

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

Bản án số: 226/2026/DS-PT

Ngày: 02-02- 2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

**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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

~~Bà Nguyễn Thị Minh Phương~~

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân – Thư ký Tòa án, 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 Nguyễn Thị Quang Vinh - Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 2 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1524/DSPT ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” do Bản án dân sự sơ thẩm số 1169/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Quang Đ, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A Đường số B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1992; (có mặt)

Địa chỉ: 59/14 H, ấp P, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 30/12/2024)

1. Bị đơn: Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1977; (vắng mặt)

Địa chỉ: A H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Võ Thi H, sinh năm 1947; (có mặt)

Địa chỉ: 1 đường H, khu phố D, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 20/01/2026);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Năng Q, sinh năm 1973 – Văn phòng L (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Ngô Quang Đ và người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị Thanh T thống nhất trình bày:

Ngày 27/5/2023, ông Ngô Quang Đ và bà Lê Thị Tuyết M có ký Hợp đồng thuê căn nhà 1 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 166/5 H, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), thời hạn thuê là 05 năm, tính từ ngày 01/7/2023 đến ngày 01/7/2028, mục đích thuê để kinh doanh. Theo nội dung hợp đồng, tại Điều 1 có thỏa thuận: “Trừ lại một phòng diện tích 32m² hiện đang có người thuê trong vòng 01 năm, đến hết ngày 01/7/2024. Sau ngày 01/7/2024 thì tôi có quyền sử dụng”.

Tuy nhiên, sau ngày 01/7/2024, bà M không thực hiện việc bàn giao quyền sử dụng phần diện tích 32m² như cam kết. Mặc dù ông Đ đã nhiều lần trao đổi, gửi văn bản yêu cầu, trong đó có Thông báo ngày 17/12/2024 yêu cầu bà M thực hiện đúng cam kết, nhưng bà M không có phản hồi và không tiến hành bàn giao. Mặt khác, còn tiếp tục cho khách khác thuê lấy mức thu 4.000.000đ/tháng. Hành vi trên của bà M được cho là đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Điều 1 Hợp đồng thuê nhà.

Đến nay hợp đồng vẫn còn thời hạn, thì vào ngày 13/02/2025, bà M đã lấy lại nhà không cho thuê nữa, tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng đơn phương, không có sự đồng thuận từ phía ông Đ. Do đó, căn cứ điểm 5.2 về nghĩa vụ của bên cho thuê và Điều 7 về xử lý vi phạm hợp đồng (phải thông báo cho bên B ít nhất 60 ngày).

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 274.394.000 đồng ban đầu, ông Đ xin rút lại vì hai bên đã tự thỏa thuận, khắc phục xong.

Về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, ông Đ cho rằng các khoản tiền thuê nhà trong các tháng 7, 8, 9 năm 2024 thực tế nguyên nhân vì bà M không bàn giao căn nhà còn thiếu mà tiếp tục cho bên thứ ba thuê với giá 4.000.000đ/tháng. Sau đó, hai bên có ngồi lại thỏa thuận với nhau vào tháng 10/2024 và ông Đ đã chuyển đủ số tiền là 17.000.000đ. Tiền thuê nhà tháng 10/2024 là 14.000.000đ và do không đạt được thỏa thuận tiếp theo trong tháng 11/2024 nên ông Đ đã tự chuyển 15.000.000đ.

Nay nguyên đơn khởi kiện, thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký ngày 27/5/2023. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M hoàn trả số tiền đã đặt cọc thuê nhà là 75.000.000đ và bồi thường vi phạm hợp đồng với số tiền tương đương là 75.000.000đ, tổng cộng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đã thỏa thuận do lỗi toàn bộ của bị đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Tuyết M và người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị T1 cùng thống nhất trình bày:*

Bị đơn thống nhất có ký kết hợp đồng thuê căn nhà 1 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 166/5 H, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) vào ngày 27/5/2023, giá thuê nhà là 15.000.000đ/tháng, áp dụng từ ngày 01/7/2023. Sau khi bà M bàn giao phòng 32m² (hiện do anh H1 đang thuê) thì giá thuê nhà sẽ là 17.000.000đ/tháng. Tuy nhiên, do có lý do cá nhân giữa mẹ bà và người thuê (anh H1 đang thuê phòng 32 m²), nên bà M chưa thể bàn giao phòng này đúng hạn cho ông D mà đã thông báo miệng cho ông D biết. Dù vậy, bà M vẫn giữ nguyên giá thuê 15.000.000đ/tháng để đảm bảo quyền lợi cho bên thuê.

Tuy nhiên, ông D không thanh toán đủ tiền thuê nhà vào 7,8,9/2024, chỉ 13.000.000 đồng trong các tháng 7, 8, 9/2024. Đến tháng 10/2024, ông D chuyển 17.000.000đ, tháng 11 chuyển 14.000.000đ, tháng 12 chuyển 15.000.000đ. Dù đã nhắc nhở nhiều lần nhưng ông D không thanh toán phần tiền nhà còn thiếu. Ngày 13/01/2025, bà M gửi thông báo yêu cầu thanh toán các khoản còn thiếu trong vòng 30 ngày, nếu không sẽ chấm dứt hợp đồng. Đến hạn, ông D vẫn không thực hiện nghĩa vụ nên ngày 13/02/2025, bà M lấy lại nhà, kết thúc hợp đồng thuê.

Ngoài tiền thuê nhà, ông D còn chưa thanh toán tiền nước tháng 01/2025 là 413.850đ và tiền điện tháng 02/2025 (nửa tháng đầu) là 1.259.734đ. Tổng tiền điện, nước còn nợ là 1.673.584đ. Bà M đã gửi hóa đơn qua tin nhắn Zalo ngày 19/02 và 04/3/2025 nhưng không được thanh toán. Đồng thời, khi lấy lại nhà, bà M phát hiện ông D đã tự ý sửa chữa, cải tạo căn nhà mà không thông báo hay xin phép bên cho thuê theo quy định tại hợp đồng. Do đó, bà M yêu cầu ông D thanh toán các khoản sau: Tiền thuê nhà còn thiếu: 27.500.000đ; Tiền điện, nước: 1.673.584đ; Tổng cộng: 29.173.584đ.

Về việc không bàn giao phòng 32m² như cam kết trong hợp đồng, bà M cho rằng đã thông báo rõ ràng cho ông D về vướng mắc tài chính với người thuê cũ và ông D đã đồng ý. Tại phiên tòa hôm nay, ông D thống nhất hoàn trả tiền điện, nước và tiền thuê nhà cho bị đơn tổng cộng là 29.173.584đ, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

***Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà [Nguyễn Thị Thanh T](#) có ý kiến như sau:

+ Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 274.394.000đ (Hai trăm bảy mươi bốn triệu, ba trăm chín mươi bốn ngàn đồng) thì nguyên đơn xin được rút lại yêu cầu này do các bên đã tự thỏa thuận phương án giải quyết và đã khắc phục xong.

+ Nguyên đơn đồng ý hoàn trả tiền thuê nhà còn thiếu cho bị đơn với tổng số tiền là 27.500.000đ (trong đó 22.500.000đ là tiền thuê nhà tháng 01/2025 và ½ tháng 02/2025; 5.000.000đ là tiền thuê nhà chuyển khoản còn thiếu); Nguyên đơn đồng ý hoàn trả tiền điện, nước còn thiếu cho bị đơn với số tiền là 1.673.584đ.

+ Giữ yêu cầu buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã đặt cọc thuê nhà là 75.000.000đ và bồi thường vi phạm hợp đồng với số tiền tương đương là 75.000.000đ, tổng cộng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà [Lê Thị Tuyết M](#), có ý kiến như sau:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và không chấp nhận yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường do vi phạm hợp đồng thuê nhà do các bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 13/02/2025 dẫn đến các bên không còn quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến hợp đồng này.

+ Trường hợp nguyên đơn đồng ý hòa giải thì bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 29.173.584đ và đồng ý hoàn trả lại 75.000.000đ tiền đặt cọc thuê nhà cho nguyên đơn.

- Bà [Nguyễn Thị T1](#) là đại diện theo ủy quyền của bị đơn; Bà [Lê Thị Tuyết M](#) là bị đơn: Thống nhất phần trình bày của Luật sư [Nguyễn Năng Q](#) và không có ý kiến bổ sung.

Do các bên không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án sơ thẩm số 1169/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1.1 Công nhận sự thỏa thuận của ông [Ngô Quang Đ](#) và bà [Lê Thị Tuyết M](#) về việc: Chấm dứt Hợp đồng thuê căn nhà số A H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (trước đây là căn nhà [số A H, Khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh](#)) từ ngày 13/02/2024.

1.2 Buộc bà [Lê Thị Tuyết M](#) phải trả cho ông [Ngô Quang Đ](#) số tiền đã đặt cọc là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) và bồi thường 75.000.000đ (Bảy

mười lăm triệu đồng) do vi phạm hợp đồng. Tổng số tiền bà [Lê Thị Tuyết M](#) phải trả là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

1.3 Ghi nhận sự tự nguyện của ông [Ngô Quang Đ](#) về việc trả tiền điện, nước và tiền thuê nhà còn thiếu cho bà [Lê Thị Tuyết M](#) với số tiền là 29.173.584 đồng (Hai mươi chín triệu, một trăm bảy mươi ba ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng).

1.4 Khấu trừ số tiền 29.173.584 đồng mà ông [Ngô Quang Đ](#) tự nguyện trả vào số tiền 150.000.000 đồng mà bà [Lê Thị Tuyết M](#) phải có nghĩa vụ trả thì bà [Lê Thị Tuyết M](#) còn phải trả cho ông [Ngô Quang Đ](#) số tiền 120.826.416 đồng (Một trăm hai mươi triệu, tám trăm hai mươi sáu ngàn, bốn trăm mười sáu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án, cho đến khi thi hành án xong.

1.5 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại với số tiền là 274.394.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bốn triệu, ba trăm chín mươi bốn ngàn đồng)

2. Về chi phí tố tụng khác: Bà [Lê Thị Tuyết M](#) có nghĩa vụ hoàn trả 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông [Ngô Quang Đ](#).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà [Lê Thị Tuyết M](#) phải chịu án phí là 6.041.321 đồng (Sáu triệu, không trăm bốn mươi một ngàn, ba trăm hai mươi một đồng).

- [H2](#) lại cho ông [Ngô Quang Đ](#) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.487.880 đồng (Mười triệu, bốn trăm tám mươi bảy ngàn, tám trăm tám mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0075399 ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành bản án theo quy định pháp luật.

Sau khi Bản án sơ thẩm đã tuyên, bị đơn bà [Lê Thị Tuyết M](#) kháng cáo, yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hoặc nếu thỏa thuận thì bên bà [M](#) đồng ý trả lại tiền cọc 75.000.000 đồng cho ông [Đ](#).

-Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1169/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Bị đơn bà [Lê Thị Tuyết M](#) có đơn kháng cáo trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 273,276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và tư cách tham gia tố tụng của đương sự được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quy định.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo cho rằng, nguyên đơn vi phạm trước, do không thanh toán đầy đủ số tiền thuê nhà liên tục trong 03 tháng là tháng 7,8,9 năm 2024 nên bà [M](#) mới chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn. Tuy nhiên, bà [H](#) là mẹ ruột bà [M](#) cũng là người đại diện cho bà [M](#) thừa nhận sau ngày 01/7/2024 bà [M](#) vẫn chưa thực hiện bàn giao căn phòng 32m² cho bên thuê ông [Đ](#) vì lý do có trục trặc với người thuê cũ nên không bàn giao cho ông [Đ](#) như hợp đồng thỏa thuận. Nhưng bà [M](#) cũng có thông báo miệng cho ông [Đ](#) biết và được ông [Đ](#) đồng ý. Vậy nên bà [M](#) không có lỗi nên không đồng ý bồi thường tiền cọc như thỏa thuận.

Phía ông [Đ](#) là bên thuê nhà có người đại diện không đồng ý lời khai của bị đơn. Ông [Đ](#) xác định, do bà [M](#) từ ngày 01/7/2024 không giao căn phòng diện tích 32 m2 như thỏa thuận, nên ông [Đ](#) tự trừ lại phần này, không có đưa đúng, đủ số tiền thuê nhà. Nhưng sau đó các tháng sau ông [Đ](#) đã giao đủ cho bà [M](#), tuy nhiên bà [M](#) vẫn không bàn giao căn phòng nêu trên mà lấy lại nhà, tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng, trong khi ông [Đ](#) đã bỏ công sức ra sửa chữa nhà cửa, ảnh hưởng đến công việc làm ăn của ông [Đ](#), vậy lỗi hoàn toàn của bị đơn.

[2.2] Bà M kháng cáo cũng thừa nhận có việc vi phạm về việc bàn giao căn phòng 32 m2, nhưng không có chứng cứ nào chứng minh có sự thỏa thuận mới về việc không bàn giao này. Bên nguyên đơn cũng không thừa nhận có việc thỏa thuận đó. Nên bà M tự ý lấy lại nhà và chấm dứt hợp đồng trước hạn là bên bà M vi phạm sự thỏa thuận hợp đồng. Căn cứ theo điểm 7 khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà thì: “Trong trường hợp bên A muốn lấy lại nhà trước thời hạn hợp đồng thì phải báo trước bên B ít nhất 60 ngày (02 tháng) và đồng thời bồi thường gấp đôi tiền cọc cho thuê nhà như quy định tại hợp đồng này là 150.000.000 đồng”. Bà H đại diện cho bà M cũng thừa nhận bên bà M là chấm dứt trước hạn.

Bên nguyên đơn cũng xác định rằng, trong hợp đồng tại Điều 5 có thỏa thuận nếu bên thuê chấm dứt hợp đồng trước hạn thì bên thuê bị mất hoàn toàn tiền cọc. Sự thỏa thuận này đảm bảo cho hai bên ràng buộc việc thực hiện đến cuối hợp đồng, cũng là sòng phẳng, ngang bằng về quyền lợi, bên thuê không thuê thì mất toàn bộ tiền cọc, bên cho thuê tự ý lấy lại nhà thì phải bồi thường. Căn cứ vào sự thỏa thuận này, bên bà M tự ý chấm dứt lấy lại nhà là vi phạm thỏa thuận, là lỗi của bên bà M nên phải chịu bồi thường như hợp đồng đã ký kết.

Xét thấy, hợp đồng các bên ký kết là tự nguyện không vi phạm pháp luật, quá trình thực hiện hợp đồng bà M lấy lại nhà và tự ý chấm dứt hợp đồng trước. Nhưng bên bà M không có chứng cứ gì chứng minh rằng việc chấm dứt hợp đồng này hoàn toàn lỗi của bên thuê là ông D. Đồng thời, việc chấm dứt không bị ảnh hưởng đến Điều 7 như hợp đồng đã thỏa thuận. Vì vậy, việc ông D khởi kiện là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu là đúng quy định.

Bà H đại diện cho bà M cùng luật sư trình bày, do ông D trả không đầy đủ số tiền thuê nhà mỗi tháng, liên tục trong 03 tháng nên bà M mới tự ý chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng không có quy định này, bà M có quyền yêu cầu ông D trả đủ tiền, hơn nữa bà M cũng có lỗi khi không giao đủ diện tích nhà cho thuê. Khi giải quyết vụ án phía ông D đồng ý trả đủ số tiền còn thiếu, kể cả tiền điện nước 29.173.584 đồng nên cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đại diện của bà M đồng ý trả lại ông D số tiền cọc là 75.000.000 đồng và đề nghị ông D bỏ số tiền bồi thường, còn bên bà M bỏ số tiền 29.173.584 đồng, nhưng đề nghị này bên ông D không chấp nhận. Ngoài lời đề nghị này, bên bà M không còn chứng cứ, lời trình bày nào khác nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do Bản án sơ thẩm tuyên có phần chưa chính xác nên cần điều chỉnh câu, chữ cho phù hợp.

[3] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với Hội đồng xét xử phúc thẩm cùng quan điểm nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Tuyết M kháng cáo nhưng bị bác yêu cầu nên phải chịu là 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà [Lê Thị Tuyết M.](#)
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1169/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1 Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông [Ngô Quang Đ](#) và bà [Lê Thị Tuyết M](#) về việc: Chấm dứt Hợp đồng thuê căn nhà [số A H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh](#). (trước đây là căn nhà [số A H, Khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh](#)) từ ngày 13/02/2024.

2.2 Buộc bà [Lê Thị Tuyết M](#) phải trả cho ông [Ngô Quang Đ](#) số tiền đã đặt cọc là 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng) và bồi thường 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng) do vi phạm hợp đồng. Tổng số tiền bà [Lê Thị Tuyết M](#) phải trả là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

2.3 Ghi nhận sự tự nguyện của ông [Ngô Quang Đ](#) về việc trả tiền điện, nước và tiền thuê nhà còn thiếu cho bà [Lê Thị Tuyết M](#) với số tiền là 29.173.584đ (Hai mươi chín triệu, một trăm bảy mươi ba ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng).

2.4 Khấu trừ số tiền 29.173.584đ mà ông [Ngô Quang Đ](#) tự nguyện trả vào số tiền 150.000.000đ mà bà [Lê Thị Tuyết M](#) phải có nghĩa vụ trả thì bà [Lê Thị Tuyết M](#) còn phải trả cho ông [Ngô Quang Đ](#) số tiền 120.826.416đ (Một trăm hai mươi triệu, tám trăm hai mươi sáu ngàn, bốn trăm mười sáu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án, cho đến khi thi hành án xong số tiền.

2.5 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại với số tiền là 274.394.000đ (Hai trăm bảy mươi bốn triệu, ba trăm chín mươi bốn ngàn đồng)

2.6. Về chi phí tố tụng khác: Bà [Lê Thị Tuyết M](#) có nghĩa vụ hoàn trả 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông [Ngô Quang Đ](#).

2.7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Tuyết M phải chịu án phí là 6.041.321đ (Sáu triệu, không trăm bốn mươi một ngàn, ba trăm hai mươi một đồng).

- H2 lại cho ông Ngô Quang Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.487.880đ (Mười triệu, bốn trăm tám mươi bảy ngàn, tám trăm tám mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0075399 ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm : Bị đơn bà Lê Thị Tuyết M phải chịu là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0027085 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 năm 2008 (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;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP. HCM;
- TAND khu vực 4 TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 4;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Thị Kim

