

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 148/2025/DS-PT
Ngày 10-11-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Ông Nguyễn Quang Kiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thuỷ Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng; do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2025 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 116/TB-TA ngày 28 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần D; địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà C, số F đường N, khu dân cư A, phường T, thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ là phường N, quận T, thành phố Hà Nội);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quang Đ; chức vụ: Chuyên viên pháp chế Công ty Cổ phần D1 (giấy ủy quyền ngày 04/3/2025); có mặt

2. Bị đơn: Ông Dương Ngọc H và bà Nguyễn Thị Thanh B; cùng nơi cư trú: Số A lô A T, phường H, thành phố Hải Phòng (địa chỉ cũ là phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng); ông H vắng mặt, bà B có mặt

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Dương Ngọc H: Bà Nguyễn Thị Thanh B; địa chỉ: Số A lô A T, phường H, thành phố Hải Phòng (giấy ủy quyền ngày 12/6/2025); có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh B: Ông Nguyễn Thanh T- Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thanh B - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty cổ phần D trình bày:

Ngày 28/02/2024, ông Dương Ngọc H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh B ký kết Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ ba bên số 2802/TTCG/TL-DSTATION với Công ty Cổ phần D và Công ty Cổ phần D2. Theo quy định của Thỏa thuận chuyển giao thì từ ngày 01/03/2024, Công ty Cổ phần D2 chuyển cho Công ty Cổ phần D toàn bộ quyền và nghĩa vụ của T1 quy định tại Hợp đồng thuê mặt bằng ký giữa T1 và ông Dương Ngọc H bà Nguyễn Thị Thanh B.

Cùng ngày 28/02/2024, ông Dương Ngọc H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh B ký Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 2802.1/2024/HĐTMB-DSTATION với Công ty Cổ phần D. Theo đó, Công ty Cổ phần D thuê mặt bằng là toàn bộ căn nhà 03 tầng có tổng diện tích sử dụng là 526,5m² tại địa chỉ số C đường L, tổ dân phố T, phường H (trước là phường Đ, Quận H), thành phố Hải Phòng của ông H bà B. Thời hạn thuê là 04 năm (từ ngày 01/3/2024 đến ngày 01/3/2028) với giá thuê 60.000.000đồng/tháng

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 01/12/2024 Công ty Cổ phần D đã trả tiền thuê mặt bằng bằng hình thức chuyển khoản cho ông H bà B 02 đợt: Đợt 01 chuyển tiền thuê mặt bằng cho thời gian thuê từ ngày 01/03/2024 đến ngày 31/08/2024 với số tiền 360.000.000 đồng.; đợt 02: chuyển tiền thuê mặt bằng cho thời gian thuê từ ngày 01/09/2024 đến hết ngày 28/02/2025 với số tiền 360.000.000 đồng.

Sau một thời gian sử dụng mặt bằng thuê, do kinh tế thị trường gặp nhiều khó khăn, nên ngày 26/09/2024 Công ty Cổ phần D đã gửi Công văn số 09/2024/CV-DST cho bà B, ông H thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng đã ký giữa hai bên kể từ ngày 01/12/2024 và đề nghị ông H, bà B hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần D tiền đặt cọc, tiền thuê 03 tháng Công ty Cổ phần D chưa sử dụng.

Ngày 03/10/2024, Công ty Cổ phần D nhận được thông báo của ông H bà B về việc không đồng ý hoàn trả tiền cọc và thuê mặt bằng trong thời gian còn lại với lý do Công ty Cổ phần D đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định của Hợp đồng.

Ngày 08/10/2024 Công ty Cổ phần D tiếp tục gửi Công văn số 10/2024/CV-DST cho ông H bà B để phản hồi, giải thích cơ sở Công ty Cổ phần D thông báo chấm dứt hợp đồng. Ngày 22/11/2024 Công ty Cổ phần D và ông H bà B đã ký Biên bản thống nhất liệt kê chi tiết các hạng mục mà Công ty Cổ phần D cần thực hiện phá dỡ, sửa chữa, di dời... để hoàn trả mặt bằng. Đến ngày 26/11/2024, Công ty Cổ phần D và ông H bà B đã ký Biên bản hoàn trả bàn giao lại mặt bằng cho thuê; chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng từ ngày 26/11/2024.

Sau khi chấm dứt hợp đồng, Công ty Cổ phần D đã nhiều lần gặp gỡ trực tiếp ông H bà B để thương lượng về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số 2802.1/2024/HĐTMB-DSTATION ngày 28/2/2024, theo quy định tại điểm f khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 8 của Hợp đồng nhưng không đạt được kết quả; ông H bà B chỉ đồng ý trả cho Công ty Cổ phần D số tiền 180.000.000 đồng.

Do đó, Công ty Cổ phần D đề nghị Toà án: Buộc bị đơn ông H bà B phải trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần D tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng; tiền thuê mặt bằng đã thanh toán trước nhưng chưa sử dụng là 03 tháng (từ ngày 01/12/2024 đến hết ngày 28/02/2025) là 180.000.000 đồng; tiền lãi phạt chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 10%/năm, tính đến ngày xét xử sơ thẩm 19/8/2025 là: $(2.500.000 \text{ đồng} \times 08 \text{ tháng}) + [(2.500.000 \text{ đồng}/30 \text{ ngày}) \times 03 \text{ ngày}] = 20.250.000 \text{ đồng}$.

Tại Bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày:

Ngày 28/02/2024 ông Dương Ngọc H ủy quyền cho vợ là bà Nguyễn Thị Thanh B ký Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ ba bên số 2802/TTCG/TL-DSTATION với Công ty Cổ phần D và Công ty Cổ phần D2. Cùng ngày, bà Nguyễn Thị Thanh B ký tiếp Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 2802.1/2024/HĐTMB-DSTATION, nội dung cho Công ty Cổ phần D thuê mặt bằng là toàn bộ căn nhà 03 tầng có tổng diện tích sử dụng là 526,5m² tại địa chỉ số C đường L, Tổ dân phố T, phường Đ, Quận H, thành phố Hải Phòng. Thời hạn thuê thỏa thuận trong hợp đồng là 4 năm (kể từ ngày 01/3/2024 đến hết ngày 01/3/2028) với giá thuê 60.000.000 đồng/tháng.

Tuy nhiên tháng 10/2024, Công ty Cổ phần D liên tiếp gửi các văn bản về việc thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng trước thời hạn kể từ ngày 01/12/2024. Đến ngày 26/11/2024, Công ty Cổ phần D và ông H bà B đã ký

Biên bản hoàn trả bàn giao lại mặt bằng cho thuê. Và hai bên thống nhất Hợp đồng cho thuê mặt bằng đã chấm dứt từ ngày 26/11/2024.

Việc Công ty Cổ phần D đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trái thỏa thuận quy định trong hợp đồng cho thuê mặt bằng đã ký kết giữa hai bên. Theo điểm h khoản 1 Điều 7 và điểm b khoản 2 Điều 8 của hợp đồng thì bên thuê là Công ty Cổ phần D chỉ có quyền đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng nếu bên cho thuê vi phạm một trong các điều khoản của hợp đồng này. Tuy nhiên trong suốt quá trình cho thuê ông H bà B không vi phạm bất kỳ một điều khoản nào trong hợp đồng đã ký kết. Do đó, Công ty Cổ phần D không thể thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 của hợp đồng: “Hợp đồng chấm dứt trước thời hạn theo sự thỏa thuận bằng văn bản của các bên”. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 04 năm từ ngày 01/3/2024 đến hết ngày 01/3/2028. Kể từ khi ký kết thực hiện hợp đồng đến nay, giữa bên thuê và bên cho thuê không có bất kỳ một văn bản riêng biệt nào thỏa thuận về thời điểm cụ thể mà hai bên chấm dứt hợp đồng trước hạn. Nguyên nhân xuất phát từ Công ty Cổ phần D không còn muốn tiếp tục thuê mặt bằng nên đã đơn phương thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn.

Như vậy, Công ty Cổ phần D chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước thời hạn trái thỏa thuận quy định trong hợp đồng đã ký kết giữa các bên. Do đó, căn cứ điểm c khoản 3 Điều 8 của hợp đồng cho thuê mặt bằng, Công ty Cổ phần D không được nhận lại số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng và phải bồi thường cho ông H bà B số tiền 120.000.000 đồng (tương đương với 02 tháng tiền thuê nhà). Công ty Cổ phần D đã trả tiền thuê trước 06 tháng, thời gian công ty không sử dụng mặt bằng là 03 tháng, ông H bà B trả cho Công ty Cổ phần D số tiền 180.000.000 đồng. Số tiền này được trừ vào khoản tiền mà Công ty Cổ phần D bồi thường cho ông H bà B là 120.000.000 đồng. Như vậy ông H bà B chỉ phải trả lại cho Công ty Cổ phần D số tiền là 60.000.000 đồng.

- Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần D về việc tranh chấp “hợp đồng thuê mặt bằng” đối với bị đơn ông Dương Ngọc H bà Nguyễn Thị Thanh B.

Buộc ông Dương Ngọc H bà Nguyễn Thị Thanh B phải trả cho Công ty Cổ phần D: Tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng, tiền thuê mặt bằng trả trước 03 tháng chưa sử dụng là 180.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 19/8/2025 là 20.250.000 đồng, tổng cộng là 320.250.000 (Ba trăm hai mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29 tháng 8 năm 2025, bà Nguyễn Thị Thanh B có đơn kháng cáo, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.*

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B đồng ý với quan điểm của bà B và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại việc ký hợp đồng thuê mặt bằng số 2802.1/2024/HĐTMB-DSTATION không có ký hoặc ủy quyền ông H cho bà B nên bị vô hiệu.

+ Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc kháng cáo của các đương sự đảm bảo đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định về các vấn đề tranh chấp trong vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- *Về tố tụng:*

[1] Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn cư trú tại phường H, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 19 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm vụ án; ngày 29 tháng 8 năm 2025, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh B có đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung và hình thức đơn kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[3] Ông Dương Ngọc H vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh B đại diện tham gia tố tụng, ngoài ra đây là phiên tòa mở lần thứ 2 và các đương sự đều đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 227 và Điều

228 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

- Về nội dung:

[4] Nguyên đơn khai trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ngày 28/02/2024, ông Dương Ngọc H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh B ký kết thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ ba bên số 2802/TTCG/TL-DSTATION với Công ty Cổ phần D và Công ty Cổ phần D2. Theo đó, bà Nguyễn Thị Thanh B tiếp tục ký Hợp đồng số 2802.1/2024/HĐTMB-DSTATION cho Công ty Cổ phần D thuê toàn bộ căn nhà 03 tầng, tại địa chỉ số C đường L, tổ dân phố T, phường H, thời hạn thuê là 04 năm (từ ngày 01/3/2024 đến ngày 01/3/2028), với giá thuê 60.000.000 đồng/tháng. Bên thuê đã trả tiền thuê mặt bằng 02 đợt tính đến hết ngày 28/02/2025 với số tiền 360.000.000 đồng. Đến ngày 26/9/2024 Công ty D đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng tới ông hưng, bà B và ngày 26/11/2024, hai bên ký Biên bản bàn giao mặt bằng để chấm dứt hợp đồng. Quá trình xét xử sơ thẩm, bị đơn không phản đối các tình tiết mà nguyên đơn đã trình bày mà chỉ cho rằng việc chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn là hành vi đơn phương trái pháp luật. Tại phiên tòa, bà B cũng thừa nhận là ông H có biết việc cho Công ty D thuê nhà; phù hợp với việc ngày 26/11/2024 ông H đã ký vào biên bản chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và ủy quyền cho bà B đại diện tham gia tố tụng. Mặt khác, vợ chồng bà B và ông H đang chung sống cùng địa chỉ căn nhà đã cho Công ty D thuê. Do đó, không có căn cứ chấp nhận quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà B cho rằng ông H không biết việc bà B ký hợp đồng cho Công ty D thuê mặt bằng nói trên.

[5] Xét biên bản chấm dứt hợp đồng ngày 26/11/2024 này có chữ ký của cả nguyên đơn và bị đơn, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông H, bà B phản đối việc chấm dứt hợp đồng tại thời điểm đó. Như vậy, đã đủ căn cứ xác định việc chấm dứt hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên, không phải hành vi đơn phương trái pháp luật như quan điểm của phía bị đơn đã trình bày.

[6] Căn cứ điểm f khoản 1 Điều 8 của hợp đồng thuê mặt bằng thì hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau:.. f) *Bên B (bên thuê) gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng cho bên A (bên cho thuê) trước 60 ngày trước ngày chấm dứt.* Xét ngày 26/09/2024 Công ty Cổ phần D đã gửi Công văn số 09/2024/CV-DST cho bà B, ông H thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, đến ngày 26/11/2024, Công ty Cổ phần D và ông H bà B đã ký Biên bản hoàn trả bàn giao lại mặt bằng, chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng là đảm bảo thời hạn thông báo trước 60 ngày. Quan điểm của phía bị đơn cho rằng hợp đồng thuê chỉ được chấm dứt trước hạn chỉ khi có sự thỏa thuận bằng văn bản của các bên, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 của hợp đồng là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[7] Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 8 của hợp đồng, nếu hợp đồng chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều này (gồm cả trường hợp Bên thuê gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng cho bên cho thuê trước 60 ngày), bên cho thuê phải hoàn trả lại cho bên thuê số tiền đặt cọc và tiền thuê đã nhận tương ứng với thời gian bên thuê chưa sử dụng mặt bằng. Toàn bộ số tiền nêu trên được bên cho thuê hoàn trả cho bên thuê trong vòng 15 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng. Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Công ty D đã thanh toán tiền thuê đến hết ngày 28/02/2025, nhưng thực tế sử dụng mặt bằng đến ngày 26/11/2024, còn 03 tháng (tháng 12/2024 – tháng 02/2025) chưa sử dụng. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đòi lại tiền thuê mặt bằng nhưng chưa sử dụng (60.000.000 đồng x 3 tháng = 180.000.000 đồng) và 120.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ. Việc bị đơn viện dẫn điểm c khoản 3 Điều 8 của hợp đồng *bên thuê đơn phương chấm dứt trước thời hạn phải mất tiền cọc và bồi thường 2 tháng tiền thuê* là không phù hợp, vì điều khoản này chỉ áp dụng trường hợp bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ tiền cọc và tiền thuê 3 tháng chưa sử dụng cho Công ty D là có cơ sở.

[8] Do các bên không thỏa thuận về việc tính lãi trong trường hợp có vi phạm, chậm thanh toán hoặc chấm dứt hợp đồng. Nên cần áp dụng quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; bên chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền phải trả lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất thỏa thuận hoặc nếu không thỏa thuận, theo mức lãi suất 10%/năm. Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 8 Hợp đồng thuê mặt bằng, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ ngày 16/12/2024 (sau 15 ngày) là có cơ sở; cần buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi tương ứng với số tiền chậm trả là 300.000.000 đồng x 10%/năm x 08 tháng 03 ngày (tính từ ngày 16/12/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 19/8/2025) = 20.250.000 đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

[9] Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy nhận định và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về các vấn đề tranh chấp trong vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật, do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh B, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét.

[11] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D được chấp nhận nên ông Dương Ngọc H và bà Nguyễn Thị Thanh B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; bà Nguyễn Thị Thanh B kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân;

Căn cứ khoản 2 Điều 357; Điều 385; khoản 2 Điều 468; Điều 472; Điều 473; Điều 474 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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,

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh B; giữ nguyên Bản án số 07/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần D; buộc ông Dương Ngọc H bà Nguyễn Thị Thanh B phải trả cho Công ty Cổ phần D số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng; tiền thuê mặt bằng trả trước 03 tháng chưa sử dụng là 180.000.000 đồng; tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 19/8/2025 là 20.250.000 đồng; tổng cộng là 320.250.000 (Ba trăm hai mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

2.1. Ông Dương Ngọc H bà Nguyễn Thị Thanh B phải nộp **16.013.000** đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Công ty Cổ phần D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là **3.800.000** đồng, theo Biên lai số 0011715 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Hải Phòng).

2.2. Bà Nguyễn Thị Thanh B phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là **300.000** đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002029 ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Bà B đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

- *Về quyền yêu cầu 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, 7a 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:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Phòng THADS KV 4 – Hải Phòng;
- TAND khu vực 4 – Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Minh Hạnh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Thúy Hà

Nguyễn Quang Kiên

Đặng Minh Hạnh