố định. Như vậy, việc công ty tạm hoãn thanh toán 03 kì thanh toán, bao gồm kỳ 1/2020, kỳ 1/2021 và kỳ 02/2021 là do sự kiện bất khả kháng. Công ty không hề trốn tránh hoặc chối bỏ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho bà A mà công ty X thời hạn thanh toán tương ứng vào thời gian hưởng tiền thuê cố định cho bà A theo thông báo ký phụ lục điều chỉnh thời hạn thanh toán. Công ty đề nghị Tòa án xem xét áp dụng quy định của trường hợp bất khả kháng do nguyên nhân khách quan đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê kỳ 2/2020, kỳ 1 và kỳ 2 năm 2021 để không xác định công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê.

- Về tiền thuê còn thiếu kỳ 2/2023 là 4.407.304 đồng và tiền thuê kỳ 1/2024, công ty không chấp nhận vì theo đơn khởi kiện ban đầu, bà A không yêu cầu thanh toán khoản tiền thuê kỳ 2/2023 là 4.407.304 đồng và tiền thuê kỳ 1/2024.

- Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi về khoản tiền thuê chưa thanh toán của bà A, công ty không chấp nhận vì do sự kiện bất khả kháng, công ty không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo hợp đồng và đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê kỳ 1/2024, theo đơn khởi kiện ban đầu, bà A không yêu cầu nên công ty không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thế Sĩ trình bày: Ông là chồng của bà Phan Thị Hoàng A. Ông thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà A. Ngoài ra, ông không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2024/DS-ST ngày 27/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A; buộc Công ty T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà A tiền thuê căn hộ còn nợ kỳ 2/2020, kỳ 1 và kỳ 2 năm 2021, tiền thuê thanh toán còn thiếu của kỳ 2/2023, tổng cộng là 259.222.925 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê căn hộ kỳ 1/2024 số tiền 84.738.541 đồng và tiền lãi đối với khoản tiền thuê chưa thanh toán kỳ 2/2020, kỳ 1 và kỳ 2 năm 2021, kỳ 1/2024 số tiền là 151.607.344 đồng.

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

Ngày 07/10/2024, bà A có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc Công ty T1 trả cho bà số tiền gốc kỳ 1/2024 là 84.738.541 đồng và tiền lãi đối với khoản tiền thuê chưa thanh toán kỳ 2/2020, kỳ 1 và kỳ 2 năm 2021, kỳ 1/2024 là 153.814.446 đồng, tổng cộng là 238.552.987 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu buộc Công ty T1 trả tiền gốc kỳ 1 (năm 2024) là 84.738.541 đồng, tiền lãi chậm trả tạm tính của các kỳ là: 183.186.480 đồng. Tổng số tiền phải trả là 267.925.021 đồng.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tại phiên tòa phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Hoàng A. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1]. *Nội dung vụ án:* Ngày 13/10/2018, bà Phan Thị Hoàng A và Công ty T1 có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số B3012/TMS/HĐMBCH. Theo đó, bà A đã mua căn hộ B3012 (căn hộ N tầng 30) - Tòa nhà T2 tại địa chỉ: Số B đường N, phường L, thành phố Q; diện tích căn hộ là 46,71m², mục đích sử dụng căn hộ để lưu trú, nghỉ dưỡng và kinh doanh du lịch, không hình thành đơn vị ở với giá 2.112.534.088 đồng. Bà A đã thanh toán cho Công ty T1 95% giá bán căn hộ, số tiền 5% còn lại sẽ được thanh toán tiếp khi nào Công ty T1 giao giấy chứng nhận cho bà. Căn hộ B3012 đã hoàn thiện và Công ty T1 đã bàn giao căn hộ nói trên cho bà A vào ngày 01/8/2023. Hiện nay giữa bà A và Công ty T1 không có tranh chấp gì về hợp đồng mua bán căn hộ nói trên.

Ngày 14/10/2018, bà A và Công ty T1 đã ký Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ condotel số B3012/TMS/condotel/QN/HĐT&QLCH. Theo hợp đồng, bà A đồng ý cho Công ty T1 thuê căn hộ B3012; hai bên thỏa thuận giá tính tiền thuê (tức giá bán căn hộ trước thuế) sau khi trừ thuế VAT và kinh phí bảo trì là

1.889.745.347 đồng, giá trị lợi nhuận (giá thuê) trả cho bên cho thuê cố định trong 10 năm đầu tiên là 10%/năm trên giá tính tiền thuê sau khi đã trừ các khoản thuế (thuế thu nhập cá nhân và thuế giá trị gia tăng phải nộp/năm là 18.897.453 đồng, thuế môn bài là 300.000 đồng/năm) là 169.777.081 đồng/năm, thanh toán định kỳ 06 tháng/lần, tương đương 02 kỳ/năm, thanh toán 06 tháng đầu năm là 84.738.541 đồng, 06 tháng cuối năm là 85.038.540 đồng.

Do Công ty T1 không thanh toán tiền thuê căn hộ cho bà theo thỏa thuận, vi phạm hợp đồng thuê căn hộ nên bà A khởi kiện yêu cầu Công ty T1 phải thanh toán cho bà các khoản tiền sau:

- Tiền thuê căn hộ còn nợ 343.961.466 đồng; bao gồm: Kỳ 2/2020 là 85.038.540 đồng, 02 kỳ năm 2021 là 169.777.081 đồng, kỳ 2/2023 còn thiếu 4.407.304 đồng và kỳ 1/2024 là 84.738.541 đồng.

- Tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê cho đến ngày 27/9/2024 theo mức lãi suất 18%/năm (tương đương 1,5%/tháng và 0,05%/ngày) đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ đã ký đối với khoản tiền thuê chưa thanh toán là 151.607.344 đồng, bao gồm: Tiền lãi kỳ 2/2020 là 57.230.937 đồng, tiền lãi 02 kỳ năm 2021 là 91.029.235 đồng, tiền lãi kỳ 1/2024 là 3.347.172 đồng.

Tổng cộng là 495.568.810 đồng.

[3]. Xét kháng cáo của bà A, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1]. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê căn hộ, từ năm 2020 đến năm 2022 do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên tình hình kinh tế của địa phương nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty T1 nói riêng bị ảnh hưởng nghiêm trọng; đây là sự kiện bất khả kháng được quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự: Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự quy định trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ: Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Thực tế, tại Điều 12 của hợp đồng thuê căn hộ thì *“Các sự kiện xảy ra, trong đó có dịch bệnh được coi là sự kiện bất khả kháng; việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt”*. Như vậy, sau khi dịch bệnh Covid -19 chấm dứt, bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn.

Căn cứ theo thỏa thuận trên thì việc Công ty T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho bà A trong khoảng các năm 2020 và 2021 là do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên không bị coi là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà A

về việc yêu cầu Công ty T1 phải thanh toán tiền lãi đối với khoản tiền thuê chưa thanh toán kỳ 2/2020, kỳ 1 và kỳ 2 năm 2021 là phù hợp.

[3.2]. Theo đơn khởi kiện bổ sung lần 2 đề ngày 26/9/2024, bà A yêu cầu Công ty T1 thanh toán tiền thuê kỳ 1/2024 số tiền là 84.738.541 đồng và tiền lãi đối với khoản tiền thuê kỳ 1/2024 là 3.347.172 đồng. Yêu cầu khởi kiện trên của bà A là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, xuất hiện sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, khi đó Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử và hoãn phiên tòa lần 1 do các đương sự vắng mặt.

Căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự “*Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu*” và khoản 7 Mục IV Văn bản 01/2017/GĐ-TANDTC07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ “*Theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210, Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì: Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu*” thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà A là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà A về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty T1 trả cho bà số tiền gốc kỳ 1/2024 là 84.738.541 đồng và tiền lãi đối với khoản tiền thuê chưa thanh toán kỳ 2/2020, kỳ 1 và kỳ 2 năm 2021, kỳ 1/2024 là 153.814.446 đồng; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Căn cứ quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 thì bà Phan Thị Hoàng A, sinh năm 1960 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà A; giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- *Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;*

- Điều 116; 117; 398; khoản 2 Điều 405; 472; 473; 474; 476; 481 Bộ luật Dân sự;

- Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hoàng A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Hoàng A được miễn.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Quy Nhơn;
- CCTHADS thành phố Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Thanh

