

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 292/2026 DS-ST

Ngày: 16 - 7 - 2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - ĐÀ NẴNG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán* - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Anh
- *Các hội thẩm nhân dân*: Ông Huỳnh Bá Dương

Bà Lê Thị Hồng Vi

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phạm Thị Kim Lan - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2- Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Đà Nẵng tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 459/2025/TLST-DS ngày 8 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1029/2026/QĐST-DS ngày 02 tháng 06 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 1059 /QĐ-TA ngày 25 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Emma Louise R, sinh năm 1972; Hộ chiếu số: 557943069 cấp tại H; địa chỉ tạm trú: A D, phường N, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty L2 có bà Nguyễn Dương Ngọc H – sinh năm: 2003; CCCD: 048303005883. Địa chỉ: Số B T, phường T, H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nina T, sinh năm 1994; địa chỉ: B M, phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn C - sinh năm; 1967; CCCD: 024067011566 và bà Nguyễn Thị H1 - sinh năm: 1970; CCCD: 024170016059. Cùng trú tại: Xóm M, xã L, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt có lý do. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Emma Louise R và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/12/2024, tôi và bà N Trần có ký kết Hợp đồng thuê căn hộ (Sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”) tại số B M, phường N, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam với thời hạn thuê từ ngày 01/12/2024 đến giữa tháng 04/2025 (15/04/2025). Theo đó, cùng ngày, tôi đã chuyển vào căn hộ và thanh toán đợt 1 của Hợp đồng, bao gồm tiền đặt cọc và tiền thuê 01 tháng có tổng là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng).

Vào đầu tháng 12/2024, tôi đã có cuộc nói chuyện và bà Nina T đã khẳng định nếu tôi chấm dứt Hợp Đồng thì bà Nina T sẽ đồng ý trả lại số tiền cọc. Vào cuối tháng 12/2024, tôi có mong muốn đổi nơi sinh sống nên đã có thảo luận với bà Nina T. Trong khoảng thời gian này, tôi đã thông báo với bà Nina T và đưa ra yêu cầu được gặp mặt trực tiếp nhằm trao đổi về vấn đề chấm dứt Hợp Đồng, hoàn trả tiền đặt cọc. Tuy bà Nina T đã từ chối gặp mặt nhưng vẫn đồng ý và đảm bảo rằng sẽ hoàn trả lại tiền đặt cọc cho tôi. Bà Nina T khẳng định rằng bà sẽ chỉ giữ lại tiền đặt cọc nếu tôi làm hư hỏng căn hộ đang được sử dụng.

Ngày 22/12/2024, tôi và gia đình rời khỏi căn hộ để bắt đầu kỳ nghỉ giáng sinh. Tuy nhiên, khi trở lại căn hộ vào ngày 30/12/2024 thì tôi phát hiện bà Nina T đã cho người khác vào thuê căn hộ. Cho đến tận thời điểm này, tôi chưa từng nhận được thông báo từ bà N Trần về việc thay đổi người thuê căn hộ hay về việc bà Nina T đề

ngợi các bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng. Điều này là trái quy định pháp luật vì căn hộ vẫn đang còn trong thời gian thuê hợp pháp của tôi và các bên vẫn chưa thực hiện thủ tục pháp lý để thanh lý Hợp Đồng.

Hợp Đồng ngày 01/12/2024 là sự thỏa thuận giữa tôi và bà N Trần về việc bà Nina T cho phép thuê và tôi đồng ý thuê căn hộ của bà Nina T tại địa chỉ số B M, phường N, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Theo đó, các bên đã thỏa thuận về thời hạn thuê được quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng như sau: “Điều 2: Thời hạn thuê: Ngày bắt đầu: 01 tháng 12 năm 2024; ngày kết thúc: Giữa tháng 04 năm 2025.” Đồng thời, thực hiện Hợp Đồng, tôi cũng đã thanh toán tiền đợt 1 của Hợp Đồng, cụ thể các khoản bao gồm tiền đặt cọc tương đương với 02 tháng tiền thuê nhà và tiền thuê nhà tháng 12 có tổng là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng). Từ đó, căn cứ quy định tại điểm e Khoản 1 Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, bà Nina T có nghĩa vụ với tôi như sau: “Điều 19. Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:

e) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định trong thời hạn thuê; bảo trì, sửa chữa theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.” Bà Nina T khi không có sự cho phép của tôi, lại tự ý xâm phạm nơi ở của tôi, ký kết hợp đồng thuê với bên thứ ba, gây cản trở việc sử dụng tài sản thuê của tôi. Do đó, hành vi của bà N Trần là hành vi xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi, vi phạm thỏa thuận giữa các bên trong Hợp Đồng và vi phạm quy định pháp luật tại điểm g Khoản 1 Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Khoản 1 Điều 172 Luật Nhà ở 2023, cụ thể: “Điều 19. Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn 1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:

g) Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng. Trường hợp bên thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng thì bên cho thuê được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhưng phải thông báo cho bên thuê trước 30 ngày nếu các bên không có thỏa thuận khác.” “Điều 172. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở 1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.”

Nội dung quy định trên cho thấy, quyền được sử dụng căn hộ một cách ổn định là quyền cơ bản của bên thuê, bà N Trần với tư cách là bên cho thuê căn hộ có nghĩa vụ bảo đảm quyền này cho tôi trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp Đồng. Điều này đồng nghĩa với việc, chỉ khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực thì bà N Trần mới được phép cản trở việc sử dụng căn hộ của tôi và giao kết hợp đồng thuê với một bên thứ ba khác. Theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng, Hợp Đồng có thể được chấm dứt theo các trường hợp sau:

“Điều 7: Chấm dứt hợp đồng các trường hợp bất khả kháng (ví dụ: thiên tai, chiến tranh). Bên B chậm thanh toán hoặc vi phạm thỏa thuận.

2. Được phép chấm dứt sớm theo thỏa thuận chung nhưng phải tuân theo các điều kiện: Nếu Bên B chấm dứt sớm, tiền đặt cọc và số tiền trả trước sẽ bị mất. Nếu Bên A chấm dứt sớm, tất cả số tiền trả trước và một số tiền bổ sung tương đương với tiền đặt cọc sẽ được hoàn lại.

3. Vi phạm các điều khoản thuê: Bất kỳ vi phạm nào đối với các điều khoản thuê, bao gồm cả việc sử dụng cơ sở trái phép, sẽ dẫn đến chấm dứt ngay lập tức mà không được hoàn lại tiền đặt cọc hoặc tiền thuê trả trước”.

Thỏa thuận này cũng phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự, do là bên có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng nên phía bà N Trần còn phải chịu phạt cọc tương đương số tiền cọc: “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”.

Do bà Nina T là bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái quy định pháp luật (bằng hành vi) nên thuộc trường hợp Hợp Đồng chấm dứt sớm của Bên A (Bên cho thuê). Do đó, bà N Trần phải hoàn trả lại số tiền trả trước và tiền đặt cọc, chịu phạt cọc cho tôi theo Khoản 2 Điều 7 Hợp Đồng và Điều 328 Bộ luật dân sự nêu trên.

Tại đơn khởi kiện, bà E yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nina T phải thanh toán cho bà E số tiền: 120.000.000 VNĐ (Một trăm hai mươi triệu đồng), bao gồm:

- Hoàn trả tiền đặt cọc là 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng);
- Hoàn trả số tiền thuê đã thanh toán là 24.000.000 đồng (Hai mươi tư triệu đồng);
- Chịu phạt cọc tương đương số tiền cọc 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng).

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết trả lại số tiền cọc 48.000.000 đồng.

* Bị đơn bà Nina T: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác minh thông tin xuất nhập cảnh thì bà Nina T vẫn đang có mặt tại Việt Nam nhưng không có mặt tại nơi cư trú đã đăng ký. Bị đơn bà Nina Trần mặc D đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và nguyên đơn đã thực hiện thủ tục đăng tải thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng bị đơn bà N Trần không gửi văn bản trình bày ý kiến, không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C vắng mặt nhưng ý kiến thể hiện hồ sơ trình bày:

Ngày 10/6/2025, tôi có mua nhà đất tại số B M, phường N, thành phố Đà Nẵng của chủ sở hữu anh Nguyễn Văn P (sinh năm 1970). Trước đó, anh P đang cho bà Nina T thuê nhà với thời hạn 3 năm, anh P đã nhận tiền cọc 02 tháng và tiền thuê

nhà của bà Nina T. Sau khi tôi mua nhà anh P thì bà N có mặt cả với tôi về việc vẫn tiếp tục cho bà thuê nhà với giá cả như anh P thì tôi cũng đồng ý. Sau đó anh P và bà N thống nhất chuyển số tiền thuê còn lại cho tôi với mục đích tôi giữ tạm trong lúc chờ ký hợp đồng thuê lại với bà N. Tuy nhiên khi tôi gửi hợp đồng thuê cho bà N ký thì bà N lại bảo tôi đợi và sau đó bà về nước làm lại giấy tờ, khi bà N quay lại Việt Nam thì không ký hợp đồng nữa nên tôi và bà N thống nhất chấm dứt việc thuê nhà và đã thanh toán xong các nghĩa vụ với nhau. Sau đó tôi cho bà Nguyễn Thị Mỹ L (địa chỉ: Thôn T, xã H, thành phố Đà Nẵng) thuê đến nay và không xảy ra tranh chấp gì.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng:

- Về thủ tục tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Theo đó, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật từ thụ lý cho đến phiên toà xét xử.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Từ khi thụ lý vụ án, nguyên đơn và NCQLNVLQ đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, 71, 73 BLTTDS; bị đơn bà N Trần chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, 72 BLTTDS.

Căn cứ các Điều 117, 398, 401, 403, 472, 478 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 160, 161 Luật Nhà ở 2023; Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, đề nghị HĐXX:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà E Louise Ravai đối với bị đơn bà Nina T. Buộc bà Nina T phải trả cho bà E Louise Ravai số tiền 48.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 72.000.000 đồng.

Án phí DSST bị đơn bà N Trần phải chịu 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 qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng nhận định:

Theo đơn khởi kiện của bà Emma Louise R và bà N Trần là người nước ngoài, quá trình tòa án thụ lý, giải quyết thì đang làm ăn, sinh sống tại Việt Nam. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 03 ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao và Điều 35 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của khu vực 2 – Đà Nẵng.

Bà Nina T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Quá trình giải quyết tòa án có xác minh thu thập thông tin xuất nhập cảnh cho rằng bà vẫn đang có mặt tại Việt Nam, do vậy Tòa án đã đăng thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng, tuy nhiên bà N Trần vẫn không đến tòa giải quyết tranh chấp do vậy nên căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt .

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 01/12/2024, bà Emma Louise R và bà Nina T ký kết Hợp đồng thuê căn hộ tại địa chỉ số B M, phường N, thành phố Đà Nẵng. Theo hợp đồng, thời hạn thuê từ ngày 01/12/2024 đến ngày 15/04/2025. Cùng ngày ký hợp đồng, bà Emma Louise R được bàn giao căn hộ để sử dụng và đã thanh toán cho bà N Trần số tiền 72.000.000 đồng, gồm tiền đặt cọc tương đương 02 tháng tiền thuê nhà là 48.000.000 đồng và tiền thuê tháng đầu tiên là 24.000.000 đồng. Đầu tháng 12/2024, hai bên có trao đổi về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Trong các cuộc trao đổi này, bà Nina T cho rằng nếu chấm dứt hợp đồng thì bà sẽ hoàn trả tiền đặt cọc; bà chỉ giữ lại tiền đặt cọc trong trường hợp bà Emma Louise R làm hư hỏng căn hộ. Cuối tháng 12/2024, do có nhu cầu chuyển nơi ở, bà Emma Louise R tiếp tục trao đổi với bà N Trần về việc chấm dứt hợp đồng và đề nghị gặp trực tiếp để thống nhất việc thanh lý hợp đồng cũng như hoàn trả tiền đặt cọc. Tuy nhiên, bà Nina T từ chối gặp mặt nhưng vẫn xác nhận sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho bà Emma Louise R.

Ngày 22/12/2024, bà Emma Louise R cùng gia đình rời căn hộ để nghỉ lễ Giáng sinh. Đến ngày 30/12/2024, khi quay trở lại căn hộ thì phát hiện bà Nina T đã

cho người khác vào thuê và sử dụng căn hộ mà không thông báo và bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nina T thanh toán tổng số tiền 120.000.000 đồng(bao gồm: Hoàn trả tiền đặt cọc: 48.000.000 đồng; Hoàn trả tiền thuê đã thanh toán trước: 24.000.000 đồng; Thanh toán tiền phạt cọc tương đương giá trị tiền đặt cọc: 48.000.000 đồng).

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền thuê đã thanh toán trước là 24.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc là 48.000.000 đồng; chỉ còn yêu cầu Tòa án buộc bà N Trần hoàn trả 48.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy, việc các bên có thực hiện ký kết hợp đồng thuê căn hộ tại địa chỉ số B M, phường N, thành phố Đà Nẵng vào ngày 01/12/2024 là sự việc thực tế có diễn ra thể hiện tại hợp đồng mà nguyên đơn cung cấp. Chủ thể giao kết hợp đồng là người nước ngoài đang làm việc sinh sống hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 160, 161 Luật Nhà ở 2023 và các Điều 117, 398, 401, 403 và 472 Bộ luật Dân sự 2015 nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng bà Emma Louise R được bàn giao căn hộ và đã thanh toán cho bà N Trần số tiền 72.000.000 đồng(gồm tiền đặt cọc tương đương 02 tháng tiền thuê nhà là 48.000.000 đồng và tiền thuê tháng đầu tiên là 24.000.000 đồng). Ngày 18/12/2024 bà Emma Louise R có trao đổi với bị đơn bà N Trần về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Khi trao đổi, bà Nina T đã đồng ý nếu chấm dứt hợp đồng thì bà sẽ hoàn trả tiền đặt cọc, bà chỉ giữ lại tiền đặt cọc trong trường hợp bà Emma Louise R làm hư hỏng căn hộ. Ngày 22/12/2024, bà Emma Louise R cùng gia đình rời căn hộ để nghỉ lễ Giáng sinh. Đến ngày 30/12/2024, khi quay trở lại căn hộ thì bà Emma Louise R phát hiện bà Nina T đã cho người khác vào thuê và sử dụng căn hộ nên bà Emma Louise R khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà N phải hoàn trả lại tiền cọc 48.000.000 đồng Xét thấy, bà Emma Louise R đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của bên thuê theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng,

việc bà E đề xuất đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là không đúng theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng nhưng theo giá tiền thuê nhà đã thanh toán, bà Emma Louise R được quyền sử dụng căn hộ thuê hợp pháp đến hết ngày 31/12/2024. Theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì có căn cứ xác định trong khoảng thời gian bà E Louise Ravai rời khỏi căn hộ từ ngày 22/12/2024 đến ngày 30/12/2024, bà Nina T đã cho người khác thuê lại căn hộ mà không có sự đồng ý của bà Emma Louise R. Như vậy, bị đơn bà Nina T đã vi phạm nghĩa vụ đảm bảo quyền sử dụng tài sản cho bên thuê theo quy định tại Điều 478 Bộ luật Dân sự, điểm g Khoản 1 Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Khoản 1 Điều 172 Luật Nhà ở 2023. Căn cứ khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng, bà N Trần phải hoàn trả lại toàn bộ tiền cọc cho bà Emma Louise R, do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

[5] Tại thời điểm khởi kiện hiệu lực của hợp đồng đã hết nên không còn phải xem xét khi giải quyết tranh chấp từ hợp đồng này là phù hợp.

[6] Đối với yêu cầu rút một phần khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu hoàn trả số tiền Hoàn trả tiền thuê đã thanh toán trước: 24.000.000 đồng; Thanh toán tiền phạt cọc tương đương giá trị tiền đặt cọc: 48.000.000 đồng, thấy yêu cầu này là tự nguyện phù hợp qui định pháp luật nên chấp nhận và căn cứ đình chỉ một phần khởi kiện tại bản án này.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: 2.400.000 đồng bà N Trần phải chịu; Chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng 5.400.000 bà N Trần phải chịu và hoàn lại cho bà E Louise Ravai số tiền đăng tin này.

Hoàn trả cho Emma L1 Ravai số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng theo biên lai thu số 0006716 ngày 05 tháng 12 năm 2025.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 398, 401, 403, 472, 478 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 160, 161 Luật Nhà ở 2023; Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà E Louise Ravai đối với bị đơn bà N1 na T.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền hoàn trả tiền thuê đã thanh toán trước: 24.000.000 đồng; Thanh toán tiền phạt cọc tương đương giá trị tiền đặt cọc: 48.000.000 đồng.

1. Tuyên xử:

Buộc bà N Trần phải hoàn trả lại cho bà E Louise Ravai số tiền 40.000.000 đồng (bốn tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 2.400.000 đồng bà N Trần phải chịu; Chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng 5.400.000 bà N Trần phải chịu và hoàn lại cho bà E Louise Ravai số tiền đăng tin này.

Hoàn trả cho Emma L1 Ravai số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng theo biên lai thu số 0006716 ngày 05 tháng 12 năm 2025.

3. Án xử công khai sơ thẩm báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Riêng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản 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 theo quy định tại các điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Viện KSND khu vực 2-ĐN;
- THADS TP. ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lương Thị Anh