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: 1213/2026/DS-PT
Ngày 19-6-2026
V/v Tranh chấp 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: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - 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*:* Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 724/2026/TLPT-DS ngày 23/4/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3180/2026/QĐ-PT ngày 11/5/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 7586/2026/QĐ-PT ngày 25/5/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Vĩnh N, sinh năm 1963 và bà Võ Phi P, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Số A, đường N, phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường N, T phô H). Có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Viết K, sinh năm 1980; địa chỉ liên lạc: Số C, đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/5/2025). Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Trần Nguyên T1, sinh năm 1995; địa chỉ: Số B đường N, tổ F, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là phường P, tỉnh Gia Lai). Có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Huỳnh Công D, sinh năm 1994; địa chỉ: Lô D, khu dân cư P, phường P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Nguyễn Trần Nguyên T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2025, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Viết K trình bày:*

Ngày 13/03/2024 ông Nguyễn Vĩnh N, bà Võ Phi P và bà Nguyễn Trần Nguyên T1 ký kết Hợp đồng thuê nhà số công chứng 002389, quyển số 03-2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C mới, tỉnh Bình Dương với nội dung: Vợ chồng ông N, bà P cho bà T1 thuê toàn bộ bất động sản tại vị trí ô số 1 – Lô đất P6B, diện tích đất 157,8m^2, diện tích xây dựng 143,04m^2, tổng diện tích sàn 665,24m^2 tại khu dự án khu phố T, khu đô thị mới thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị B. Mục đích thuê: Mở nhóm trẻ, lớp mẫu giáo tư nhân, thời hạn thuê 10 năm kể từ thời điểm công chứng ngày 13/3/2024, giá thuê từ ngày 15/3/2024 đến ngày 14/3/2027 là 27.000.000 đồng/tháng, thời hạn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 15 đến ngày 25 hàng tháng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê nhà, bà T1 đã đặt cọc cho ông N, bà P 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng).

Ngoài hợp đồng thuê nhà nêu trên, tháng 3/2024 hai bên ký thêm Phụ lục Hợp đồng với nội dung khoản tiền công nợ cũ 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng) bà T1 còn nợ ông N, bà P từ hợp đồng thuê nhà đã hết thời hạn thuê, bà T1 cam kết hàng tháng trả dần 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cùng với tiền thuê nhà cho đến khi hết nợ cũ. Thời gian bắt đầu thanh toán từ ngày 15 đến ngày 25/3/2024.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 15/3/2024 đến hết ngày 14/01/2025 bà T1 đã thanh toán cho ông N, bà P tổng số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng) tương ứng với 10 tháng tiền thuê và 02 tháng tiền nợ cũ. Từ ngày 15/01/2025 đến hết ngày 14/05/2025 đã qua 04 kỳ thanh toán tiền thuê nhà bà T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo khoản 1 điều 6 Hợp đồng thuê nhà. Ông N, bà P đã nhiều lần nhắc nhở, thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ gồm: Thông báo đề nghị thanh toán tiền thuê nhà đề ngày 27/03/2025, Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà đề ngày 01/04/2025, Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà đề ngày 06/04/2024 và Thông báo số 0805/2025/TB ngày 08/05/2025 về việc thu hồi nhà cho thuê nhưng bà T1 không phản hồi và chưa thanh toán tiền thuê.

Hiện nay nhóm trẻ lớp mẫu giáo Ngôi N đã bị tạm đình chỉ hoạt động theo Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 25/03/2025 và theo Biên bản về việc giải thể Nhóm trẻ, L mẫu giáo Ngôi Nhà Trẻ T2 đề ngày 28/04/2025 của Ủy ban nhân dân phường H do cơ sở và chủ cơ sở là bà Nguyễn Trần Nguyên T1 không đáp

ứng đầy đủ các điều kiện để tiếp tục hoạt động theo Thông tư số 49/2021/TT-BGDĐT của Bộ G và do vi phạm Hợp đồng với chủ nhà.

Ông N, bà P nhiều lần gọi điện thoại liên hệ với bà T1, đã gửi thư thông báo làm việc trực tiếp để ký chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng không liên hệ và không gặp được bà T1 nên đã tiến hành lập Vi bằng số 344/2025/VB-TPLBT ngày 16/5/2025 và Vi bằng số 345/2025/VB-TPLBT ngày 16/5/2025 về việc ông N, bà P xuống nhận lại nhà theo thông báo nhưng bà T1 khóa cổng, không có mặt nên không vào bên trong được. Hành vi của bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định khoản 1 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông N, bà P.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Lê Viết K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 13/3/2024 giữa bên cho thuê ông Nguyễn Vĩnh N và bà Võ Phi P, bên thuê bà Nguyễn Trần Nguyên T1, do bên thuê vi phạm thỏa thuận tại khoản 2 điều 4, khoản 2 Điều 5 và khoản 1 điều 6 Hợp đồng thuê nhà, đã không trả tiền thuê nhà liên tiếp 04 tháng trở lên, không đóng tiền điện từ tháng 12/2024 đến nay.

- Buộc bà Nguyễn Trần Nguyên T1 trả ông Nguyễn Vĩnh N, bà Võ Phi P tiền thuê nhà từ ngày 15/01/2025 đến ngày 14/9/2025 tổng số tiền 216.000.000 đồng. Do bà T1 đóng cửa nhà, không hoạt động nhóm trẻ nên ông N, bà P không yêu cầu bà T1 phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ ngày 15/9/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm 15/01/2026.

- Buộc bà T1 trả ông N và bà P tiền điện từ tháng 12/2024 đến tháng 3/2025 là 16.714.939 đồng (mười sáu triệu bảy trăm mười bốn nghìn chín trăm ba chín đồng).

- Buộc bà Nguyễn Trần Nguyên T1 trả ông Nguyễn Vĩnh N và bà Võ Phi P trả tiền nợ cũ 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng) theo thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng tháng 3/2024.

Tổng số tiền bà Nguyễn Trần Nguyên T1 phải trả ông Nguyễn Vĩnh N và bà Võ Phi P là 337.714.939 đồng (ba trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm mười bốn nghìn chín trăm ba mươi chín đồng). Khấu trừ 75.000.000 đồng tiền đặt cọc, bà T1 phải thanh toán cho ông N, bà P 262.714.939 đồng (hai trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm mười bốn nghìn chín trăm ba mươi chín đồng).

Ông N và bà P rút một phần yêu cầu về việc buộc bà T1 trả tiền lãi của tiền thuê nhà 20%/năm từ ngày 15/01/2025 đến ngày 14/9/2025 tổng số tiền 15.090.411 đồng (mười lăm triệu không trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười một đồng) và rút yêu cầu buộc bà T1 trả tiền phí vệ sinh từ tháng 01/2025 đến tháng 3/2025 là 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bà T1, ông N, bà P có ý kiến như sau: Ngày 20/11/2024, ông N, bà P đã gọi nhân viên công ty đến khóa thang máy, lý do

thang máy phải bảo trì hàng tháng, bà T1 thuê nhà làm nhà trẻ nếu thang máy không an toàn gây ra sự cố sẽ gây thiệt hại rất lớn. Thang bộ vẫn hoạt động.

Lý do điện lực cắt điện trong 3 ngày 24, 25, 26/12/2024 là do bà T1 không trả tiền điện tháng 11/2024. Ông N, bà P không can thiệp vào việc cắt điện. Ngày 28/02/2025, bà P có báo với quản lý địa bàn các cơ sở mầm non việc bà T1 đã nợ tiền điện 03 tháng gồm 12/2024, tháng 01, 02/2025 dẫn đến điện lực thông báo cho bà P đóng tiền điện, nếu không đóng sẽ cắt điện. Ngày 28/3/2025, Điện lực gửi cho ông N, bà P Công văn số 05/CV-ĐLTT thông báo sẽ khởi kiện chủ nhà ra Tòa án nếu không đóng tiền điện tháng 12/2024, tháng 01 và 02/2025 trước ngày 31/3/2025.

Ngày 28/02/2025, Ủy ban nhân dân phường H đến làm việc với nhóm trẻ lớp mẫu giáo Ngôi Nhà Trẻ Thơ nhiều nội dung, không liên quan đến ông N, bà P.

Ông N, bà P có gửi thông báo cho bà T1 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê căn nhà nêu trên và phải di dời các đồ đạc, tài sản của nhà trẻ đến nơi khác kể từ ngày 14/06/2025 nhưng bà T1 không thực hiện, đến nay toàn bộ tài sản còn nguyên vị trí cũ, thể hiện tại biên bản thẩm định của Tòa án.

Đối với yêu cầu chi phí đầu tư, sửa chữa cơ sở vật chất 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê, không liên quan đến chi phí này. Bị đơn cũng không cung cấp được các chứng cứ số tiền đã đầu tư, sửa chữa cơ sở vật chất, không chứng minh được có thiệt hại thực tế. Hiện nay các tài sản bà T1 đầu tư vẫn còn nguyên và phải di dời ra khỏi nhà thuê khi khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Đối với thiệt hại do sang nhượng 49% cổ phần của nhà trẻ từ bà Trần Thị S trị giá 550.000.000 đồng, cổ phần còn lại của bà T1 trị giá 600.000.000 đồng là thỏa thuận giữa bà T1 và bà S không liên quan đến nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà. Bên cho thuê không liên quan đến việc bên thuê sử dụng nguồn vốn nào để sử dụng nhà thuê.

Đối với lợi nhuận từ hoạt động của nhà trẻ, nguyên đơn không đồng ý vì không vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê nhà. Việc ngưng hoạt động nhà trẻ là quyết định của cơ quan có thẩm quyền, không phải lỗi của nguyên đơn.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Trần Nguyên T1 trình bày:*

Năm 2019 bà T1 bắt đầu thuê căn nhà tại địa chỉ số A, khu N, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông N, bà P để hoạt động nhóm trẻ. Trước khi ký Hợp đồng thuê nhà, ngày 16/12/2018 bà T1 phải đặt cọc số tiền 75.000.000 đồng cho ông N, bà P. Năm 2022 bà T1 cho bà Trần Thị S hùn chung cổ phần nhóm trẻ nên để bà Trần Thị S đứng tên trên hợp đồng thuê nhà nhưng trên thực tế bà T1 vẫn trực tiếp tham gia điều hành hoạt động nhóm trẻ. Tháng 3/2024 bà Trần Thị S rút cổ phần nên bà T1 sang nhượng lại 49% cổ phần nhà trẻ từ bà Trần Thị S trị giá 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi

triệu đồng), 51% còn lại là phần sở hữu của bà T1 trị giá 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Kể từ thời điểm bà S rút cổ phần, bà S không đứng tên trên hợp đồng thuê nhà với ông N, bà P, không còn liên quan đến nhóm trẻ, hiện nay bà S làm gì ở đâu bà T1 không biết vì không có thông tin liên lạc.

Ngày 13/3/2024, bà T1 và vợ chồng ông N, bà P ký lại Hợp đồng thuê nhà số công chứng 002389, quyển số 03-2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thành Phố C, tỉnh Bình Dương để làm nhà trẻ (nhóm trẻ Lớp mẫu giáo Ngôi Nhà Trẻ T2). Thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 15/3/2024 đến ngày 15/3/2033. Giá thuê 27.000.000 đồng/tháng, thanh toán theo từng tháng.

Ngày 20/11/2024, ông N, bà P đã gọi nhân viên công ty đến khóa thang máy, gây áp lực để buộc bà T1 phải giải quyết tất cả các khoản phí bảo trì thang máy còn tồn lại từ hợp đồng thuê nhà ký với bà S, không cho thỏa thuận cách thanh toán để cân đối chi phí hàng tháng.

Ngày 24/12/2024, ông N, bà P đã báo điện lực cắt điện liên tục 03 ngày 24, 25, 26/12/2024 gây ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng chăm sóc các trẻ em đang theo học như: Phải chịu thời tiết nóng, nguồn nước sử dụng để vệ sinh hạn chế, không thể nấu ăn phải đặt cơm từ bên ngoài. Tại Điều 8 của hợp đồng thuê nhà thỏa thuận "Nếu trong quá trình thuê có vấn đề gì thì hai bên phải cùng thương lượng giải quyết vấn đề dựa trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau". Hành vi tự ý báo cắt điện cắt nước của ông N, bà P đã không tuân thủ hợp đồng, can thiệp trực tiếp đến hoạt động nhà trẻ của bà T1, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh của bà T1, hậu quả là nhiều phụ huynh xin chuyển trường làm giảm sút nặng về doanh thu.

Bà T1 và bà P đã thống nhất bà T1 sẽ thanh toán đủ tiền thuê nhà tháng 01 và tháng 02/2025 trong ngày 28/02/2025. Sáng ngày 28/02/2025, bà T1 nhắn tin cho bà P nội dung "*TÔI SẼ THANH TOÁN TRƯỚC 18H*". Khi bà T1 đi giải quyết công việc, bà P báo với quản lý địa bàn các cơ sở mầm non đến lập biên bản ghi nhận công nợ khi không có mặt bà T1 dẫn đến các phụ huynh hoang mang đón các con về và lan truyền thêm những vấn đề không đúng sự thật, gây thiệt hại đến uy tín của nhóm trẻ.

Ngày 03/3/2025 ông N, bà P báo điện lực B1 đến cắt điện ngay lúc nhóm trẻ đang hoạt động, có nhiều trẻ em đang học trên lớp. Đến nay ông N, bà P vẫn chưa mở lại điện nên nhà trẻ phải ngưng hoạt động cho đến nay gây thiệt hại cho bà T1 tất cả chi phí đầu tư, mất uy tín danh dự, mất khả năng giải quyết các chi phí công nợ, mất nguồn thu nhập để trang trải cuộc sống.

Theo khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà, bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu "bên B không trả tiền thuê nhà liên tiếp một tháng trở lên mà không có lý do chính đáng". Bà T1 có chậm trễ trả tiền thuê nhưng luôn trao đổi với bà P về lí do và hướng khắc phục, cụ thể trong tháng 10/2024 đã thanh toán liên tiếp 2 kỳ, tháng 12/2024 tiếp tục thanh toán 2 kỳ và 10 triệu đồng tiền công nợ cũ là không vi phạm hợp đồng.

Ngày 08/5/2025, ông N, bà P gửi cho bà T1 thông báo số 0805/2025/TB về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê căn nhà nêu trên và sẽ di dời các đồ đạc, tài sản của nhà trẻ đến nơi khác kể từ ngày 14/6/2025. Ngày 14/6/2024 ông N, bà P phối hợp với Ủy ban nhân dân phường H và 4 dân quân xuống chuẩn bị phá cửa, dọn tài sản, bà T1 phải gọi Công an khu vực ngăn chặn vì căn nhà thuê vẫn thuộc sự quản lý của bên thuê. Các tài sản, trang thiết bị, đồ dùng học tập hiện nay vẫn còn trong căn nhà.

Những hành vi can thiệp nêu trên của ông N, bà P trong thời gian bà T1 đang thuê nhà gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi về kinh tế và uy tín của nhóm trẻ, gây ảnh hưởng trực tiếp vào công việc kinh doanh của bà T1. Ngày 15/9/2025, bà T1 đã nộp đơn phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Vĩnh N và bà Võ Phi P phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn tổng số tiền 1.719.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm mười chín triệu đồng), gồm:

- Chi phí đầu tư, sửa chữa cơ sở vật chất 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), chi phí này bà T1 tính trên số tiền thực tế đã đầu tư, sửa chữa cơ sở vật chất nên không có hóa đơn chứng từ cung cấp cho Tòa án.

- Thiệt hại 1.150.000.000 đồng gồm sang nhượng 49% cổ phần từ bà Trần Thị S trị giá 550.000.000 đồng và 51% cổ phần sở hữu của bà T1 trị giá 600.000.000 đồng.

- Chi phí phát sinh do hành vi cắt điện nước 03 ngày 24, 25, 26/12/2024 là 24.000.000 đồng, đây là chi phí thực tế bà T1 đã phải chi như mua cơm, đồ ăn trực tiếp từ bên ngoài cho nhóm trẻ nên không có hóa đơn chứng từ cung cấp cho Tòa án.

- Lợi nhuận từ hoạt động của nhà trẻ mà T1 bị mất cơ hội kinh doanh tạm tính đến tháng 09/2025 là 245.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng) theo cách tính: Tổng thu nhập hàng tháng, trừ tiền thuê nhà và tất cả các chi phí khác còn lại là lợi nhuận thu được tính trung bình 03 tháng (theo sao kê tài khoản tháng 10/2024 đến tháng 12/2024 bà T1 giao nộp) để có lợi nhuận bình quân 01 tháng.

Bà T1 đồng ý thanh toán tiền nhà từ tháng 3/2025 đến thời điểm hiện nay và di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà cho thuê nếu bà P, ông N đồng ý bồi thường thiệt hại nêu trên cho bà T1.

- Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công D trình bày: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Trần Nguyên T1, không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án số 03/2026/DS-ST ngày 15/01/2026, Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 30/2026/QĐSCBSQĐ ngày 09/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vĩnh N, bà Võ Phi P đối với bị đơn bà Nguyễn Trần Nguyên T1 về việc trả tiền lãi

20%/năm của tiền thuê nhà từ ngày 15/01/2025 đến ngày 14/9/2025 số tiền 15.090.411 đồng (mười năm triệu không trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười một đồng) và yêu cầu trả tiền phí vệ sinh từ tháng 01/2025 đến tháng 3/2025 số tiền 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vĩnh N, bà Võ Phi P đối với bị đơn bà Nguyễn Trần Nguyên T1 về việc Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 002389, quyển số 03-2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thành Phố C, tỉnh Bình Dương ngày 13/3/2024 giữa bên cho thuê ông Nguyễn Vĩnh N, bà Võ Phi P và bên thuê bà Nguyễn Trần Nguyên T1.

Buộc bà Nguyễn Trần Nguyên T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Vĩnh N, bà Võ Phi P tổng số tiền 337.714.939 đồng (ba trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm mười bốn nghìn chín trăm ba mươi chín đồng) bao gồm: Tiền thuê nhà từ ngày 15/01/2025 đến ngày 14/9/2025 là 216.000.000 đồng (hai trăm mười sáu triệu đồng), tiền điện từ tháng 12/2024 đến tháng 3/2025 là 16.714.939 đồng (mười sáu triệu bảy trăm mười bốn nghìn chín trăm ba mươi chín đồng), tiền nợ 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng) theo thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng thuê nhà tháng 3/2024. Khấu trừ 75.000.000 đồng (bảy mươi năm triệu đồng) tiền đặt cọc, bà Nguyễn Trần Nguyên T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Vĩnh N, bà Võ Phi P 262.714.939 đồng (hai trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm mười bốn nghìn chín trăm ba mươi chín đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án nộp đơn yêu cầu Thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền phải thi hành theo thỏa thuận thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bà Nguyễn Trần Nguyên T1 và ông Huỳnh Công D có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà cho thuê để trả lại hiện trạng nhà thuê cho ông Nguyễn Vĩnh N, bà Võ Phi P. Thời hạn di dời kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Trần Nguyên T1 về việc buộc nguyên đơn ông Nguyễn Vĩnh N, bà Võ Phi P bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn tổng số tiền 1.719.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm mười chín triệu đồng), bao gồm: Chi phí đầu tư, sửa chữa cơ sở vật chất 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng); thiệt hại 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) sở hữu cổ phần nhóm trẻ; chi phí phát sinh do hành vi cắt điện nước 03 ngày 24, 25, 26/12/2024 là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng); lợi nhuận bị mất do nhà trẻ ngừng hoạt động tạm tính đến tháng 09/2025 là 245.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 19/01/2026 bị đơn bà Nguyễn Trần Nguyên T1 có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà T1 có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt và trình bày ý kiến: ngày 01/4/2025 nguyên đơn đã gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho bị đơn nên không có căn cứ buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà từ tháng 5/2025 đến tháng 9/2025; tháng 12/2024 bị đơn đã thanh toán đủ tiền điện cho Công ty Đ, nguyên đơn tự ý gọi Công ty Điện lực báo cắt điện dẫn đến việc bị đơn không thể hoạt động kinh doanh nên nguyên đơn phải có trách nhiệm trả cho bị đơn lợi nhuận bị mất do nhà trẻ ngừng hoạt động. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm. Bị đơn cung cấp các chứng cứ: bản chụp thanh toán hóa đơn tiền điện ngày 25/12/2024, sao kê tài khoản ngày 15/12/2024, bản chụp thanh toán hóa đơn tiền điện kỳ tháng 10/2024 vào ngày 04/12/2024, sao kê tài khoản ngày 01/12/2024 đến 31/12/2024, bản photo công văn số 2174/PCBD-KD+TCNS ngày 07/12/2025.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị 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: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bị đơn bà T1 thực hiện trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Trần Nguyên T1 có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công D vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà Nguyễn Trần Nguyên T1 và ông Huỳnh Công D.

[3] Về hợp đồng thuê nhà: Ông Nguyễn Vĩnh N, bà Võ Phi P và bà Nguyễn Trần Nguyên T1 ký kết Hợp đồng thuê nhà số công chứng 002389,

quyển số 03-2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thành Phố C, tỉnh Bình Dương ngày 13/3/2024 với nội dung: Vợ chồng ông N, bà P cho bà T1 thuê toàn bộ bất động sản tại vị trí ô số 1 – Lô đất P6B, diện tích đất 157,8m^2, diện tích xây dựng 143,04m^2, tổng diện tích sàn 665,24m^2 tại khu dự án khu phố T, khu đô thị mới thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị B. Mục đích thuê: Mở nhóm trẻ, lớp mẫu giáo tư nhân (Ngôi N), thời hạn thuê 10 năm kể từ thời điểm công chứng ngày 13/3/2024, giá thuê từ ngày 15/3/2024 đến ngày 14/3/2027 là 27.000.000 đồng/tháng, thời hạn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 15 đến ngày 25 hàng tháng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê nhà, bà T1 đã đặt cọc cho ông N, bà P 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng). Hợp đồng thuê nhà được các bên tự nguyện ký, công chứng tại Văn phòng công chứng, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật nên có hiệu lực. Ngoài ra, các bên còn ký kết phụ lục hợp đồng thể hiện bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền thuê nhà chưa thanh toán là 115.000.000 đồng, bị đơn cam kết mỗi tháng trả 5.000.000 đồng cho đến hết công nợ bắt đầu từ ngày 25/3/2024. Thực tế, cho đến nay bị đơn đã trả được số tiền 10.000.000 đồng, còn nợ số tiền 105.000.000 đồng.

[4] Về nguyên nhân phát sinh tranh chấp:

Nguyên đơn trình bày: Từ ngày 15/01/2025 đến 14/5/2025 (04 kỳ), bị đơn không trả tiền thuê nhà và nợ tiền điện liên tục. Nguyên đơn đã gửi nhiều thông báo nhắc nhở và đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng không được phản hồi. Hiện nhóm trẻ đã bị UBND phường H tạm đình chỉ sau đó đình chỉ hoạt động và giải thể do không đủ điều kiện hoạt động và vi phạm hợp đồng với chủ nhà.

Bị đơn trình bày: Bị đơn thừa nhận có chậm trễ tiền nhà nhưng có thông báo lý do. Bà cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng trước khi tự ý khóa thang máy (tháng 11/2024), báo cắt điện (tháng 12/2024 và tháng 3/2025) và B2 đến làm việc gây hoang mang cho phụ huynh, dẫn đến việc nhà trẻ bị sụt giảm doanh thu, mất uy tín và phải ngưng hoạt động.

Về vấn đề điện/thang máy: Nguyên đơn giải trình khóa thang máy để bảo trì an toàn; việc cắt điện là do Điện lực thực hiện vì bị đơn nợ tiền điện nhiều tháng, điện lực thậm chí đã dọa kiện chủ nhà (ông Nguyễn Vĩnh N).

[5] Xét kháng cáo của bị đơn: Từ tháng 01/2025 đến tháng 3/2025 bị đơn chưa trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn là vi phạm khoản 1 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngày 27/3/2025, nguyên đơn có văn bản thông báo đề nghị thanh toán tiền thuê nhà, ngày 01/4/2025 nguyên đơn có văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với bị đơn là phù hợp với khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà và khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự. Ngày 25/3/2025, nhóm trẻ lớp mẫu giáo Ngôi Nhà Trẻ T2 bị tạm đình chỉ hoạt động theo Quyết định số 72/QĐ-UBND của UBND phường H, tỉnh Bình Dương, sau đó bị giải thể. Cho đến nay bị đơn chưa giao trả lại nhà cho nguyên đơn mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần ra thông báo gửi bị đơn yêu cầu bàn giao lại nhà. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2025 đến ngày 14/9/2025 là có căn cứ.

Bị đơn cho rằng do nguyên đơn yêu cầu Công ty Đ cắt điện 03 ngày của tháng 12/2024 và cuối tháng 3/2025 dẫn đến việc nhà trẻ bị sụt giảm doanh thu, mất uy tín và phải ngưng hoạt động là không có căn cứ bởi lẽ đến tháng 12/2024 bị đơn còn nợ hóa đơn tiền điện của Công ty Đ nên bị ngưng cung cấp điện. Qua tin nhắn zalo trao đổi giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện nguyên đơn nhiều lần nhắc nhở bị đơn thực hiện việc nộp tiền điện hàng tháng đúng kỳ hạn nhưng bị đơn chậm trễ đóng tiền điện;

Chứng cứ bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện ngày 04/12/2024 bị đơn đóng tiền điện kỳ tháng 10/2024; vào lúc 11 giờ 34 phút ngày 25/12/2024 bị đơn đóng tiền điện số tiền 7.005.699 đồng (không rõ đóng của tháng nào) điều này chứng minh đến ngày 25/12/2024 bị đơn còn nợ tiền điện của Công ty Điện lực do đó bị ngưng cung cấp điện các ngày 24, 25/12. Tháng 01, 02, 3 năm 2025 bị đơn chưa đóng tiền điện nên nguyên đơn phải đóng giúp. Công ty Điện lực ngưng cung cấp điện là phù hợp với quy định tại Thông tư số 22/2020/TT-BCT ngày 09/9/2020 của Bộ C1 quy định điều kiện, trình tự ngừng, giảm mức cung cấp điện, nay là Thông tư số 04/2025/TT-BCT ngày 01 tháng 02 năm 2025 của Bộ C1. Mặt khác, Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND phường H, tỉnh Bình Dương tạm đình chỉ hoạt động cơ sở Ngôi Nhà Trẻ Thơ sau đó giải thể theo Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 là do nhiều nguyên nhân như chủ cơ sở vắng mặt, cơ sở đóng cửa, không có dấu hiệu khắc phục các hạn chế, chưa đủ điều kiện đảm bảo hoạt động tại Thông tư số 49/2021/TT-BGDĐT ngày 31/12/2021 của Bộ G, chưa khắc phục các điều kiện đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm, còn nợ tiền thuê nhà, tiền điện, tiền lương, thưởng cho giáo viên, người lao động …

Từ các phân tích trên xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2025 đến ngày 14/9/2025 được khấu trừ vào tiền đặt cọc của bị đơn số tiền 75.000.000 đồng, tiền điện chưa thanh toán 16.714.939 đồng, tiền thuê nhà của giai đoạn trước chưa thanh toán theo phụ lục hợp đồng kèm theo Hợp đồng thuê nhà ngày 14/3/2024 là 115.000.000 đồng – 10.000.000 đồng (đã thanh toán) = 105.000.000 đồng là có căn cứ; không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi suất chậm trả, phí vệ sinh tháng 01/2025 đến tháng 3/2025 do nguyên đơn rút đơn khởi kiện và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà còn thiếu, tiền điện tháng 12/2024 đến tháng 3/2025 là hoàn toàn có căn cứ. Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[7] Về án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Trần Nguyên T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Trần Nguyên T1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013989 ngày 05/3/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố HCM;
- TAND khu vực 15, TP HCM;
- P THADS khu vực 15, TP HCM;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Tùng