TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2025/DS-ST
Ngày: 09-9-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà,
yêu cầu bồi thường danh dự nhân phẩm.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Hoàng Thị Thùy Linh**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Phạm Thị Nga** và ông **Trịnh Xuân Nguyên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đặng Thành Đạt** - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thuận** – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp Hợp đồng thuê nhà, yêu cầu bồi thường danh dự nhân phẩm theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXX-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Khánh L, sinh năm 1981; có mặt;

Địa chỉ: Trường tiểu học Tinh Nhuệ, xã Yên Sơn (xã Tinh Nhuệ, huyện Thanh Sơn cũ), tỉnh Phú Thọ.

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1954; có mặt;

Nơi cư trú: Khu 2, xã Cao Phong, tỉnh Phú Thọ (thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong, tỉnh Hòa Bình cũ).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nội dung khởi kiện của Nguyên đơn:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày:

Tháng 9/2024 chị L thấy có nhà tại tổ 09 phường Tân Hòa cho thuê nên đã liên hệ với số điện thoại 0912656805 để thỏa thuận ngày 17/9/2024 sẽ kí hợp đồng thuê nhà. Ngày 17/9/2024 chị L đến kí hợp đồng thì bà Đ báo bận, bà nhờ cháu là anh Quang, chị Ân đứng ra kí hợp đồng thuê nhà giúp bà nhưng chị L không đồng ý vì họ không phải chủ nhà, chị L chỉ đồng ý kí với họ việc bàn giao nhà để chuyển đến ở và chờ bà Đ kí hợp đồng thì mới bàn giao tiền. Bà Đ gọi điện đòi chị L tiền nhà rất nhiều lần, nhưng chị L chưa đưa vì bà chưa kí vào hợp đồng thuê nhà. Ngày 23/9/2024 chị L chuyển cho bà Đ số tiền 20.000.000Đ là tiền đặt cọc 5.000.000Đ và tiền thuê nhà 01 năm và đi vào nhà bà Đ ở khu 2, thị trấn Cao Phong để kí hợp đồng thuê nhà với bà Đ.

Ngày 26/9/2024 chị L đến Công an phường Tân Hòa để đăng ký tạm trú thì không đăng ký được vì bà Đ không trình được giấy tờ chứng minh chủ sở hữu thửa đất. Bà Đ và chị Hiền (con gái bà Đ) đã xin cho bà 02 tháng để lo thủ tục giấy tờ nhà. Ngày 27/9/2024 chị L yêu cầu bà Đ hoàn lại tiền thuê nhà vì bà Đ không có giấy tờ chứng minh sở hữu, bà Đ không đồng ý còn vu chị lừa đảo phá vỡ hợp đồng. Chị L đã làm đơn trình báo lên Công an phường Tân Hòa. Ngày 30/9/2024 chị L báo với bà Đ không thuê nhà nữa, sau 02 tháng bà Đ không cung cấp được giấy tờ nhà chị L sẽ chuyển đồ đạc đi. Ngày 03/10/2024 chị L làm đơn lên Tòa án Cao Phong trình bày sự việc trên.

Ngày 17/11/2024 chị L đã thông báo với bà Đ và mời anh Quang chị Ân sang kiểm kê tài sản trước khi chuyển đi. Cuối tháng 11/2024 bà Đ chuyển trả lại chị L số tiền 16.300.000Đ, còn lại 3.700.000Đ bà Đ bảo trừ vào tiền điện, tiền nước, tiền thuê nhà 02 tháng. Chị L không đồng ý vì bà Đ đã vi phạm hợp đồng thuê nhà có dấu hiệu lừa đảo tài sản. Bà Đ không phải chủ nhà không có bất cứ giấy tờ nào chứng minh bà là chủ sở hữu căn nhà cho thuê. Bà Đ làm đơn gửi lên Phòng giáo dục đào tạo huyện Thanh Sơn và Hiệu trưởng trường TH Tinh Nhuệ vu khống chị L chiếm đoạt tài sản của bà. Ngày 06/01/2025 chị L hẹn gặp bà Đ để thương lượng hòa giải nhưng bà Đ không hợp tác, chị L vừa đến cửa nhà bà Đ đã hô hoán chị đến cướp tài sản lấy gậy đánh đập chị L. Bà Đ báo công an thị trấn, chị L đã đến đó khai báo: Chị không cướp tài sản của bà Đ, không đánh đập bà Đ, chị L có ném đá vào cửa nhà bà Đ nhưng không làm vỡ kính vì cửa nhà bà Đ làm bằng nhựa, mê ka. Sau đó bà Đ tiếp tục có đơn khiếu nại lên hiệu trưởng và phòng giáo dục làm ảnh hưởng đến dánh dự uy tín của chị. Do vậy chị L khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết:

- Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Đ trả lại số tiền thuê nhà 20.000.000Đ *(Hai mươi triệu đồng)*, bà Đ đã trả 16.300.000Đ, nay yêu cầu trả nốt 3.700.000Đ.

- Buộc bà Đ bồi thường danh dự nhân phẩm gồm các khoản: Chi phí chuyển nhà 1.000.000Đ, chi phí buổi xin lỗi công khai 2.900.000Đ, chi phí 02 lần xăng xe chị L cùng hiệu trưởng đi lên Phòng giáo dục đào tạo huyện giải trình 1.400.000Đ, thiệt hại kinh tế do bị cắt tiền thưởng hàng năm giảm từ 7.500.000Đ xuống còn 500.000Đ; tổng số tiền yêu cầu bà Đ phải bồi thường là 11.900.000Đ *(Mười một triệu chín trăm nghìn đồng)* và xin lỗi chị L công khai tại Trường tiểu học Tinh Nhuệ, xã Tinh Nhuệ, huyện Thanh Sơn và các cấp lãnh đạo Phòng giáo dục đào tạo huyện Thanh Sơn tỉnh Phú Thọ.

Tại phiên tòa chị L xác nhận chị đến ở nhà thuê của bà Đ từ ngày 17/9/2024, sau đó 15 ngày chị L không ở nữa, đến ngày 17/11/2024 chị L thuê xe dọn dẹp đồ đạc chuyển đi khỏi và báo với phía bà Đ về việc dọn hết đồ chuyển đi. Chị L xác nhận việc thuê nhà ở thì phải chịu tiền điện nước sử dụng nhưng chị không chấp nhận số tiền điện nước bà Đ tính trừ đi, yêu cầu phải có hóa đơn vì chị không ở đó nhiều mà tiền điện nước lại rất nhiều. Đồng Thời chị L trình bày việc chị kê khai các khoản tiền yêu cầu bồi thường về danh dự nhân phẩm số tiền 12.300.000 đồng nhưng chị chỉ yêu cầu bà Đ bồi thường số tiền 11.900.000 đồng.

2. Ý kiến của Bị đơn:

Bà Đ xác nhận bà có 01 gian nhà cấp 4 tại tổ 09 phường Tân Hòa, TP Hòa Bình. Nhà đất này là bà mua lại của bà Nguyễn Thị Hoa đã nhiều năm. Nhà đất trên đang trong thời gian chờ làm thủ tục cấp sổ đỏ, do việc chuyển đổi mục đích sử dụng, do sáp nhập nên thủ tục kéo dài. Tuy nhiên việc bà là chủ của nhà đất đó ai ở khu đó cũng biết, bà không tranh chấp với ai về nhà đất đó, vẫn nhiều năm nay cho thuê người thì mở quán phở, người mở quán bia. Bà chỉ có giấy tờ mua bán với chị Hoa nhưng đã nộp để làm thủ tục cấp sổ đỏ.

Tháng 4 năm 2024 bà Đ cho chị Ánh thuê ở với thời hạn 1 năm. Đến tháng 9 năm 2024 tự dưng có chị L đến năn nỉ bà muốn thuê nhà dài hạn 10 năm để kinh doanh nước lọc và photocopy và trả tiền thuê nhà 1 năm 1 lần và đặt cọc 5.000.000Đ. Chị L đến hỏi thuê, hai bên chưa giao kèo cụ thể gì chị đã đuổi người đang thuê nhà của bà đi. Do lúc đó chị L bảo thuê nhà 10 năm trả tiền năm một nên bà thấy đỡ phải cho thuê lẻ tẻ, được luôn số tiền ra tấm ra món nên cho thuê. Bà Đ đã phải cắt hợp đồng với chị Ánh để cho chị L thuê nhà. Giữa chị L và bà đã làm hợp đồng thuê nhà với nhau vào ngày 17/9/2024 và bà đã bàn giao nhà cho chị L luôn thời điểm đó và nhận tiền đặt cọc của chị L 5.000.000Đ. Bà Đ soạn hợp đồng gửi zalo cho chị L đọc trước, chị L in ra rồi mang vào tận Cao Phong yêu cầu bà ký mới giao tiền thuê nhà. Hợp đồng hai bên thỏa thuận ghi rõ thời hạn thuê là 1 năm kể từ ngày 17/9/2024, giá thuê là 1.250.000Đ/1 tháng, trả tiền thuê 1 năm 1 lần. Chị L đã thanh toán tiếp cho bà 15.000.000Đ tiền thuê nhà. Tổng cộng bà Đ đã nhận của chị L 20.000.000Đ.

Đến tháng 11 năm 2024 không biết vì lý do gì chị L tự phá hợp đồng, không bàn bạc trước gì với bà mà báo công an và nói kiện bà đến Tòa. Bà liên lạc để gặp chị L trực tiếp giải quyết thì chị L bảo chờ Công an và Tòa án giải quyết. Sau đó chị L liên tục nhắn tin vu khống bà lừa đảo, dọa nạt, chửi bới, xúc phạm. Bà Đ đã nhắn tin lại bảo chị L không thuê nhà nữa thì thanh lý hợp đồng nhưng chị L không làm mà đòi lại tiền nhà tiền cọc. Ngày 17/11/2024 chị L tự dọn đồ đạc đi và gửi trả lại chìa khóa cho cháu bà (anh Quang, chị Ân). Trong thời gian thuê nhà chị L không nộp tiền điện tiền nước cho công ty nên đã bị cắt điện, bà đã phải nhờ người nộp tiền để được cấp điện nước trở lại. Thấy chị L không bình thường nên bà đã yêu cầu chị L thanh lý hợp đồng nhưng chị L không ký mà tiếp tục nhắn tin đe dọa chửi bới. Toàn bộ các tin nhắn bà đã in ra nộp cho Tòa. Không muốn dây dưa mất việc lằng nhằng với chị L nên ngày 22/11/2024 bà đã chuyển trả lại cho chị L vào tài khoản số 0801000207225 Ngân hàng VietcomBank chủ tài khoản Nguyễn Thị Khánh L tổng số tiền 16.308.699Đ *(Mười sáu triệu ba trăm L tám nghìn sáu trăm chín mươi chín đồng)*, bà đã trừ của chị L tổng số tiền 3.691.301Đ trong đó 2 tháng tiền thuê nhà 1.250.000Đ x 2 = 2.500.000Đ, tiền điện tháng 9 là 650.426Đ, tiền điện tháng 10 là 138.659Đ, tiền nước tháng 9 là 202.216Đ, tiền nước tháng 10 là 200.000Đ.

Ngoài ra 9 giờ ngày 06/01/2025 chị L đến nhà bà tại khu 2 thị trấn Cao Phong dùng gạch đá ném làm rạn kính một bên cửa nhà. Sự việc xảy ra đã được báo công

an, nhưng vì không xảy ra thương tích hay hỏng tài sản gì lớn, anh trai chị L đã đến bảo lãnh nói sẽ có trách nhiệm sửa lại cửa cho bà nên coi như hai bên hòa giải với nhau đi về. Bà cứ nghĩ sự việc vậy là xong không ngờ chị L vẫn cứ nhắn tin chửi bới giờ lại còn kiện đến Tòa.

Bà Đ xác nhận có gửi đơn đến 02 nơi Trường tiểu học Tinh Nhuệ và Phòng giáo dục đào tạo huyện Thanh Sơn nhưng không có nội dung tố cáo gì chị L lừa đảo. Do chị L nhắn tin chửi bới, thậm chí có cả hình ảnh con dao đe dọa nên bà bức xúc chỉ gửi đơn có nội dung để các cấp quản lý chị L nhắc nhở ngăn chặn giúp để tránh xảy ra án mạng. Bà Đ chỉ gửi duy nhất đơn đề ngày 28/11/2024 ngoài ra không gửi đơn nào khác.

Về số tiền thuê nhà chị L đòi lại 3.700.000Đ, mặc dù yêu cầu này của chị L là không đúng thực tế vì đây là tiền bà trừ đi 02 tháng tiền nhà, tiền điện nước như đã giải trình ở trên, thực tế chị L có đến ở nhà thuê của bà 02 tháng sử dụng điện nước nên phải trả là đúng. Tuy nhiên để tránh phiền hà chị L nhì nhằng đến tiếp tục gây sự kiện tụng lung tung, bà Đ đã chuyển trả chị L 16.308.699Đ còn số tiền 3.691.301Đ là bà trừ đi tiền thuê nhà 02 tháng 9-10 và tiền điện nước nên không đồng ý trả lại.

Về yêu cầu đòi bồi thường danh dự nhân phẩn tổng số tiền 11.900.000Đ *(Mười một triệu chín trăm nghìn đồng)* và xin lỗi chị L công khai tại Trường tiểu học Tinh Nhuệ, xã Tinh Nhuệ, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ, bà không chấp nhận. Bà không làm gì ảnh hưởng đến danh dự nhân phẩm của chị L, việc cá nhân chị L xếp loại hoàn thành công tác ở trường là do quá trình công tác làm việc của chị L trong năm học chứ không liên quan gì đến giao dịch thuê nhà giữa bà và chị L; đơn của bà gửi nhà trường chỉ để nhằm ngăn chặn việc chị L có thể có những hành động quá khích mà thực tế là chị L đã đến tận nhà ném đá chửi bới. Do vậy bà không đồng ý về việc bồi thường danh dự nhân phẩm và xin lỗi công khai chị L.

Tại phiên tòa bà Đ đồng ý việc tính toán lại tiền điện nước, đồng ý trả lại chị L nếu tình thừa tiền điện nước của chị L.

3. Tài liệu chứng cứ do Tòa án xác minh, thu thập:

3.1. Xác minh tại địa phương cung cấp: Bà Nguyễn Thị Đ mua lại nhà đất của chị Nguyễn Thị Hoa tại tổ 09 phường Tân Hòa, TP Hòa Bình. Bà Đ đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng tháng 9 năm 2024 có chị L người ở Phú Thọ đến tìm thuê nhà của bà Đ. Trước khi cho chị L thuê thì bà Đ cho một người khác thuê bán quán bia. Khi chị L thuê có đến tìm tổ trưởng để đăng ký tạm trú. Tổ trưởng tổ dân phố đã trao đổi và hướng dẫn cho chị L việc tổ dân phố chỉ ghi danh sách lưu trú trong khoảng thời gian vài ngày còn đăng ký tạm trú phải đến Công an phường. Tổ trưởng đã ghi tên và số căn cước của chị L theo diện lưu trú để nắm được tình hình. Theo thông tin của nhân dân địa phương thì chị L ở thuê nhà bà Đ khoảng hơn 1 tháng rồi lại thuê xe dọn đồ chuyển đi. Lý do chị L không thuê nhà nữa do chị L cho rằng bà Đ không phải chủ nhà nên hai bên mâu thuẫn. Gia đình bà Đ đã mua lại

nhà đất của chị Hoa đang chờ cấp sổ đỏ nên nhà đất đó thuộc quyền sở hữu của bà Đ.

3.2. Xác minh tại Công an phường Tân Hòa cung cấp: Khoảng tháng 9-10 năm 2024 có chị Nguyễn Thị Khánh L đến hỏi thủ tục đăng ký tạm trú tại tổ 09 phường Tân Hòa. Cán bộ phường đã hướng dẫn thủ tục đăng ký tạm trú theo quy định và phải làm thủ tục trên hệ thống Dịch vụ công quốc gia. Phía công an phường mới chỉ hướng dẫn thủ tục chứ chưa tiếp nhận hồ sơ của chị L. Sau đó một thời gian chị L quay lại trình bày cho rằng bị người cho thuê nhà lừa đảo, sau khi nghe chị L trình bày công an hướng dẫn chị L là giao dịch dân sự, việc chuyển tiền không phải trên địa bàn phường Tân Hòa, người cho thuê nhà ở trong Cao Phong nên không thuộc thẩm quyền giải quyết. Toàn bộ các buổi làm việc với chị L là tiếp dân hướng dẫn thủ tục chứ không phải thực hiện theo trình tự thủ tục quy định về đăng ký tạm trú... nên không có biên bản làm việc. Công an phường Tân Hòa không tiếp nhận bất cứ một đơn từ nào của chị L.

3.3. Xác minh tại Trường tiểu học Tinh Nhuệ cung cấp: Chị Nguyễn Thị Khánh L sinh năm 1981 là giáo viên đang làm việc tại Trường Tiểu học Tinh Nhuệ, huyện Yên Sơn, tỉnh Phú Thọ (xã Tinh Nhuệ, huyện Thanh Sơn cũ). Ngày 10/12/2024 nhà trường nhận được Phiếu chuyển đơn của Phòng giáo dục và đào tạo huyện Thanh Sơn. Thực hiện nội dung yêu cầu của Phòng, nhà trường đã tiến hành xác minh làm việc với chị L liên quan đến nội dung Đơn đề nghị ngày 28/11/2024 của bà Nguyễn Thị Đ. Nhà trường đã lập biên bản làm việc và báo cáo việc giải quyết đơn đến Phòng giáo dục đào tạo huyện Thanh Sơn bằng vân bản số 97/BC-TrTH ngày 12/12/2024 nên không có sự việc chị L thuê xe để Hiệu trưởng và chị L đi giải trình sự việc tại Phòng giáo dục và đào tạo.

Nhà trường không trực tiếp nhận được đơn đề nghị, đơn tố cáo nào của bà Nguyễn Thị Đ, cũng không tiếp nhận bất cứ thông tin nào từ bà Đ về việc tố cáo chị L lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Nhà trường không tổ chức buổi hòa giải, buổi xin lỗi công khai nào giữa chị L và bà Đ nên không có chi phí nào về market, trà nước; nhà trường không tổ chức hội nghị trong buổi xin lỗi công khai nào có 20 người tham gia và chi phí hết 7.000.000 đồng như chị L trình bày. Về sự việc tranh chấp giữa hai bên nhà trường không tổ chức bất cứ buổi làm việc nào có cả chị L và bà Đ, cũng không làm việc trực tiếp với bà Đ.

Việc đánh giá xếp loại viên chức năm học 2024-2025 nhà trường thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của các cơ quan quản lý cấp trên. Kết quả xếp loại viên chức năm học 2024 -2025 dựa trên các tiêu chí đánh giá theo quy định trong cả năm công tác. Việc xếp loại chị L đạt "Hoàn thành nhiệm vụ" phản ánh khách quan, được sự đồng thuận của tập thể cán bộ, viên chức nhà trường. Việc chi trả tiền thưởng nhà trường thực hiện theo quy chế chi tiền thưởng của đơn vị và các văn bản hiện hành và chưa thực hiện tại thời điểm chị L khởi kiện. Việc chị L đưa ra các thông tin tiền thưởng từ 7.500.000 đồng giảm còn 500.000 đồng là không có căn cứ.

3.4. Xác minh tại Công an thị trấn Cao Phong cung cấp: Ngày 06/01/2025 Công an thị trấn Cao Phong nhận được tin báo của quần chúng nhân dân tại nhà nghỉ Ban Trắng thuộc khu 2 thị trấn Cao Phong có xảy ra vụ xô xát giữa bà Đ và bà L. Nhận được tin báo công an đã cử cán bộ đến hiện trường xác minh. Kết quả xác minh xác định hai bên có xảy ra xô xát nhưng đã tự giải quyết với nhau. Nhận thấy hai bên không có thương tích, sự việc xảy ra không lớn, công an đồng ý để hai bên tự giải quyết với nhau. Công an không trưng cầu giám định với thương tích của bà L tại bệnh viện đa khoa huyện Cao Phong.

3.5. Xác minh tại Trung tâm y tế khu vực Cao Phong cung cấp: 15h35 ngày 06/01/2025 Trung tâm y tế có tiếp nhận bệnh nhân tên là Nguyễn Thị Khánh L đến khám và chụp Xquang cẳng tay thẳng nghiêng. Kết quả chụp Xquang không thấy hình ảnh tổn thương xương trên phim chụp. Trung tâm y tế khu vực Cao Phong không thực hiện giám định thương tích cho chị L.

3.6. Xác minh tại Công ty cổ phần nước sạch Hòa Bình cung cấp hóa đơn nước từ tháng 9 đến tháng 11 năm 2024 của bà Nguyễn Thị Đ: Tháng 9 số tiền 105.280 đồng, tháng 10 số tiền 202.216 đồng, tháng 11 không phát sinh hóa đơn.

3.7. Xác minh tại Đội quản lý điện lực khu vực Hòa Bình cung cấp hóa đơn điện từ tháng 9 đến tháng 11 của mã khách hàng PA17TX0009952 tên Nguyễn Thị Hoa (SĐT 0912656505): Tháng 9 số tiền 650.426 đồng, tháng 10 số tiền 138.659 đồng, tháng 11 số tiền 28.622 đồng; không có chi phí đóng cắt điện.

4. Người làm chứng

*Anh Quang, chị Ân cung cấp: Cách đây một vài năm bà Đ đã mua lại 01 nhà đất của chị Hoa tại tổ 09 phường Tân Hòa cách nhà anh chị khoảng 50m. Do bà Đ ở xa nên nhờ vợ chồng anh chị cầm chìa khóa, ai cần thuê thì thông tin cho bà Đ và thanh toán tiền điện nước hộ theo hóa đơn. Khoảng tháng 9-10 năm 2024 có chị L là giáo viên ở Tinh Nhuệ Phú Thọ đến hỏi thuê. Vì bà Đ không ở đây nên nhờ vợ chồng tôi ký vào hợp đồng và bàn giao nhà cho chị L. Đến thời điểm hai bên thanh toán với nhau thì chị L vào Cao Phong tìm bà Đ để hai bên ký với nhau. Khi đến thuê nhà chị L có nói mục đích muốn thuê là để được đăng ký trên phần mềm VNeID quản lý công dân là tạm trú hộ khẩu ở miền núi để được hưởng chính sách hỗ trợ của ngành giáo dục. Sau khi thuê nhà chị L dọn đến ở. Khi chị L hỏi thủ tục đăng ký tạm trú thì anh Quang hướng dẫn đến gặp tổ trưởng để hỏi. Sau khoảng hơn 1 tháng thuê nhà chị L sang gặp anh Quang trả chìa khóa đồng thời dọn dẹp đồ đạc chuyển đi mà không nói lý do. Anh Quang có nói với chị L "Có gì thì hai bên dàn xếp với nhau", thì chị L nói "Tôi không nói chuyện với anh, có gì ra pháp luật giải quyết". Chị L ở nhà thuê của bà Đ khoảng hơn 1 tháng thì hai bên xảy ra tranh chấp, chị L cho rằng bà Đ lừa chị L, nhà đất không phải của bà Đ mà lại cho thuê nên sau đó dọn đi. Trong thời gian chị L ở hơn 1 tháng anh Quang là người trực tiếp thanh toán tiền điện nước cho nhà bà Đ. Hóa đơn tiền điện vẫn để tên chủ nhà cũ là Nguyễn Thị Hoa, hóa đơn tiền nước tên là Nguyễn Thị Đ.

Về việc chị Ân ký tên trong hợp đồng thuê nhà với chị L thể hiện việc vợ chồng anh chị thay mặt bà Đ bàn giao nhà cho chị L, vợ chồng anh chị không có giao dịch thuê mướn gì với chị L.

* Chị Hoa cung cấp: Chị có 01 căn nhà cấp 4 cấp 4 diện tích 71m^2, tại tổ 09, phường Tân Hòa, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình do UBND phường Tân Hòa cũ cấp cho từ năm 1993. Khuôn viên nhà đất có diện tích sử dụng khoảng 100m^2. Năm 2022 chị chuyển nhượng nhà đất đó cho bà Nguyễn Thị Đ sinh năm 1954 trú tại khu 2 thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong, tỉnh Hòa Bình. Sau khi chuyển nhượng chị đã nhận đủ tiền của bà Đ, bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan và nhà đất cho bà Đ để bà Đ trực tiếp quản lý sử dụng. Bà Đ có toàn quyền với nhà đất đó, không liên quan gì đến chị Hoa nữa. Hiện tại bà Đ vẫn đang chờ thủ tục cấp bìa đỏ thửa đất nhưng không biết đang còn vướng mắc ở khâu nào nên chưa lấy bìa về. Sau khi mua bán bà Đ có sửa chữa nhà cấp 4 đấy và cho người khác thuê ở. Khoảng tháng 9-10 năm 2024 bà Đ cho 01 người tên là L là giáo viên ở Phú Thọ thuê căn nhà đó ở. Sau đó không biết vì lý do gì xảy ra tranh chấp, chị L ở đó khoảng 2 tháng rồi thấy dọn đi. Chị Hoa khẳng định đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Đ. Bà Đ có toàn quyền theo luật định với nhà đất đó. Toàn bộ giấy tờ về đã chuyển cho bà Đ, chị Hoa không còn giữ giấy tờ gì.

4. Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ:

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có mặt làm việc theo thông báo triệu tập của Tòa án, chấp hành đúng quyền nghĩa vụ của đương sự. Nguyên đơn chưa chấp hành đầy đủ nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 472, 473, 474, 476, 481, 482, 584 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của . Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 698.398 đồng, tại phiên tòa bị đơn đã đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền này.

- Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn bồi thường danh dự nhân phẩm số tiền 11.900.000 đồng và xin lỗi công khai tại Trường tiểu học Tinh Nhuệ, xã Yên Sơn, tỉnh Phú Thọ và các cấp lãnh đạo Phòng giáo dục đào tạo.

- Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu bồi thường danh dự nhân phẩm giữa Nguyên đơn và Bị đơn thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cao Phong theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng thông báo để đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tòa án thông báo mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự. Nguyên đơn đã nhận được thông báo, có đơn trình bày vắng mặt vì nghỉ hè, phải đi làm thủ tục giấy tờ ở quê nên không có mặt. Tại phiên họp lần 1, Nguyên đơn vắng mặt, Tòa án hoãn phiên họp. Tại phiên họp lần 2, Nguyên đơn vắng mặt, Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải.

Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

[1.4]. Sự vắng mặt của đương sự:

Tại phiên tòa ngày 28/8/2025, Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa là phù hợp với khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phiên tòa mở lại vào ngày 09/9/2025.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Hợp đồng thuê nhà ở ngày 17/9/2024 giữa bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị Khánh L được lập thành văn bản, hai bên xác định rõ đối tượng của hợp đồng (Điều 1); giá cho thuê, phương thức thanh toán (Điều 2); thời hạn thuê (Điều 3); quyền nghĩa vụ của bên thuê, bên cho thuê (Điều 4, 5) và các điều khoản khác. Thực hiện hợp đồng ngày 17/9/2024 bà Đ đã bàn giao nhà đất cho chị L; ngày 23/9/2025 chị L đã thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cho bà Đ tổng số tiền 20.000.000 đồng trong đó tiền thuê nhà 1 năm là 15.000.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền đặt cọc. Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện nhà đất tại tổ 09, phường Tân Hòa, tỉnh Phú Thọ (TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cũ) thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ; hai bên đương sự thừa nhận việc giao kết hợp đồng tự nguyện; hai bên đã thực hiện hợp đồng do vậy việc giao kết hợp đồng không bị lừa dối, cưỡng ép; Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thuê nhà giữa bà Đ và chị L có hiệu lực pháp luật. Tháng 11/2024, phía bên thuê - chị L đã tự nguyện dọn đồ đạc đi khỏi nhà thuê, báo việc trả lại nhà thuê cho phía bà Đ; bên cho thuê - bà Đ đã hoàn trả lại bên thuê số tiền thuê nhà và tiền đặt cọc sau khi trừ đi tiền thuê nhà 02 tháng và tiền điện nước. Hai bên không có văn bản về việc chấm dứt hợp đồng tuy nhiên bên thuê tự nguyện chuyển đi, bên cho thuê tự nguyện trả lại tiền thuê nhà còn lại nên Hội đồng xét xử công nhận việc hai bên đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Các tài liệu chứng cứ và thể hiện chị L ở tại nhà thuê của bà Đ từ ngày

17/9/2024, sau đó 15 ngày chị L không ở, đến ngày 17/11/2024 chị L mới dọn đồ đạc của mình chuyển đi khỏi, do vậy chị L phải trả tiền thuê nhà 02 tháng x 1.250.000 đồng = 2.500.000 đồng. Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên có thỏa thuận về việc "bên thuê có nghĩa vụ trả tiền điện và các chi phí phát sinh khác trong thời gian thuê nhà" (Điều 5) nên chị L phải thanh toán tiền điện, nước trong thời gian chị thuê nhà là phù hợp, cụ thể:

- Hóa đơn tiền điện tháng 9 tính từ ngày 24/8 đến ngày 23/9, chị L đến ở nhà bà Đ từ 17/9, do vậy chị L chỉ phải chịu số tiền điện của tháng 9 tương đương với thời gian từ 17 đến 23/9 là 06 ngày với số tiền 650.426 đồng : 30 x 6 ngày = 130.085 đồng;

- Hóa đơn tiền điện tháng 10 tính từ ngày 24/9 đến ngày 23/10; chị L ở đủ cả tháng nên phải trả số tiền theo hóa đơn tháng 10 là 138.659 đồng;

- Hóa đơn tháng 11 được tính từ ngày 24/10 đến 26/11, chị L ở đến ngày 17/11 thì chuyển đi, do vậy chị L phải trả số tiền tương ứng với 23 ngày là 28.622 đồng : 30 x 23 ngày = 21.943 đồng.

Tổng số tiền điện chị L phải trả là 290.687 đồng.

Trong quá trình ở thuê chị L không thanh toán tiền điện, nên bà Đ đã thanh toán toàn bộ các hóa đơn tiền điện cho Điện lực TP Hòa Bình. Do vậy chị L phải trả cho bà Đ tiền điện với số tiền 290.687 đồng.

- Hóa đơn tiền nước tháng 9 tính từ ngày 16/8 đến ngày 16/9, chị L đến ở nhà bà Đ từ 17/9, do vậy chị L không phải chịu hóa đơn tiền nước của tháng 9. Hóa đơn tiền nước tháng 10 tính từ ngày 16/9 đến ngày 16/10, chị phải trả số tiền theo hóa đơn tháng 10 là 202.216 đồng; Từ 16/10 đến 17/11 không phát sinh hóa đơn.

Số tiền thuê nhà và các chi phí điện nước phát sinh trong 2 tháng chị L thuê nhà bà Đ là: 2.992.903 đồng; chị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đ số tiền này. Tổng số tiền chị L chuyển cho bà Đ là 20.000.000 đồng; bà Đ đã trả lại chị L số tiền 16.308.699Đ. Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của chị L, tại phiên tòa bà Đ đồng ý trả lại cho chị L số tiền còn dư là 698.398 đồng.

[2.2] Về yêu cầu bồi thường danh dự nhân phẩm

Chị L yêu cầu bà Đ bồi thường danh dự nhân phẩm tổng số tiền 11.900.000Đ *(Mười một triệu chín trăm nghìn đồng)* và xin lỗi chị L công khai tại Trường tiểu học Tinh Nhuệ, xã Tinh Nhuệ, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ. Căn cứ các tài liệu đã thu thập, Hội đồng xét xử nhận thấy không có sự việc bà Đ tố cáo chị L lừa đảo chiếm đoạt tài sản, bà Đ không có hành vi xúc phạm danh dự nhân phẩm của chị L; việc đánh giá xếp loại viên chức hàng năm của Trường tiểu học Tinh Nhuệ dựa trên các tiêu chí đánh giá theo quy định trong cả năm công tác, không liên quan đến việc bà Đ gửi đơn, không có các sự việc nhà trường cùng chị L đi báo cáo giải trình tại Phòng giáo dục đào tạo huyện, nhà trường không tổ chức hội nghị xin lỗi công khai, không có việc giám định thương tích... như chị L trình bày. Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của chị L.

[3] Về án phí:

- Do yêu cầu đòi tiền của chị L được chấp nhận một phần nên chị L phải chịu toàn bộ án phí 300.000 đồng đối với phần không được chấp nhận.

- Yêu cầu bồi thường về danh dự nhân phẩm của chị L không được chấp nhận nhưng thuộc trường hợp được miễn án phí.

- Bà Đ phải chịu án phí đối với số tiền phải trả lại cho chị L, tuy nhiên bà Đ là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, khoản 2 điều 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 158, 166, 422, 472, 473, 474, 476, 481, 482, 584 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 129, 131 Luật nhà ở 2014;

- Điều 12, 15, 24, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Khánh L, buộc Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho chị L số tiền 698.398 đồng *(Sáu trăm chín mươi tám nghìn ba trăm chín mươi tám đồng)*.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu buộc Bị đơn bồi thường danh dự nhân phẩm số tiền 11.900.000 đồng và xin lỗi công khai tại Trường tiểu học Tinh Nhuệ, xã Yên Sơn, tỉnh Phú Thọ (xã Tinh Nhuệ, huyện Thanh Sơn cũ) và các cấp lãnh đạo Phòng giáo dục đào tạo.

3. Về án phí:

Bà Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.500.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Phong, tỉnh Hòa Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 Phú Thọ) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003018 ngày 26/5/2025 được đối trừ và nhận lại 1.200.000 đồng *(Một triệu hai trăm nghìn đồng)*.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 12;
- Thi hành án tỉnh Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 12 tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Hoàng Thị Thùy Linh