

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 7  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 274/2026/DS-ST

Ngày: 04-3-2026

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài  
sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Hồng Cúc

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn

Bà Lê Thị Chí

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1330/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2026/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2026/QĐST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Hoàng K; Địa chỉ: Số F đường N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Thanh T; Địa chỉ: Số A đường B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phùng Bảo T1; Địa chỉ: Số A đường A, khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Thanh T trình bày:

Ngày 06/12/2024, bà Trần Hoàng K thuê 01 phòng trọ của bà Phùng Bảo

T1 tại địa chỉ B khu N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên ký hợp đồng thuê có thỏa thuận: Đặt cọc 5.000.000 đồng. Thời hạn thuê là 04 tháng, tính từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/3/2025. Do hai bên tính nhầm nên ghi 04 tháng, nhưng tính đúng chỉ có 03 tháng, kết thúc thời hạn thuê là ngày 06/3/2025. Sau khi hết hạn hợp đồng nếu bên B không trả căn hộ mà tiếp tục ở thì hợp đồng sẽ gia hạn tiếp 06 tháng kể từ ngày hết hạn hợp đồng.

Vào ngày 06/12/2024, bà K và bà T1 có thỏa thuận bổ sung nếu bà Kim thanh T2 trước 02 tháng tiền thuê nhà và tiền cọc, tổng cộng là 15.000.000 đồng thì khi trả nhà bà K sẽ không bị mất tiền đặt cọc.

Ngày 06/02/2025, bà Kim thanh T2 tiếp tiền nhà đến hết ngày 06/3/2025 và có báo sẽ trả nhà.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà K đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, hợp đồng đã kết thúc nên bà T1 phải trả tiền đặt cọc cho bà K. Sau nhiều lần yêu cầu, bà T1 không trả tiền đặt cọc nên bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà T1 trả số tiền đặt cọc là 5.000.000 đồng, bồi thường chi phí dịch vụ pháp lý 50.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Phùng Bảo T1 trình bày:*

Ngày 06/12/2024, bà và bà Trần Hoàng K có ký hợp đồng thuê phòng tại địa chỉ B khu N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê 04 tháng, từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/4/2025, do nhầm lẫn nên ghi ngày 06/3/2025. Tiền đặt cọc là 5.000.000 đồng. Tại Điều 3.2 của hợp đồng “Toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ được trả lại ngay cho Bên B khi hết hợp đồng thuê với điều kiện Bên B phải thông báo cho Bên A trước 30 ngày và Bên B thanh toán đầy đủ tiền điện, nước, các thiệt hại do làm hư hại các trang thiết bị kèm theo (nếu có). Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng này, Bên B chấm dứt hợp đồng này trước thời hạn mà không tìm được người ký thuê tiếp Hợp đồng này thì Bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Trong trường hợp Bên A chấm dứt hợp đồng trước thời hạn Bên A sẽ trả lại tiền cọc cho Bên B.” Bà K đã chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn hợp đồng kết thúc là ngày 06/4/2025, nhưng lại chấm dứt ngày 18/02/2025 và cũng không tìm được người thuê mới để ký tiếp. Bà K không thông báo trước 30 ngày, không thanh toán tiền điện, nước từ ngày 06/02/2025 đến ngày 18/02/2025 là 545.000 đồng và chi phí sửa tường là 1.000.000 đồng.

Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K về việc yêu cầu trả tiền cọc 5.000.000 đồng, bồi thường chi phí dịch vụ pháp lý 50.000.000 đồng. Bà yêu cầu phản tố với bà K: chi phí môi giới 4.800.000 đồng, chi phí sửa tường 1.000.000 đồng, điện nước 545.000 đồng, mất 01 tháng tiền thuê nhà 5.000.000 đồng, tổng cộng là 11.254.000 đồng.

Tòa án tiến hành thủ tục tổng đạt, niêm yết Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập tham gia phiên họp; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp

cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với bị đơn là bà **Phùng Bảo T1** nhưng bà **T1** vắng mặt, không có lý do.

Do bà **T1** vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn có người đại diện hợp pháp ông **T** trình bày, nguyên đơn bà **K** yêu cầu bà **T1** trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà là 5.000.000 đồng. Bà **K** rút một phần yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu buộc bà **T1** bồi thường chi phí dịch vụ pháp lý 50.000.000 đồng

Bị đơn bà **T1** vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Về thời gian thuê phòng trọ, bà **K** trình bày thời gian thuê phòng từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/3/2025, bà **T1** trình bày thời hạn thuê 04 tháng, từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/4/2025, do nhầm lẫn nên ghi ngày 06/3/2025. Hợp đồng này là hợp đồng theo mẫu do phía bị đơn đưa ra. Căn cứ khoản 2 Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2015 bị đơn phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản này, do đó thời hạn thuê phòng được xác định từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/3/2025.

Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng, bà **K** đặt cọc 5.000.000 đồng. Bà **K** đã đóng đủ 03 tháng tiền thuê. Ngày 18/02/2025, bà **K** trả phòng và bà **T1** đã nhận lại phòng. Như vậy, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà **K** trình bày ngày 06/02/2025 bà **Kim thanh T2** tiền thuê và thông báo sẽ trả lại phòng khi hết hạn hợp đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này, bà **T1** không thừa nhận nội dung này. Bà **K** chưa thanh toán tiền điện, nước phát sinh từ ngày 06/02/2025 đến ngày 18/02/2025 là 545.000 đồng. Như vậy, bà **K** vi phạm khoản 3.2 Điều 3 hợp đồng thuê, không đảm bảo thời gian báo trước 30 ngày, chưa trả đủ tiền điện, nước cho bà **T1** nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 5.000.000 đồng.

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu bà **T1** bồi thường chi phí dịch vụ pháp lý 50.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này.

Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **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 quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà **K** khởi kiện bị đơn bà **T1** phải trả số tiền đặt cọc theo hợp đồng thuê phòng trọ, đây là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không phải là tranh chấp đòi tài sản như đã thụ lý ban đầu. Bà **T1** có địa chỉ cư trú tại **A đường A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thủ tục tổng đạt, niêm yết Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập tham gia phiên họp; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho bị đơn là bà **T1** theo đúng quy định tại Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà **T1** vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi vấn đề đương sự có yêu cầu, những vấn đề liên quan đến vụ án đương sự không yêu cầu, Hội đồng xét xử không giải quyết.

Theo Đơn phản tố ghi ngày 17/12/2025, bị đơn bà **T1** không đồng ý yêu cầu bà **K**, yêu cầu bà **K** bồi thường thiệt hại số tiền 11.254.000 đồng, gồm: Chi phí môi giới 4.800.000 đồng, chi phí sơn sửa tường 1.000.000 đồng, điện nước 545.000 đồng, chi phí mất 01 tháng tiền thuê nhà 5.000.000 đồng. Trong đơn bà **T1** nêu rõ liệt kê số tiền cho nguyên đơn thấy rõ là vượt quá số tiền đặt cọc 5.000.000 đồng, không yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền 11.254.000 đồng. Đồng thời, tại Biên bản làm việc tại Tòa án ngày 18/12/2025, bà **T1** xác định rõ bà **T1** không yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền thiệt hại 11.254.000 đồng, chỉ nêu ra cho nguyên đơn biết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Nguyên đơn có đặt cọc tiền điện, nước 500.000 đồng, cả nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Bà **K** yêu cầu bà **T1** trả số tiền đặt cọc 5.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng thuê phòng trọ ngày 06/12/2024 được ký kết giữa bà **K** và bà **T1** là phù hợp với quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị thi hành đối với các bên. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng: Thời hạn thuê 04 tháng, được tính từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/3/2025. Tiền đặt cọc là 5.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ được trả lại ngay cho Bên B khi hết hợp đồng thuê với điều kiện Bên B (bà **K**) phải thông báo cho Bên A (bà **T1**) trước 30 ngày và Bên B thanh toán đầy đủ tiền điện, nước, các thiệt hại do làm hư hại các trang thiết bị kèm theo (nếu có). Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng này, Bên B chấm dứt hợp đồng này trước hạn mà không tìm được người ký thuê tiếp Hợp đồng này thì Bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Trong trường hợp Bên A chấm dứt hợp đồng trước thời hạn Bên A sẽ phải trả lại tiền cọc cho Bên B.

Theo hợp đồng ghi thời hạn thuê là 04 tháng nhưng lại ghi rõ thời gian thuê tính từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/3/2025. Bị đơn thì xác định thời hạn thuê 04 tháng phải là từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/4/2025, do nhầm lẫn nên ghi ngày 06/3/2025. Sự nhầm lẫn thời hạn thuê không được nguyên đơn xác nhận. Hợp đồng nay là hợp đồng theo mẫu do bên bị đơn đưa ra nên bị đơn phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản đó. Căn cứ khoản 2 Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hạn thuê là 03 tháng từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/3/2025.

Theo lời trình bày của hai bên ngày 18/02/2025, bà **K** không ở nữa nhưng bà **K** đã thanh toán đủ tiền phòng tính đến ngày 06/3/2025, đã bàn giao phòng lại cho phía bà **T1**, bà **T1** đã thực hiện việc nhận lại phòng. Như vậy, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng thuê đã ký ngày 06/12/2024 theo quy định tại khoản 1 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 3 của hợp đồng thuê “*Toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ được trả lại ngay cho Bên B khi hết hợp đồng thuê với điều kiện Bên B phải thông báo cho Bên A trước 30 ngày và Bên B thanh toán đầy đủ tiền điện, nước, các thiệt hại do làm hư hại các trang thiết bị kèm theo (nếu có). Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng này, Bên B chấm dứt hợp đồng này trước thời hạn mà không tìm được người ký thuê tiếp Hợp đồng này thì Bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Trong trường hợp Bên A chấm dứt hợp đồng trước thời hạn Bên A sẽ trả lại tiền cọc cho Bên B.*”, nguyên đơn không chấm dứt hợp đồng trước hạn, khi hết hạn hợp đồng, nguyên đơn cũng đã thanh toán đủ số tiền thuê của 03 tháng tính từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/3/2025.

Đồng thời căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 “*1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác*

(sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Theo lời trình bày của hai bên và bản in nội dung tin nhắn do bị đơn cung cấp cho Tòa án, đủ cơ sở xác định bị đơn biết ngày nguyên đơn trả lại phòng thuê cho mình là ngày 18/02/2025 và thực tế bị đơn cũng đã nhận lại phòng. Tiền đặt cọc trong trường hợp này là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng và hợp đồng thuê đã thực hiện xong, trước khi hết hạn hợp đồng thuê là ngày 06/3/2025, bà **K** cũng đã thực hiện thông báo cho bà **T1** là hết hạn hợp đồng thì không thuê nữa, trả lại phòng ngày 18/02/2025, như vậy hợp đồng không tự gia hạn theo quy định tại khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng thuê. Đồng thời theo khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng, bà **K** chấm dứt hợp đồng trước hạn mà không tìm được người ký thuê tiếp hợp đồng này thì sẽ mất cọc. Tuy nhiên, hợp đồng thuê chấm dứt vào ngày 06/3/2025, bà **K** đã thanh toán đủ tiền phòng đến ngày 06/3/2025 nhưng vì lý do cá nhân bà **K** trả phòng ngày 18/02/2025 là có lợi cho bà **T1**. Hợp đồng đã được thực hiện xong, bà **K** không có chấm dứt hợp đồng trước hạn nên bà **K** không bị mất tiền cọc, bà **K** yêu cầu bà **T1** phải trả lại số tiền đặt cọc 5.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận theo quy định tại khoản 2.2 Điều 2; khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng thuê phòng trọ ngày 06/12/2024 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn cho rằng nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn ngày 18/02/2025 (ngày 06/4/2025 mới hết hạn hợp đồng) nên nguyên đơn bị mất cọc là không phù hợp. Bị đơn trình bày do bị đơn bị thiệt hại 11.254.000 đồng hơn số tiền đặt cọc 5.000.000 đồng nên không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, do nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh thông báo trước cho bị đơn 30 ngày và chưa thanh toán đầy đủ tiền điện, nước nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp.

[2.3] Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

[2.4] Bà **K** rút một phần yêu cầu khởi kiện: Rút yêu cầu bà **T1** bồi thường chi phí dịch vụ pháp lý 50.000.000 đồng;

Việc bà **K** rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, trả lại tiền tạm ứng án phí 1.375.000 đồng cho nguyên đơn.

[4] Về nghĩa vụ thi hành án:

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 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 179, Điều 180, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Điều 4, Điều 328, Điều 405, Điều 422, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 481, Điều 482 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật Phí và lệ phí;

Luật Thi hành án dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà **Trần Hoàng K**:

Bà **Phùng Bảo T1** có trách nhiệm trả cho bà **Trần Hoàng K** số tiền đặt cọc 5.000.000 (Năm triệu) đồng, theo hợp đồng thuê phòng trọ ngày 06/12/2024. Việc thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Hoàng K** về việc yêu cầu bà **Phùng Bảo T1** bồi thường chi phí dịch vụ pháp lý 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, bà **Phùng Bảo T1** phải nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trả lại bà **Trần Hoàng K** số tiền 1.375.000 (Một triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0070748 ngày 02/6/2025 tại **Cục Thi hành dân sự Thành phố H.**

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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 TP.HCM;
- VKSND khu vực 7 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Hồng Cúc**