TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 129/2025/DS-PT
Ngày 20 - 3 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bảo Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Điểu - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 685/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 266/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người kháng cáo: Chị Huỳnh Thị T là bị đơn trong vụ án.

(Chị H, chị T có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn chị Trần Thị N trình bày:

Ngày 01/11/2022 Âl chị H có cho chị Huỳnh Thị T thuê căn nhà cấp 4, mái lợp tole, nền lót gạch men có sẵn hệ thống điện, nước trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 82, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn thuê 3 năm, kể từ ngày 01/11/2022 Âl đến ngày 01/11/2025 Âl, với giá thuê như sau:

Năm thứ nhất 15.000.000 đồng/năm, thời hạn trả tiền lần thứ nhất kể từ ngày 01/11/2022 Âl đến ngày 01/02/2023 Âl 4.000.000 đồng, lần thứ hai kể từ ngày 01/02/2023 Âl đến ngày 01/5/2023 Âl trả 4.000.000 đồng, lần thứ ba kể từ ngày 01/5/2023 Âl đến ngày 01/11/2023 Âl trả 7.000.000 đồng. Năm thứ hai và năm thứ ba sẽ thỏa thuận giá lại, tiền thuê được trả vào ngày đầu kỳ, khi cho chị T thuê nhà có làm hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/11/2022 Âl, năm thứ nhất chị T trả tiền thuê đầy đủ. Đến năm thứ hai vào ngày 06/12/2023 chị H với chị T thỏa thuận lại giá thuê của năm 2024 và năm 2025 là 16.000.000 đồng/năm, thời hạn trả tiền thuê năm 2024 là 3 kỳ. Kỳ thứ nhất từ ngày 01/11/2023 đến ngày 01/02/2024 Âl trả 6.000.000 đồng, kỳ thứ hai từ ngày 01/02/2024 đến ngày 01/5/2024 Âl trả 5.000.000 đồng, kỳ thứ ba từ ngày 01/5/2024 đến ngày 01/11/2025 Âl trả 5.000.000 đồng, việc thỏa thuận giá thuê lại và thời hạn trả tiền thuê có ghi vào phía sau của hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/11/2022 Âl. Tuy nhiên, đến hạn trả tiền thuê kỳ thứ nhất chị T không trả tiền thuê đúng hạn, chị đã nhiều lần yêu cầu trả tiền thuê chị T hẹn lần đến nay không trả và đe dọa thách thức thưa không chịu trả lại nhà, việc chị T không trả tiền thuê nhà là đã vi phạm hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị. Chị H tạm tính nhà cho chị T thuê trị giá 150.000.000 đồng, căn nhà và đất trên là tài sản của cá nhân chị, không phải là tài sản với bất kỳ ai.

Nay chị H yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/11/2022 Âl, yêu cầu chị T di dời đồ đạc trả lại căn nhà cấp 4, có kết cấu mái lợp tole, nền lót gạch men, trên đất thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 82, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu chị T trả số tiền thuê nhà còn nợ mỗi tháng 1.300.000 đồng, tính từ ngày 01/11/2023 Âl cho đến ngày chị T giao lại nhà, chị H không đồng ý theo yêu cầu phản tố của chị T. Ngoài ra, chị không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

- Bị đơn chị Huỳnh Thị T trình bày:

Ngày 01/11/2022 Âl chị T có thuê của chị Trần Thị H căn nhà cấp 4, mái lợp tole, nền lót gạch men có sẵn hệ thống điện, nước trên thửa đất 104, tờ bản đồ số 82, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn thuê 3 năm, kể từ ngày 01/11/2022 Âl đến ngày 01/11/2025 Âl, hai bên thỏa thuận giá thuê năm đầu 15.000.000 đồng/năm, chị đã trả tiền thuê cho chị H đầy đủ. Đến năm thứ hai chị H tăng giá 2.000.000 đồng/tháng chị không đồng ý, nên chị với chị H trao đổi lại thống nhất giá 16.000.000 đồng/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng phát sinh mâu thuẫn, chị H cắt điện, nước nên chị phải sử dụng nhờ

nhà kế bên, chị H tự ý cắt điện, nước vài tháng làm bị thiệt hại.

Nay chị T đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/11/2022 Âl, chị T đồng ý trả tiền thuê nhà từ ngày 01/11/2023 Âl cho đến nay với giá 1.300.000 đồng/tháng, chị T phản tố yêu cầu như sau:

Chị H phải bồi thường 02 năm còn lại theo hợp đồng thuê nhà mỗi năm 16.000.000 đồng, tổng cộng 32.000.000 đồng do chị H lấy nhà trước thời hạn.

Chị H trả lại tiền sửa chữa căn nhà như đóng la phông, dán tường, làm cửa phía trước, tráng tường, tiền công do hủy hợp đồng trước hạn với số tiền 20.000.000 đồng.

Chị H trả lại tiền dư một tháng ngoài hợp đồng tháng 02 năm 2023 Âl là 1.250.000 đồng.

Chị H trả số tiền mất thu nhập kinh doanh thẩm mỹ do tự ý cắt nước tổng cộng 90 ngày, mỗi ngày 1.000.000 đồng, với số tiền 90.000.000 đồng, chị H cắt nước lần nhất ngày 05/11/2023 Âl, đến ngày 09/11/2023 Âl cắt lần hai và lấy luôn đồng hồ nước. Như vậy, chị H cắt nước từ ngày 05/11/2023 đến ngày 25/01/2024 Âl. Chị H cắt điện lần nhất ngày 08/11/2023 Âl, đến ngày 25/3/2024 Âl cắt điện lần thứ hai và lấy luôn đồng hồ điện. Như vậy, chị H cắt điện từ ngày 25/3/2024 đến ngày 02/4/2024 Âl, chị T đồng ý trả nhà khi chị H trả hết các yêu cầu bồi thường cho chị.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 266/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T xét xử:

Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị H.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/11/2022 Âl giữa chị H và chị T. Chị T đồng ý di dời hết các tài sản để giao trả lại cho chị H căn nhà và đất có diện tích đo đạc thực tế là 55,3m^2, trong phạm vi các mốc M1, F10, M2, F4, F5, M3, M4, F8, F9 trở về mốc M1, tại thửa số 104, tờ bản đồ số 82, tọa lạc ấp 5, xã Đ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/01/2022 cho chị Trần Thị H.

- Chị T được quyền lưu cư trong thời hạn 01 (Một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Chị T phải có nghĩa vụ trả lại cho chị H số tiền thuê nhà là 11.700.000 đồng (Mười một triệu bảy trăm nghìn đồng). Đồng thời, chị T phải trả tiếp tiền thuê nhà 1.300.000 đồng/tháng cho chị H tính từ ngày 14/9/2024 cho đến khi chị T giao nhà lại cho chị H.

- 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), bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại

khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

- Chị H được quyền sở hữu các tài sản mà chị T đã sửa chữa như la phông phòng khách và mái che phía trước, miếng dán tường, cửa sắt nằm phía trước mái che … nằm trong phần tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) mà chị H đồng ý trả lại cho chị T.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2024 của Tòa án; Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2024 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long).

2. Đối với yêu cầu phản tố của chị Huỳnh Thị T.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T về việc yêu cầu chị H phải bồi thường 02 năm hợp đồng còn lại theo hợp đồng thuê nhà mỗi năm là 16.000.000 đồng, tổng cộng 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng), do chị H lấy nhà trước thời hạn.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chị H đồng ý trả lại cho chị T tiền sửa chữa căn nhà 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T về việc yêu cầu chị H trả lại tiền đã trả dư một tháng ngoài hợp đồng tháng 02 năm 2023 Âl là 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị T. Buộc chị H phải bồi thường cho chị T 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T về việc yêu cầu chị H bồi thường số tiền 86.500.000 đồng.

- 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), bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

3. Về chi phí tố tụng: Chị T phải chịu 2.490.000 đồng (Hai triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chị T phải nộp lại số tiền này để trả lại cho chị H.

4. Về án phí:

- Chị H phải chịu 675.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005623, ngày 16/4/2024 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005736, ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi khấu trừ chị H phải nộp tiếp số tiền 75.000 đồng (Bảy mươi lăm nghìn đồng).

- Chị T phải chịu 6.872.500 đồng (Sáu triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 3.581.000 đồng (Ba triệu năm trăm tám mươi mốt nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010700, ngày 05/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi khấu trừ chị T phải nộp tiếp số tiền 3.291.500 đồng (Ba triệu hai trăm chín mươi mốt nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/10/2024 chị Huỳnh Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ kiện và chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Huỳnh Thị T trình bày: Vẫn giữ kháng cáo, vào ngày 01/11/2022 Âl giữa chị với chị Trần Thị H có lập hợp đồng thuê nhà ở, thời hạn thuê 3 năm, chị H nói vi phạm hợp đồng, trong khi hợp đồng thỏa thuận trả tiền theo kỳ, chị H nói không trả tiền thuê nhà đúng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, chị H tự động cắt điện, nước và khóa cửa nhà, chị H cùng gia đình lên gây khó khăn, chị thuê nhà để kinh doanh dịch vụ làm đẹp và ở để thuận tiện cho con đi học, chị đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Chị Trần Thị H trình bày: Không thống nhất kháng cáo của chị Huỳnh Thị T, thống nhất theo bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Huỳnh Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 266/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của chị Huỳnh Thị T nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục

phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản" thụ lý giải quyết phù hợp khoản 3, 6 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của chị Huỳnh Thị T yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ kiện và chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/11/2022 Âl, yêu cầu chị T di dời đồ đạc trả lại căn nhà cấp 4, có kết cấu mái lợp tole, nền lót gạch men, trên đất thửa đất số 104, tờ bản đồ số 82, tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu chị T trả số tiền thuê nhà còn nợ mỗi tháng 1.300.000 đồng, tính từ ngày 01/11/2023 Âl (nhằm ngày 13/12/2023 Dl) cho đến ngày 13/9/2024 Dl là 9 tháng với số tiền 11.700.000 đồng, tiếp tục trả tiền thuê cho đến khi chị T giao lại nhà. Xét thấy, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm chị T và chị H đã thỏa thuận được với nhau. Chị T đồng ý theo yêu cầu của chị H, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự là phù hợp.

[2.2] Xét chị T phản tố yêu cầu như sau:

- Chị T yêu cầu chị H phải bồi thường 02 năm còn lại theo hợp đồng thuê nhà mỗi năm 16.000.000 đồng, tổng cộng 32.000.000 đồng do chị H lấy nhà trước thời hạn. Xét thấy, tại khoản 2 Điều 6 của hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/11/2022 Âl có ghi: "2. Trong vòng 12 tháng của hợp đồng nếu như một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, thì phải bồi thường các tháng còn lại của hợp đồng, giá trị đúng bằng giá thuê hàng tháng". Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm chị H và chị T đều trình bày năm thứ nhất của hợp đồng thì hai bên đã thực hiện xong, năm thứ hai và năm thứ ba hai bên thỏa thuận lại giá thuê, chị H yêu cầu hủy hợp đồng sau 12 tháng năm thứ nhất, chị T cũng đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của chị H. Như vậy, chị H không có vi phạm nên không phải bồi thường. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận nhận yêu cầu này của chị T là có cơ sở.

- Chị T yêu cầu chị H trả lại tiền sửa chữa căn nhà như đóng la phông, dán tường, làm cửa phía trước, tráng tường, tiền công do hủy hợp đồng trước hạn với số tiền 20.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm chị T chỉ yêu cầu chị H trả số tiền 10.000.000 đồng, chị H đồng ý nhận các tài sản trên và trả cho chị T số tiền 10.000.000 đồng. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự là phù hợp.

- Chị T yêu cầu chị H trả lại tiền dư một tháng ngoài hợp đồng tháng 02 năm 2023 Âl là 1.250.000 đồng. Xét thấy, chị H và chị T đều trình bày trong năm 2023 Âl có tháng nhuận là vào tháng 02 năm 2023, theo hợp đồng thời hạn

thuê 3 năm từ ngày 01/11/2022 đến ngày 01/11/2025 Âl, chị T sử dụng căn nhà vào tháng nhuận, việc yêu cầu của chị T là không phù hợp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận nhận yêu cầu này của chị T là có cơ sở.

- Chị T yêu cầu chị H trả số tiền mất thu nhập kinh doanh thẩm mỹ do tự ý cắt nước tổng cộng 90 ngày, mỗi ngày 1.000.000 đồng, với số tiền 90.000.000 đồng.

Chị T trình bày chị H cắt nước từ ngày 05/11/2023 đến ngày 25/02/2024 Âl, trong khoảng thời gian này không có nước sử dụng nên phải nghỉ kinh doanh, còn chị H trình bày cắt nước vào ngày 30/01/2024 Dl (nhằm ngày 20/12/2023 Âl).

Xét thấy, theo tờ xác nhận ngày 21/8/2024 của anh Đoàn Thanh Nhã là Chủ cây nước trình bày cắt nước vào ngày 30/01/2024 Dl, chị T cho rằng sau khi cắt nước đến đầu tháng 3/2024 Âl sử dụng nước nhờ của nhà chị Phùng Thị Thúy Liễu và kinh doanh trở lại. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2024 chị Liễu trình bày thấy chị T xách nước sông ngang nhà nên cho sử dụng nước vào khoảng ngày 25 - 26 tháng 12 năm 2023 Âl và đến nay chị T vẫn sử dụng nước nhờ của chị Liễu. Như vậy, chị T không sử dụng nước từ ngày 20/12/2023 đến ngày 26/12/2023 Âl, tổng cộng 07 ngày.

Chị T trình bày mất thu nhập kinh doanh thẩm mỹ mỗi ngày 1.000.000 đồng, không được chị H thừa nhận và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm chị T trình bày mức thu nhập trung bình của người phụ nữ làm nghề thẩm mỹ 500.000 đồng/ngày, còn chị H trình bày mức thu nhập trung bình của người phụ nữ bình thường 350.000 đồng/ngày. Tuy nhiên, chị T có nghề thẩm mỹ nên sẽ có thu nhập nhiều hơn người làm thuê bình thường, nên lấy mức 500.000 đồng/ngày làm căn cứ tính thu nhập, do chưa chấm dứt hợp đồng chị H cắt nước dẫn đến thiệt hại là có lỗi nên phải bồi thường, cụ thể: 07 ngày x 500.000 đồng/ngày = 3.500.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nhận một phần yêu cầu này của chị T là có cơ sở.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của chị H được chấp nhận nên chị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.490.000 đồng, do chị H đã tạm ứng và chi xong, chị T phải có nghĩa vụ trả lại cho chị H số tiền 2.490.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị T kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của chị T là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 266/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T. Tuy nhiên, điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của chị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị T không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 yêu cầu kháng cáo của chị Huỳnh Thị T.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 266/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T.

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị H.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc thống nhất hủy hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/11/2022 Âl giữa chị Trần Thị H và chị Huỳnh Thị T.

- Chị Trần Thị H được quyền sở hữu các tài sản mà chị Huỳnh Thị T đã sửa chữa như la phông phòng khách và mái che phía trước, miếng dán tường, cửa sắt nằm phía trước mái che … nằm trong phần tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) mà chị H đồng ý trả lại cho chị T.

- Chị Huỳnh Thị T đồng ý di dời hết các tài sản trừ phần công nhận nêu trên cho chị Trần Thị H để giao trả lại cho chị H căn nhà và đất có diện tích đo đạc thực tế 55,3m^2, trong phạm vi các mốc M1, F10, M2, F4, F5, M3, M4, F8, F9 trở về mốc M1, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 82, tọa lạc ấp 5, xã Đ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/01/2022 cho chị Trần Thị H.

Chị Huỳnh Thị T được quyền lưu cư trong thời hạn 01 (Một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Chị Huỳnh Thị T phải có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị H số tiền thuê nhà 11.700.000 đồng (Mười một triệu bảy trăm nghìn đồng). Đồng thời, chị Huỳnh Thị T phải trả tiếp tiền thuê nhà 1.300.000 đồng/tháng cho chị Trần Thị H tính từ ngày 14/9/2024 cho đến khi chị T giao nhà lại cho chị H.

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, 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 năm 2015.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2024 của Tòa

án; Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2024 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc B).

2.2. Đối với yêu cầu phản tố của chị Huỳnh Thị T.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Huỳnh Thị T về việc yêu cầu chị Trần Thị H phải bồi thường 02 năm hợp đồng còn lại theo hợp đồng thuê nhà mỗi năm 16.000.000 đồng, tổng cộng 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) do lấy nhà trước thời hạn; Yêu cầu trả lại tiền đã trả dư một tháng ngoài hợp đồng tháng 02 năm 2023 Âl là 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) và yêu cầu bồi thường đối với số tiền 86.500.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Huỳnh Thị T. Buộc chị Trần Thị H phải bồi thường cho chị Huỳnh Thị T số tiền mất thu nhập 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chị Trần Thị H đồng ý trả lại cho chị Huỳnh Thị T tiền sửa chữa căn nhà 10.000.000 đồng (Mười 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, 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 năm 2015.

2.3. Về chi phí tố tụng: Chị Huỳnh Thị T phải chịu 2.490.000 đồng (Hai triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chị Trần Thị H đã tạm ứng và chi xong nên chị T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị H số tiền này.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Trần Thị H phải chịu 675.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005623, ngày 16/4/2024 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005736, ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Chị H phải nộp tiếp 75.000 đồng (Bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Huỳnh Thị T phải chịu 6.872.500 đồng (Sáu triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 3.581.000 đồng (Ba triệu năm trăm tám mươi mốt nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010700, ngày 05/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Chị T phải nộp tiếp 3.291.500 đồng (Ba triệu hai trăm chín mươi mốt nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Huỳnh Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011351, ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án 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.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng TT, KT & THA TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (N).

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

Nguyễn Chí Dũng