

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 52/2026/DS-PT

Ngày: 23/3/2026

“*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 TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Giang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Thành;

Ông Vũ Văn Thuần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngày 04 tháng 02 và 23 tháng 3 năm 2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 100/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 13/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 198/2025/QĐXX-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Duy T, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ C, phường N, tỉnh Quảng Ngãi (trước sáp nhập là tổ E, Phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi); có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số nhà C đường Q, tổ B, phường C, tỉnh Quảng Ngãi (trước sáp nhập là tổ B, Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi); chỗ ở hiện nay: Số nhà C V, phường C, tỉnh Quảng Ngãi (trước sáp nhập là phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi); có mặt trong ngày xét xử 31/12/2025, vắng mặt trong các ngày xét xử 04/02/2026 và 23/3/2026.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Minh H: Ông Hoàng Thanh B, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ A, phường H, thành phố Đà Nẵng (trước sáp nhập là phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng). Theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2025;

có mặt trong ngày xét xử 31/12/2025, vắng mặt trong các ngày xét xử 04/02/2026 và 23/3/2026.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

+ Luật sư Mai Lâm P và luật sư Phạm Ngọc H1 của Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số C đường số G, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước sáp nhập là phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh); luật sư Mai Lâm P có mặt trong ngày xét xử 31/12/2025, vắng mặt trong các ngày xét xử 04/02/2026 và 23/3/2026; luật sư Phạm Ngọc H1 vắng mặt.

+ Luật sư Nguyễn Thế H2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Công ty L1, số 634 (tầng trệt) đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt trong ngày xét xử 31/12/2025, vắng mặt trong các ngày xét xử 04/02/2026 và 23/3/2026.

+ Luật sư Hoàng Thị Tuấn T1, thuộc Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư Đ; địa chỉ: A đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng; tham gia tố tụng ngày 23/3/2026 và có mặt trong ngày xét xử 23/3/2026.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ C, phường N, tỉnh Quảng Ngãi (trước sáp nhập là tổ E, Phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi); có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Duy T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích V: Ông Huỳnh Ngọc Á; địa chỉ: Số H đường H, phường C, tỉnh Quảng Ngãi (Theo Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 06/5/2025); có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 5 năm 2024, Biên bản về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Duy T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích V trình bày:

Vợ chồng ông Võ Duy T và bà Nguyễn Thị Bích V là chủ sở hữu căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 43 Phường L, tại địa chỉ: Số A đường P, phường N, tỉnh Quảng Ngãi (Sau đây được viết tắt là nhà số A), đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DN002087, số vào sổ cấp GCN: VP09122, ngày 02/10/2023.

Ngày 21/4/2023, ông T và bà Lê Thị Minh H có ký Hợp đồng thuê nhà, nội dung bà H thuê nhà số A, thời gian thuê là 05 năm; thời gian tính tiền thuê bắt đầu từ ngày 21/6/2023; mục đích thuê để kinh doanh, buôn bán; giá thuê năm đầu: 17.000.000 đồng/tháng, hai năm tiếp theo là 19.000.000 đồng/tháng, hai năm tiếp theo tăng 10% so với năm trước đó; thời gian thanh toán tiền thuê nhà là 06 tháng 01 lần, thời gian thanh toán vào ngày đầu của 06 tháng tiếp theo.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi bàn giao nhà cho bà H sử dụng, để tạo điều kiện cho việc kinh doanh của bà H, hai tháng đầu ông, bà không tính tiền thuê nhà; ông, bà bắt đầu tính tiền thuê nhà kể từ ngày 21/6/2023. Tuy nhiên, kể từ ngày đó đến nay, bà H chưa thanh toán bất kì khoản tiền thuê nhà nào cho ông, bà theo như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Ông, bà đã liên hệ trực tiếp và gửi văn bản đề nghị bà H thanh toán tiền thuê nhà nhiều lần nhưng bà H chỉ hứa hẹn và sau đó thì ông, bà không gặp được bà H và bà H từ chối hợp tác. Nay ông T, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 21/4/2023 giữa ông T và bà Lê Thị Minh H đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 43 Phường L (nay là phường N), tại địa chỉ: Số A đường P, phường N, tỉnh Quảng Ngãi.

- Buộc bà Lê Thị Minh H phải trả lại nhà số A.

- Buộc bà Lê Thị Minh H phải thanh toán tiền thuê nhà kể từ ngày 21/6/2023 đến ngày 04/9/2024 là 235.900.000 đồng.

- Buộc bà Lê Thị Minh H phải thanh toán tiền lãi phát sinh từ số tiền thuê nhà chậm trả kể từ ngày 21/6/2023 tạm tính đến ngày 09/7/2025 với lãi suất 10%/năm là 38.526.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Duy T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu về việc buộc bà Lê Thị Minh H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật dụng, đồ đạc của bà H có trong nhà số A và yêu cầu buộc bà H phải bồi thường với số tiền 400.000.000 đồng để ông sửa chữa lại căn nhà như hiện trạng ban đầu.

Đối với ý kiến của bà Lê Thị Minh H cho rằng ông cố tình không cho số tài khoản ngân hàng và không nhận tiền thuê nhà của bà là không có căn cứ. Bởi vì, sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà, bà H đã đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của vợ chồng ông, bà. Đồng thời, khi bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vợ chồng ông bà đã nhiều lần gặp mặt và yêu cầu bà H thanh toán tiền thuê nhà đúng thỏa thuận nhưng bà H không thực hiện, cố tình né tránh, nếu thật sự có thiện chí thanh toán thì bà H có thể đến nhà gặp vợ chồng ông, là nơi hai bên ký hợp đồng để thanh toán tiền thuê nhà.

Đến khoảng tháng 12 âm lịch năm 2023, lúc này theo hợp đồng bà H phải thanh toán tiền nhà kỳ 2 là 102.000.000 đồng và tiền nợ của 06 tháng đầu tiên là 92.000.000 đồng (102.000.000 đồng – 10.000.000 đồng), tổng cộng 194.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H gọi cho ông và chỉ đề nghị trả trước 50.000.000 đồng nên vợ chồng ông không đồng ý, vì số tiền thuê nhà bà H đề nghị trả chỉ được ¼ số tiền mà bà H phải thanh toán.

Đối với các bản chụp tin nhắn zalo bà H nộp cho Tòa án có nội dung bà H nhắn tin cho ông khi chưa kết bạn trên ứng dụng zalo với ông, đây chỉ là các nội dung nhắn đơn phương từ phía bà H, ông hoàn toàn không biết các nội dung tin nhắn này.

Tại đơn trình bày ý kiến ngày 17/01/2025, đơn phản tố ngày 24/02/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Lê Thị Minh H và người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Ngày 21/3/2023 bà và ông T có ký kết Hợp đồng thuê nhà số A để bà kinh doanh dịch vụ spa (dịch vụ chăm sóc sức khỏe, làm đẹp và thư giãn), bà có đặt cọc cho ông T số tiền 10.000.000 đồng, ông T đồng ý cho bà 02 tháng không đóng tiền nhà để đầu tư và bắt đầu tính tiền thuê nhà từ ngày 21/6/2023. Ông T có giới thiệu cho bà đơn vị thi công cải tạo căn nhà làm dịch vụ spa là ông Trương Quang P1. Ngày 03/6/2023, bà có ký hợp đồng cải tạo spa với ông P1, nhưng do ông P1 thi công chậm trễ kéo dài hơn 4 tháng nên bà có thương lượng với ông T cho bà thanh toán chậm tiền thuê nhà và ông T đồng ý “khi nào khai trương thì đóng tiền thuê”. Đầu năm 2024, bà có gọi cho ông T đề nghị thanh toán 50% số tiền thuê nhà rồi 01 tháng sau sẽ thanh toán đủ, nhưng ông T cố tình không lấy tiền và còn chửi bới xúc phạm bà. Ông T, bà V cũng cố tình không cho số tài khoản để bà trả tiền thuê nhà. Ngày 30/5/2024, ông T có nhắn tin yêu cầu bà trả tiền thuê nhà, nếu không trả tiền thì ông T sẽ lấy lại nhà nhưng ông T không nói đến vấn đề đền bù hợp đồng khi lấy lại nhà trước thời hạn. Ông T và bà V nhiều lần đến nhà số A quậy phá, xúc phạm nhân viên khiến nhân viên sợ, nghỉ việc nên bà không hoạt động được.

Do đó, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận hòa giải, yêu cầu Tòa án xử lý ông T làm đơn tố cáo bà sai sự thật để đòi lấy lại nhà trước thời hạn nhằm mục đích không đền bù cho bà và yêu cầu ông T đền bù chi phí đầu tư cho bà theo hợp đồng.

Tại phiên tòa 09/7/2025, bà H trình bày: Bà thuê nhà nhưng không làm ăn được nên nay ông T khởi kiện đòi lại nhà, bà cũng đồng ý trả lại nhà cho ông T, nhưng ông T phải bồi thường cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng. Vì khi thuê nhà bà bỏ tiền ra đầu tư trang thiết bị, đào tạo nhân viên để làm spa và bà đồng ý trả tiền thuê nhà cho ông T từ ngày 21/6/2023 đến ngày 04/9/2024; bà yêu cầu Hội đồng xét xử cho bà thời gian để bà làm đơn phản tố và bổ sung tài liệu, chứng cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 11/9/2025 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Thanh B trình bày: Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp phải trả lại nhà cho ông T, thì ông T phải bồi thường cho bị đơn số tiền 1.000.008.000 đồng tiền chi phí đầu tư trang thiết bị, đào tạo nhân viên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 13/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi đã quyết định như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Duy T.

+ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 21/4/2023 giữa ông Võ Duy T và bà Lê Thị Minh H đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 43 Phường L, tại địa chỉ: Số A đường P, phường N, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Buộc bà Lê Thị Minh H phải trả lại nhà số A cho ông Võ Duy T.

+ Buộc bà Lê Thị Minh H phải thanh toán tiền thuê nhà kể từ ngày 21/6/2023 đến ngày 04/9/2024 số tiền là 235.900.000 đồng cho ông Võ Duy T.

+ Buộc bà Lê Thị Minh H phải trả tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà cho ông T số tiền là 38.526.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Thị Minh H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật dụng, đồ đạc ra khỏi nhà số A và bồi thường với số tiền 400.000.000 đồng để ông Võ Duy T sửa chữa lại căn nhà như hiện trạng ban đầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thanh toán và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/9/2025, bà Lê Thị Minh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, lý do Toà án cấp sơ thẩm xét xử không đúng thực tế và có nhiều vi phạm tố tụng.

Ý kiến của các luật sư Mai Lâm P, Nguyễn Thế H2 là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự như: Về thẩm quyền xét xử sơ thẩm, Toà án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ngãi xét xử là không đúng theo thẩm quyền mà các đương sự đã thoả thuận trong hợp đồng; không xem xét nội dung phản tố của bị đơn là không giải quyết triệt để được vụ án; đưa thiếu người tham gia tố tụng là chủ sở hữu nhà số A tại thời điểm cho thuê và ngân hàng mà nguyên đơn thế chấp nhà và ông Hoàng Thanh B là người góp vốn kinh doanh dịch vụ spa với bị đơn; vi phạm trong việc mở khoá để xem xét, thẩm định tại chỗ và niêm phong nhà số A. Vì vậy, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Ý kiến của luật sư Hoàng Thị Tuấn T1 là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên toà để tạo điều kiện cho bị đơn có mặt và luật sư nghiên cứu hồ sơ, tham gia phiên toà. Vì luật sư T1 chỉ mới nộp thủ tục đăng ký người bảo vệ vào sáng ngày 23/3/2026, được Hội đồng xét xử đồng ý cho luật sư tham gia phiên toà, nhưng luật sư chưa được tiếp cận hồ sơ nên không có ý kiến gì khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên toà phúc thẩm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Minh H làm trong hạn luật định là hợp lệ theo các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Lê Thị Minh H kháng cáo trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về thẩm quyền của Tòa án: Mặc dù tại Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 21/4/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Tuy nhiên, thỏa thuận của các đương sự không đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Bích V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Phạm Ngọc H1 vắng mặt; người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Mai Lâm P, luật sư Phạm Ngọc H1 có mặt trong ngày xét xử 31/12/2025, vắng mặt trong các ngày xét xử khác. Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 259, Điều 304 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[1.4] Ngày 31/12/2025 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã mở phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên nên đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ, cụ thể là tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định tài sản của các đương sự tại nhà số A. Ngày 26/01/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhà số A, nhưng bị đơn vắng mặt, anh Hoàng Thanh B có mặt nhưng không mở khóa và cản trở không cho thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ, không ký biên bản. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ và xét xử trên cơ sở tài liệu, chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Minh H:

[2.1] Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

- Về việc cấp sơ thẩm trả lại đơn phản tố cho bà Lê Thị Minh H, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định tại Điều 193 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Trường hợp bà H tiếp tục có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng vì đến tháng 10/2023 vợ chồng ông T, bà V mới được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cùng quyền sở hữu căn nhà, nhà đang thế chấp tại ngân hàng, nhưng không đưa chủ sở hữu nhà tại thời điểm cho thuê nhà và ngân hàng tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh từ lúc nguyên đơn ký kết hợp đồng, giao nhà cho bị đơn cho đến phiên tòa phúc thẩm có ai tranh chấp quyền sở hữu nhà và tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà số A.

- Bị đơn cho rằng ông Hoàng Thanh B là người góp vốn xây dựng spa nhưng thời điểm thuê nhà chỉ có bà H ký kết hợp đồng thuê nhà, bà H cũng không thông báo cho bên cho thuê nội dung này. Tại cấp sơ thẩm bà H uỷ quyền cho ông B tham gia tố tụng trong vụ án, quá trình tham gia tố tụng, ông B không có yêu cầu gì liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, Tòa án không đưa ông B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật. Trường hợp ông B có tranh chấp liên quan đến việc góp vốn với bà H thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Ngày 04/9/2024 Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhà số A đúng quy định tại Điều 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại thời điểm này nguyên đơn đã có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và không tiếp tục tính tiền thuê nhà số A. Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ, theo Đơn đề nghị niêm phong (bút lục số 81) của chủ sở hữu nhà số A là ông Võ Duy T, bà Nguyễn Thị Bích V và hiện trạng căn nhà này cũng là chứng cứ để giải quyết yêu cầu của các đương sự trong vụ án nên Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm phong căn nhà để bảo vệ chứng cứ theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 110 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.2] Về phần nội dung của bản án sơ thẩm:

Hợp đồng ngày 21/4/2023 về việc thuê nhà số A giữa ông Võ Duy T và bà Lê Thị Minh H được các bên tự nguyện giao kết, không bị lừa dối, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực.

Về việc thực hiện hợp đồng: Ông T đã bàn giao nhà số A cho bà H đúng thoả thuận trong hợp đồng, bà H đã sử dụng nhà và cải tạo để làm dịch vụ spa. Tuy nhiên, kể từ ngày phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng (ngày 21/6/2023) cho đến ngày ông T khởi kiện, bà H chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào cho ông T, trừ khoản tiền đặt cọc 10.000.000 đồng. Ông T đã nhiều lần liên hệ trực tiếp và gửi văn bản đề nghị bà H thanh toán tiền thuê nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc bị đơn chậm trả tiền thuê nhà là do nguyên đơn giới thiệu người thi công spa cho bị đơn, nhưng người thi công chậm tiến độ nên nguyên đơn có phần trách nhiệm. Tuy nhiên, trong phiên tòa mở ngày 31/12/2025, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày nguyên đơn chỉ giới thiệu người

thi công, còn việc ký kết hợp đồng thi công giữa bị đơn và người thi công là hoàn toàn tự nguyện, nguyên đơn không can thiệp gì.

Như vậy, bà H là người thuê nhà đã vi phạm Điều 2, mục 2 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà hai bên đã ký kết ngày 21/4/2023. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Duy T, tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 21/4/2023, buộc bà H phải trả lại nhà số 188 cho ông Võ Duy T là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014: “*Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng*”.

[2.3] Đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Minh H phải thanh toán tiền thuê nhà kể từ ngày 21/6/2023 đến ngày 04/9/2024 là 235.900.000 đồng: Sau khi hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 21/4/2023, ông T đã bàn giao nhà số A cho bà H nhận, sử dụng và bà H đã sửa chữa, cải tạo để làm dịch vụ spa. Ngoài số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, bà H không thanh toán tiền thuê nhà cho ông T. Theo Hợp đồng thì số tiền thuê nhà còn phải thanh toán là 244.267.000 đồng, ông T yêu cầu bà H trả 235.900.000 đồng là thấp hơn số tiền phải thanh toán nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định tại các Điều 472, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Minh H phải thanh toán tiền lãi phát sinh từ số tiền thuê nhà chậm trả kể từ ngày 21/6/2023 đến ngày 10/9/2025, với mức lãi suất 10%/năm là 38.526.000 đồng. Xét thấy, từ ngày thuê nhà đến nay, bà H chỉ trả 10.000.000 đồng tiền đặt cọc, ngoài ra bà H chưa trả tiền thuê nhà cho ông T, nên ông T yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền thuê nhà chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu, buộc bà H phải trả tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà cho ông T theo từng đợt thanh toán là có căn cứ. Số tiền chậm trả là 45.017.000 đồng, tuy nhiên ông T chỉ yêu cầu 38.526.000 đồng, nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng quy định pháp luật.

[3] Qua những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị Minh H, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ngãi.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; ý kiến của những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí:

Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng, toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật.

Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Lê Thị Minh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số

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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Minh H.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 13/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Minh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001620 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.
4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND KV1 - Quảng Ngãi;
- VKSND KV1 - Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự; các luật sư;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Lê Thị Mỹ Giang