

**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: 865/2023/DS-PT

Ngày: 22-8-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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 Nguyễn Thị Minh Phượng

Các thẩm phán: Ông Ưông Văn Tuấn

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Nam – 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 Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 269/2023/TLPT-DS ngày 28/6/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2730/2023/QĐ-PT ngày 10/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10356/2023/QĐ-PT ngày 04/8/2023; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị Bích T, sinh năm 1964; địa chỉ: quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hoàng T, sinh năm: 1992; địa chỉ: quận T, Thành phố H; theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 005284 ngày 31/7/2023 tại Phòng Công chứng số 1 – Thành phố H. (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Hồ Duy L, sinh năm 1982; địa chỉ: quận T, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị S, sinh năm 1988; địa chỉ: quận T, Thành phố H; theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 000913 ngày 04/5/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng Hà. (Có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/- Ông Trương Công T, sinh năm 1957; địa chỉ: Phường 2, quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hoàng T, sinh năm: 1992; địa chỉ: quận T, Thành phố H; theo Giấy ủy quyền công chứng số 010568 ngày 22/7/2023 tại Phòng Công chứng số 4 – Thành phố H. (Có mặt).

2/- Bà Võ Thị S, sinh năm 1988; địa chỉ: quận T, Thành phố H. (Có yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Ý kiến trình bày của nguyên đơn - bà Hoàng Thị Bích T tại Đơn khởi kiện và tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Duy L (Viết tắt là “ông L”) trả tiền thuê mặt bằng tính từ tháng 01/2021 đến hết tháng 5/2021 là 100.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tạm tính đến tháng 3/2023 là 21.950.640 đồng, tiền lãi tính theo mức lãi suất 0,83%/tháng; tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 121.950.640 đồng. Vì ngày 12/6/2017 Hoàng Thị Bích T (Viết tắt là “bà T”) có ký hợp đồng cho ông L thuê mặt bằng kios tại địa chỉ: B124/6 Bạch Đằng, Phường 02, quận T, Thành phố H, với nội dung: Diện tích 40m² (chiều ngang 8m và chiều sâu 5m); thời hạn thuê 03 năm 06 tháng kể từ ngày 12/6/2017 đến hết ngày 31/12/2020. Mục đích thuê: Sản xuất bánh mì để bán tại chỗ. Do chất thải từ lò hấp bánh mì gây nóng bức và bà T không có nhu cầu tiếp tục cho thuê mặt bằng nên khi hết hạn của hợp đồng bà T và ông L không ký gia hạn thời hạn thuê mặt bằng; bà T đã nhiều lần trực tiếp và gọi điện cho ông L yêu cầu ông L dọn thiết bị kinh doanh ra khỏi Kios và khôi phục lại hiện trạng ban đầu như khi nhận mặt bằng và hoàn trả mặt bằng thuê cho bà T nhưng ông L vẫn không thực hiện. Đối với yêu cầu phản tố: Bà T không đồng ý hoàn trả tiền cọc cho ông L; lý do: Ông L đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê, không trả tiền thuê đúng hạn theo cam kết trong Hợp đồng thuê nhà ngày 12/6/2017 và không bàn giao hiện trạng mặt bằng thuê như hiện trạng ban đầu cho bà T.

Ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Hồ Duy L như sau: Ngày 12/6/2017 ông L và bà T có ký hợp đồng thuê kios tại địa chỉ B124/6 Bạch Đằng, Phường 02, quận T, Thành phố H với những thỏa thuận đúng như bà T trình bày và ông L có đặt cọc số tiền là 34.000.000 đồng. Thực tế, người trực tiếp kinh doanh tại cửa hàng thuê của bà T là bà Võ Thị S (Viết tắt là “bà S”) vợ của ông L. Đến tháng 12/2020, ông L có thông báo cho bà T sẽ không tiếp tục thuê mặt bằng do việc kinh doanh không hiệu quả và yêu cầu bà T hoàn trả tiền cọc nhưng bà T không trả lại tiền cọc cho ông L nên ông L không có chi phí để

di dời đồ đạc kinh doanh ra khỏi mặt bằng. Bà S vợ ông L không còn tiếp tục kinh doanh tại mặt bằng của bà T, chỉ để lại một ít đồ đạc và khóa cửa lại. Tháng 5/2021, bà T cho người đến cửa khóa, mang hết đồ đạc của vợ chồng ông L ra ngoài. Ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, vì ông L không vi phạm hợp đồng; yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại 34.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông L do hợp đồng thuê đã chấm dứt và bà T đã lấy lại mặt bằng.

Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị S như sau: Bà S là vợ của ông L, thống nhất với nội dung trình bày của ông L về việc ông L là người ký hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ nhà B124/6 Bạch Đằng, Phường 2, quận T, Thành phố H với bà T năm 2017. Bà S mới là người trực tiếp kinh doanh lò bánh mì tại địa chỉ trên; khi gần hết hạn hợp đồng, bà S có báo cho bà T về việc không tiếp tục thuê mặt bằng và yêu cầu bà T trả tiền cọc nhưng bà T không đồng ý. Bà T yêu cầu vợ chồng bà S phải sơn sửa, dọn dẹp trả lại hiện trạng ban đầu của mặt bằng. Bà S không đồng ý với yêu cầu của bà T, vì trước khi thuê nhà hai bên không có lập biên bản ghi nhận hiện trạng nhà thuê, quá trình thuê nhà vợ chồng bà cũng không có cải tạo sửa chữa gì ngoài việc để đồ đạc, lắp máy móc phục vụ việc kinh doanh. Bà S có yêu cầu bà T về việc yêu cầu bà sửa chữa, trả lại nhà thuê như hiện trạng nhà ban đầu là sửa chữa như thế nào nhưng bà T không trả lời. Do đó, hai bên xảy ra mâu thuẫn nên từ ngày 01/01/2021, bà S đã chấm dứt kinh doanh tại mặt bằng, khóa cửa và dọn đến kinh doanh tại mặt bằng gần đó. Đến tháng 5/2021, bà T tự thuê người phá khóa, dọn đồ đạc của bà S ra ngoài. Bà S thống nhất ý kiến trình bày của ông L là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T cũng như thống nhất với yêu cầu phản tố đòi tiền cọc của ông L.

Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trương Công T như sau: Ông Trương là chồng bà T, giữa bà T và ông L có ký hợp đồng cho thuê kios đúng như bà T và ông L đã trình bày. Sau ngày 31/12/2020 hợp đồng thuê hết hạn nhưng ông L không bàn giao trả lại mặt bằng cho bà T và tiếp tục chiếm giữ mặt bằng. Đồng thời, ông L còn có lời lẽ xúc phạm đến gia đình ông Trương, bà T. Bà T đã nhiều lần nói chuyện trực tiếp và qua điện thoại yêu cầu ông L dọn thiết bị kinh doanh ra khỏi kios và khôi phục lại hiện trạng ban đầu như khi nhận mặt bằng và bàn giao lại nhưng ông L không thực hiện. Việc ông L không hoàn trả mặt bằng là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương, bà T. Do đó, ông Trương thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bản án sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân quận T tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Bích T

+ Buộc ông Hồ Duy L và bà Võ Thị S có trách trả ½ chi phí tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/01/2021 đến ngày 20/5/2021 là 04 tháng 20 ngày với số tiền là 46.451.612 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị Bích T về việc buộc ông Hồ Duy L phải trả tiền lãi do chậm thanh toán là 22.380.930 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Duy L về việc buộc bà Hoàng Thị Bích T phải trả lại cho ông Hồ Duy L, bà Võ Thị S số tiền đặt cọc thuê mặt bằng là 34.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/5/2023, bà T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố H.

Ngày 28/7/2023, bà T có đơn kháng cáo bổ sung; buộc bà S và ông L trả số tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/5/2021= 20.000.000 đồng x 5 tháng= 100.000.000 đồng.

Ngày 31/7/2023, bà T có Bản tự khai với nội dung: Sau khi kết thúc hợp đồng thuê ông L không dọn đồ ra ngoài; bà T phát hiện ra bị thiệt hại so với hiện trạng ban đầu (nền nhà bị hạ xuống, tường nhà ố đen, trần nhà bị hỏng hết do để lò bánh mì sản xuất, bậc tam cấp bị đập, cửa cuốn nối thêm 1 khúc (đoạn), cửa toilet hư vòi nước) nên bà T yêu cầu ông L và bà S phải bồi thường thì bà T mới nhận lại nhà.

Ngày 09/8/2023, bà Võ Thị S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Hồ Duy L có Bản tự khai theo đó xác định đồng ý với bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đồng thời có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 09/8/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của bà T trình bày ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu tại đơn khởi kiện và kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H; theo đó, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T, buộc ông L và bà S phải trả cho bà T 05 tháng tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/5/2021 số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà; bà T được quyền sở hữu số tiền cọc 34.000.000 đồng. Bởi các lý do sau: Thời gian thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 12/6/2017 kết thúc vào ngày 31/12/2020 nhưng đến ngày 02/6/2021 ông L và bà S mới

giao trả nhà cho bà T; tài liệu chứng cứ chứng minh chậm trả nhà là Vi bằng số và Vi bằng số 541/2021/VB-VPTPL ngày 20/5/2021 của Văn phòng Thừa phát lại Gia Định lập; sau khi hết hạn hợp đồng ông L và bà S tiếp tục sử dụng nhà mà không có thỏa thuận gia hạn hợp đồng; sau khi hết hợp đồng thuê, ông L và bà S không bàn giao nhà theo đúng hiện trạng tại thời điểm thuê, quá trình thuê nhà ông L và bà S tự ý sửa chữa hạ nền nhà, làm bần tường nhà nhưng không chịu sơn sửa lại tường nhà nên bà T không đồng ý nhận lại nhà dẫn đến phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, tại thời điểm bàn giao nhà thuê cho ông L các bên không lập biên bản bàn giao hiện trạng nhà nên không thể chứng minh được thiệt hại thực tế mà ông L và bà S đã gây ra trong thời gian thuê nhà như trình bày tại bản tự khai ngày 31/7/2023. Trong thời gian thuê, ông L thanh toán tiền thuê theo hợp đồng thuê đầy đủ, đúng hạn. Tuy nhiên, do ông L không bàn giao nhà từ tháng 1/2021 đến ngày 31/5/2021 nên ông L phải trả tiền thuê nhà nhưng ông L không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê trong thời gian này nên ông L phải trả tiền lãi đối với số tiền thuê trong thời hạn 05 tháng theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo khoản 1 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 bà T được quyền nhận nhà đúng hiện trạng nhà như tại thời điểm bàn giao nhà thuê nhưng do ông L không hoàn tất các nghĩa vụ tại Điều 2 của hợp đồng thuê; làm hư hỏng, tự ý thay đổi nền nhà nhưng không khắc phục sửa chữa là trái quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc bà T giữ số tiền đặt cọc là lỗi của bà T và từ chối áp dụng quy định là khoản 1 Điều 482 Bộ luật Dân sự là chưa hợp lý và chưa công bằng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công T trình bày ý kiến: Thống nhất với trình bày Người đại diện theo ủy quyền của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm như sau:

+ *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Nguyên đơn thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định, căn cứ Điều 273 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung:* Hợp đồng thuê nhà ngày 12/6/2017 giữa bà T với ông L đã thực hiện xong; ông L không tiếp tục thuê, mặt bằng để trống, ngày 20/5/2021 bà T đã cắt khóa để thực hiện quyền của chủ sở hữu. Bà T cho rằng ông L vi phạm nghĩa vụ trong thời gian thuê như chậm trả tiền thuê nhưng bà T không

cung cấp được chứng cứ cho thấy ông L vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện ủy quyền của bà T xác định ông L không vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong thời gian thuê nên không có cơ sở xác định ông L vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê.

Căn cứ vào lời khai, quá trình tranh tụng tại phiên tòa sơ thẩm thấy rằng ông L khóa cửa, không giao mặt bằng cho bà T là do bà T không trả tiền cọc, ông L nhiều lần liên hệ với bà T yêu cầu bà T trả lại tiền cọc để ông tiến hành bàn giao mặt bằng nhưng bà T không chấp nhận; bà T cho rằng ông L vi phạm nghĩa vụ, không khôi phục lại tình trạng nhà trước lúc thuê nên không trả lại cọc. Xét thấy rằng trước khi bàn giao nhà cho thuê các bên không lập Biên bản bàn giao hiện trạng nên không đủ cơ sở xem xét giải quyết về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu theo yêu cầu của bà T. Xét lỗi trong trường hợp này thuộc về cả 2 bên; bà T lẽ ra phải trả lại cọc sau khi thỏa thuận cản trừ chi phí hao tổn với ông L hoặc phải trả lại cọc theo như Điều 2 của Hợp đồng; ông L phải trả lại mặt bằng sau khi đã hết thời gian thuê và tiến hành khởi kiện theo quy định của pháp luật nhưng các bên không thực hiện; vì lỗi 02 bên nên cấp sơ thẩm chia đều mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ tiền thuê mặt bằng trong 05 tháng, không chấp nhận tính lãi theo yêu cầu của bà T là có căn cứ. Về tiền cọc, bà T phải trả lại tiền cọc cho vợ chồng ông L, bà S là có căn cứ.

Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố H bác kháng cáo của bà T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân quận T.

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, 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] *Quyền, thời hạn kháng cáo và thẩm quyền giải quyết*

Ngày 09/5/2023, Tòa án nhân dân quận T xét xử và ban hành Bản án sơ thẩm số 149/2023/DS-ST; đến ngày 10/5/2023 bà T có đơn kháng cáo trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H là đúng thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về sự có mặt của các đương sự:* Bà Võ Thị S Là người đại diện hợp pháp của ông L và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt bà Võ Thị S.

[2] Giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị Bích T

[2.1] *Buộc bị đơn trả tiền thuê nhà, tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê và được sở hữu tiền cọc*

Xét, Hợp đồng thuê nhà ngày 12/6/2017 được ký kết giữa bà T và ông L; theo đó đối tượng thuê là kiốt tọa lạc tại địa chỉ B124/6 Bạch Đằng, Phường 2, quận T, Thành phố H; thời hạn thuê 03 năm 06 tháng kể từ ngày 12/6/2017 đến hết ngày 31/12/2020 là hoàn toàn tự nguyện, các bên đương sự có đủ năng lực hành vi, nội dung và hình thức không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực thi hành.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014 khi hết thời hạn thuê nhà (ngày 31/12/2020) ông L phải có nghĩa vụ trả nhà cho bà T. Tuy nhiên, theo trình bày tại Bản tự khai ngày 31/7/2023 của bà T và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định khi hết hạn hợp đồng thuê, ông L và bà S có giao trả nhà nhưng bà T từ chối nhận nhà.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015 buộc bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận. Tuy nhiên, Hợp đồng thuê nhà ngày 12/6/2017 không có nội dung thỏa thuận ghi nhận hiện trạng nhà tại thời điểm ký bàn giao nhà thuê. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà T cũng xác định khi bàn giao nhà thuê cho ông L, các bên không lập biên bản ghi nhận hiện trạng. Do nguyên đơn không chứng minh được hiện trạng nhà tại thời điểm bàn giao cho bên thuê với hiện trạng nhà tại thời điểm kết thúc hợp đồng thuê và thiệt hại mà người thuê nhà gây ra đối với tài sản thuê; nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định hiện trạng nhà theo Vi bằng số 335/2021/VB-VPTPL ngày 26/3/2021 do Văn phòng Thừa phát lại Gia Định lập ngày 26/3/2021 theo yêu cầu của bà T là do bên thuê (ông L, bà S) gây nên trong thời gian thuê. Theo quy định của pháp luật, trường hợp nhà thuê có hư hỏng, thiệt hại nếu các bên không tự thỏa thuận để giải quyết thì được quyền khởi kiện ra Tòa án. Việc bà T từ chối không nhận nhà dẫn đến ông L, bà S không bàn giao được nhà và việc ông L lấy lý do bà T từ chối không trả tiền cọc cho ông L nên dẫn đến khóa cửa không bàn giao nhà cho bà T, xét thấy

là lỗi hỗn hợp xuất phát từ cả 2 bên. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi thuộc về cả bà T và ông L, bà S nên buộc ông L, bà S phải trả ½ số tiền thuê nhà và bà T phải trả cho ông L số tiền cọc đã nhận là hợp tình và hợp lý.

Xét, Hợp đồng thuê nhà ngày 12/6/2017 không có nội dung thỏa thuận bà T được giữ lại tiền cọc sau khi hết hợp đồng; do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận bà T được quyền sở hữu số tiền đặt cọc và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L buộc bà T phải hoàn trả số tiền cọc 34.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu của bà T buộc ông L, bà S trả tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê là không có căn cứ chấp nhận.

Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; trên có sở trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; căn cứ quy định của pháp luật; xét kháng cáo của bà T và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T về việc sửa bản án sơ thẩm.

[4] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, 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 toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị Bích T.
2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H.
3. Về án phí phúc thẩm: 300.000 đồng bà Hoàng Thị Bích T phải nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0023021 ngày 15/5/2023 của Chi cục Thi hành án

Dân sự quận T, Thành phố H. Bà Hoàng Thị Bích T đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

5. 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp. HCM;
- TAND Q. T - Tp.HCM;
- Chi cục THA dân sự Q. T;
- Các đương sự;
- Lưu (T8/2023).

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

Nguyễn Thị Minh Phượng