

Bản án số: 133/2026/DS-PT

Ngày: 05 - 8 - 2026

*V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà;  
Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài  
hợp đồng; Kiện đòi tài sản; Tranh  
chấp hợp đồng đặt cọc.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Ngô Thị Trang**.

*Các Thẩm phán:* Bà **Trần Thị Diệu**;

Bà **Lê Thị Hạng**;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Phan Phương Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà **Nguyễn Ngọc Trang** - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 05 tháng 8 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; Kiện đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 146/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A.

Địa chỉ trụ sở chính: 441/19 đường D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: Số 2 đường T, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Vũ Minh H** - Giám đốc. Có mặt.

Địa chỉ liên hệ: Số 2 đường T, phường L, tỉnh Lâm Đồng; Số 16 đường T, phường X, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1987. Có mặt.

CCCD: 058087004430

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ: 41/157 đường H, tổ dân phố K, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Đức H**, sinh năm 1993. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa.

3. *Người kháng cáo: ông Phạm Văn Đ là bị đơn.*

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày:*

Tháng 11/2024, Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A (viết tắt Công ty A) tìm kiếm nhà cho thuê, thông qua mạng xã hội Công ty A có liên hệ với bà Nguyễn Thị Đức H để thuê nhà. Công ty A và bà H tiến hành thương thảo hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 29 Trương Chí Cương, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Phan Rang, tỉnh Khánh Hòa) nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh và phục vụ khách hàng tại khu vực này. Sau khi liên hệ xem mặt bằng và thương thảo hợp đồng thuê nhà Công ty A đã hai lần chuyển khoản tổng số 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) vào tài khoản 61510000603154 của bà H mở tại Ngân hàng BIDV: Ngày 30/11/2024 vào lúc 18:06, chuyển số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) là tiền Công ty A đặt cọc thuê nhà của bà H, ông Đ; Ngày 05/12/2024 vào lúc 17:45, chuyển số tiền 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) bao gồm: tiền thuê nhà 6 tháng x 6.000.000 đồng = 36.000.000 đồng và tiền đặt cọc thuê nhà theo thỏa thuận là 6.000.000 đồng.

Vào ngày 04/12/2024, giữa Công ty A và bà H đã có thỏa thuận thuê tài sản (văn phòng kinh doanh) theo hình thức giao dịch miệng, được thể hiện qua các tin nhắn trao đổi trên điện thoại và được củng cố bằng các chứng cứ chuyển khoản qua ngân hàng về tiền đặt cọc và tiền thuê nhà. Công ty A và bà H, ông Đ thực tế chưa ký kết Hợp đồng thuê văn phòng số 0412/2024/HĐTN đề ngày 04/12/2024 nhưng Hợp đồng này giữa Công ty và bà H, ông Đ đã thỏa thuận trao đổi miệng hoàn thành.

Mặc dù hai bên chưa ký kết hợp đồng bằng văn bản do đang trong quá trình chuẩn bị các thủ tục cần thiết, nhưng các bên đã thống nhất các nội dung cơ bản của giao dịch thuê nhà bằng lời nói. Trên cơ sở thỏa thuận đó, Công ty A đã

chuyển cho bà H tiền đặt cọc (6.000.000 đồng) và tiền thuê nhà trước 06 tháng (42.000.000 đồng). Việc giao nhận tiền này thể hiện rõ ý chí của các bên trong quá trình tiến tới việc xác lập giao dịch thuê nhà.

Sau khi nhận số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà phía bị đơn đã đưa ra các điều kiện khác không đúng với nội dung thỏa thuận ban đầu giữa các bên. Công ty A không chấp thuận, dẫn đến việc Công ty A không ký vào Hợp đồng thuê mà bên bị đơn đã soạn thảo và gửi cho nguyên đơn. Công ty A chưa sử dụng, chưa ở và chưa khai thác căn nhà nói trên ngày nào. Vì vậy, Công ty A khởi kiện ông Đ, bà H những nội dung sau:

Công nhận Hợp đồng thuê văn phòng số 0412/2024/HĐTN đề ngày 04/12/2024 giữa Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A và ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H đã hình thành và có hiệu lực pháp luật; Buộc ông Đ, bà H hoàn trả cho Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A số tiền 48.000.000 đồng (*bốn mươi tám triệu đồng*) gồm tiền đặt cọc và tiền thuê nhà; Buộc ông Đ, bà H bồi thường thiệt hại cho Công ty A do hành vi vi phạm hợp đồng số tiền 25.000.000 đồng, cụ thể: Thiệt hại về kinh tế: 10.000.000 đồng; Thiệt hại về uy tín: 15.000.000 đồng.

Công ty A xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Đ, bà H bồi thường thiệt hại cho Công ty A số tiền 25.000.000 đồng.

Công ty A không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H, ông Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Bị đơn ông Phạm Văn Đ trình bày:*

Căn nhà số 29 đường Trương Chí Cương, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Phan Rang, tỉnh Khánh Hòa) gắn liền với thửa đất số 30 (NC15) tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu dân cư phía Bắc đường Nguyễn Văn Cừ, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, Phạm Văn Đ ngày 25/01/2022.

Bà H là nhân viên của ông, ông ủy quyền cho bà H (theo Giấy ủy quyền ngày 05/6/2024) để đăng thông tin về việc cho thuê nhà tại thửa đất nêu trên. Sau đó ông được biết bà H đã có thỏa thuận với Công ty A cho thuê nhà. Mọi vấn đề về việc cho thuê nhà thì bà H đều trao đổi và được sự đồng ý của ông. Sau khi trao đổi, thỏa thuận Công ty A đồng ý thuê và đã chuyển khoản số tiền 48.000.000 đồng vào tài khoản của bà H: Lần 1: Ngày 30/11/2024 vào lúc 18:06, chuyển số tiền 6.000.000 VND (Sáu triệu đồng); Lần 2: Ngày 05/12/2024 vào lúc 17:45, chuyển số tiền 42.000.000 VNĐ (Bốn mươi hai triệu đồng) gồm: số tiền 6.000.000 đồng là tiền đặt cọc thuê nhà; Số tiền 42.000.000 đồng bao gồm 6 tháng tiền thuê nhà (6 tháng x 6.000.000đ) và 6.000.000 đồng là đặt cọc theo hợp đồng. Sau khi nhận tiền bà H đã chuyển lại số tiền 48.000.000 đồng cho ông. Hai bên đã thỏa thuận được toàn bộ nội dung Hợp đồng thuê văn phòng vào lúc 18 giờ 00 ngày 05/12/2024 bà H đã bàn giao nhà, Hợp đồng thuê

văn phòng, biên bản bàn giao nhà cho thuê và chìa khóa nhà cho ông V là người mà ông H ủy quyền. Ông H xác nhận sẽ ký và giao hợp đồng sau 01 ngày.

Sau khi nhận bàn giao nhà thì Công ty A đã sử dụng địa chỉ nhà của ông để chạy quảng cáo, dịch vụ kinh doanh của công ty và nhiều lần đưa người khác tới nhà. Khoảng 3 - 4 ngày sau khi bàn giao nhà thì ông H liên hệ phản ánh một số nội dung không có trong hợp đồng dẫn tới hai bên không có sự thống nhất nên ông H đề nghị chấm dứt việc thuê nhà. Do Công ty không thuê nhà nữa nên phải mất tiền thuê nhà và tiền đặt cọc thuê nhà. Mặc dù hai bên chưa ký, nhưng về bản chất các bên đều thống nhất ý chí đồng ý thực hiện hợp đồng nên ông mới giao nhà và Công ty A mới chuyển tiền thuê nhà cho ông.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty A về việc xác định hợp đồng thuê văn phòng giữa Công ty A và ông Đ, bà H đã hình thành và có hiệu lực pháp luật. Nay, do hết thời hạn thuê nên ông và bà H yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng nêu trên và không đồng ý trả số tiền 48.000.000 đồng cho Công ty A.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Đức H trình bày tại **văn bản** ngày 17/7/2025 (BL 198):*

Khoảng cuối tháng 11/2024, bà My (sđt 0912057038) là nhân viên của Công ty A đã liên hệ với bà để tìm hiểu thuê căn nhà số 29 đường Trương Chí Cương, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Phan Rang, tỉnh Khánh Hòa). Sau đó bà làm việc trực tiếp với ông Vũ Minh H. Ngày 30/11/2024 sau khi dẫn ông H đến xem nhà, thỏa thuận và thống nhất xong các nội dung tại căn nhà cho thuê. Cũng trong ngày 30/11/2024, sau khi xem nhà và đồng ý thuê nhà nên ông H đã chuyển tiền cọc cho bà 6.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết hợp đồng thuê, làm căn cứ để bà không thỏa thuận với những người có nhu cầu thuê khác.

Các bên thống nhất việc bàn giao tài sản, ký kết Hợp đồng và chuyển tiền thuê nhà vào ngày 04/12/2024, nhưng do ông H bận công việc không thực hiện được nên chuyển sang ngày 05/12/2024. Đến cuối ngày 05/12/2024 ông H vẫn không đến được nên đã chuyển tiền thuê nhà 06 tháng là 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) theo nội dung thỏa thuận giữa các bên cho bà và nhờ ông Lê Đình Văn là bạn ông H đến nhận bàn giao tài sản, chìa khóa nhà, nhận Hợp đồng và biên bản bàn giao về cho ông H ký rồi giao lại cho bà sau. Nội dung này đã được ông H thừa nhận trong biên bản làm việc tại Công an phường Đài Sơn ngày 14/12/2025... “Đến ngày 05/12/2024 thì tôi có nói anh Nguyễn Đình V là bạn tôi ghé qua địa chỉ trên để xem nhà, lấy hợp đồng, biên bản bàn giao và 01 cái chìa khóa nhà... Lúc đó thì tôi có chuyển cho chị Hồng 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng rồi anh V cầm hợp đồng, biên bản bàn giao và 01 cái chìa khóa nhà về cho tôi”.

Vì vậy, về mặt ý chí và bản chất giữa hai bên đã trao đổi, thống nhất việc thuê văn phòng, đã thực hiện bằng hành vi cụ thể trong thực tế và hoàn thành việc bàn giao tài sản cho thuê, nhận tiền thuê tài sản. Do đó, đề nghị Tòa án căn

cứ các điều 116, 117, 118, 119, 472 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của Hợp đồng thuê văn phòng đã được thể hiện bằng hành vi cụ thể: Công ty A chuyển cho bà 48.000.000 đồng để thuê Văn phòng tại địa chỉ số 29 đường Trương Chí Cương, phường Phan Rang, tỉnh Khánh Hòa, theo nội dung Hợp đồng cho thuê Văn phòng ngày 04/12/2024. Đối với yêu cầu của Công ty A buộc ông Đ, bà H phải hoàn trả số tiền 48.000.000 đồng và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại 25.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng (cụ thể là không bàn giao nhà) thì bà không đồng ý.

Ông Đ và bà đã bàn giao tài sản cho thuê vào ngày 05/12/2024 cho Công ty A. Bản thân ông H không có bất kỳ tin nhắn, cuộc gọi nào thể hiện nội dung đề nghị ông, bà phải cung cấp tài liệu hoặc thực hiện nghĩa vụ gì khác theo Hợp đồng thuê hoặc theo nội dung đã thống nhất giữa các bên chỉ đưa ra những yêu cầu không có trong nội dung đã thỏa thuận trước đây và trong Hợp đồng các bên đã thống nhất, còn vụ không đe dọa, xúc phạm ông, bà để đòi lại số tiền 48.000.000 đồng. Tính đến ngày 10/7 đã hết hạn cuối cùng của kỳ thanh toán thứ 02/2025 mà phía nguyên đơn chưa chuyển tiền thuê Văn phòng cho ông, bà theo Mục 2.3 của Hợp đồng cho thuê Văn phòng ngày 04/12/2024, đối chiếu Điều 5 của Hợp đồng nên ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê văn phòng số 0412/2024/HĐTN ngày 04/12/2024 giữa Công ty A và ông Đ, bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 2,3,6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 271; 273; 244 của Bộ Luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH 15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật tố tụng hành chính; Luật tư pháp người chưa thành niên; Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Điểm b khoản 1 Điều 5 của Nghị quyết số 01/2205/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân; Các điều 166, 328, 357, 401, 468, 472 của Bộ luật dân sự; các điều 159, 163, 164 Luật nhà ở năm 2023; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A về việc: Buộc ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H có nghĩa vụ liên đới phải trả cho Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A số tiền 42.000.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu đồng*).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A về việc: Yêu cầu công nhận Hợp đồng thuê văn phòng số 0412/2024/HĐTN ngày 04/12/2024 giữa Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A và ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A về việc: Buộc ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H có nghĩa vụ phải trả cho Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A số tiền đặt cọc 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A về việc: Buộc ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A do hành vi vi phạm Hợp đồng thuê văn phòng số 0412/2024/HĐTN số tiền 25.000.000 đồng. Nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu bị đình chỉ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H về việc: Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê văn phòng số 0412/2024/HĐTN ngày 04/12/2024 giữa Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A và ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

*Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 4 năm 2026 bị đơn ông Phạm Văn Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa, đề nghị Tòa án phúc thẩm: Bị đơn chỉ đồng ý trả lại 24.000.000 đồng.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận như sau:*

Nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A chỉ yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H trả 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Phạm Văn Đ đề nghị Tòa án ghi nhận: ông đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 25.000.000 đồng vào ngày 31/8/2026.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa; Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm và tính lại án phí dân sự sơ thẩm, người kháng cáo không

phải chịu án phí phúc thẩm. Các phần khác không có kháng cáo và không bị kháng nghị có hiệu pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.*

*Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.*

*Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

**[1]** Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 22 tháng 4 năm 2026, bị đơn ông Phạm Văn Đ nộp đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm là còn thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[1.3] Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự theo quy định của BLTTDS nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị Đức H vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

**[2]** Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; Kiện đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là có căn cứ.

**[3]** Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận như sau:

Nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A chỉ yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H trả 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Phạm Văn Đ đồng ý trả cho nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A số tiền 25.000.000 đồng vào ngày 31/8/2026.

Xét thấy: Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

**[4]** Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, chấp nhận toàn bộ ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa theo hướng đã phân tích.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo và không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**[5]** Về án phí.

[5.1] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Đ và bà H phải chịu 1.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] *Án phí dân sự phúc thẩm*:

*Do sửa bản án sơ thẩm, người kháng cáo ông Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.*

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

#### **Tuyên bố:**

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 08/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa:

Căn cứ vào: Khoản 2,3,6 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 271; 273; 244 Bộ Luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH 15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật tố tụng hành chính; Luật tư pháp người chưa thành niên; Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Điểm b khoản 1 Điều 5 của Nghị quyết số 01/2205/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân; Các điều 166, 328, 401, 468, 472 của Bộ luật dân sự; Các điều 159, 163, 164 Luật nhà ở năm 2023; Các điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A.

Ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A số tiền **25.000.000** đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*). Chia phần: mỗi người phải trả 12.500.000 đồng (*Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng*). Bị đơn ông Đ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn vào ngày 31/8/2026.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 còn phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A về việc: Yêu cầu công nhận Hợp đồng thuê văn phòng số 0412/2024/HĐTN ngày 04/12/2024 giữa Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A và ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A về việc: *Buộc ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A do hành vi vi phạm Hợp đồng thuê văn phòng số 0412/2024/HĐTN số tiền 25.000.000 đồng.* Nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu bị đình chỉ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H về việc: Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê văn phòng số 0412/2024/HĐTN ngày 04/12/2024 giữa Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A và ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đức H phải có nghĩa vụ liên đới chịu 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002455 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa do bà H nộp. Ông Đ, bà H còn phải nộp 950.000 đồng (*Chín trăm năm mươi ngàn đồng*).

Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.825.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001397 ngày 18/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Khánh Hòa) do Mai Anh Thương nộp thay. Hoàn trả cho Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng A 1.525.000 đồng (*Một triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn Đ không phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Đ 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003476 ngày 05/5/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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, 7a, 7b 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Dương sự (03);
- VKSND tỉnh Khánh Hòa (1);
- TAND khu vực 5 - Khánh Hòa (1);
- Phòng THADS khu vực 5 - Khánh Hòa (1);
- Phòng GDKT, TT&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

**Ngô Thị Trang**