TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 28/2021/DS-PT
Ngày 30 - 9 - 2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Tòng Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Hải, bà Đinh Thị Mai Lan

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/6/2021 và từ ngày 27 đến ngày 30/9/2021, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2021/DS-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 5/2/2021 của Toà án nhân dân huyện VH, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2021, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 32/2021/QĐ-PT ngày 24/6/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T. Địa chỉ: Tiểu khu SĐ1, xã VH, huyện VH, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc A. Địa chỉ: Thôn AC2, xã Lp, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Trần Tuấn A. Địa chỉ: Số nhà 642, đường NV L, phường H N, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt,

Bị đơn: Ông Trần Nho S. Nơi ĐKHKTT: Đội 3, xã Tân Lễ, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình. Tạm trú: Bản Hua Tạt, xã VH, huyện VH, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Tuấn Dũng – Luật sư Công ty Luật TNHH Hòa Dũng – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị H. Địa chỉ: Tiểu khu Sao Đỏ 2, xã VH, huyện VH, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Trần Thị M. Nơi ĐKHKTT: Đội 3, xã Tân Lễ, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình. Tạm trú: Bản Hua Tạt, xã VH, huyện VH, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Ngô Văn T, bị đơn ông Trần Nho S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Ngô Văn T trình bày:

Đầu năm 2018, ông Ngô Văn T cho vợ chồng ông Trần Nho S và bà Trần Thị M thuê nhà đất do ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Tráng A Chư tại mặt đường Quốc lộ 6, bản Hua Tạt, xã VH, huyện VH, tỉnh Sơn La. Hai bên lập hợp đồng thuê nhà ngày 5/3/2018, thời hạn thuê là 5 năm thỏa thuận tiền thuê nhà năm đầu tiên là 35.000.000đ, các năm tiếp theo là 40.000.0000đ, mỗi năm bên thuê được phép trả tiền thuê từ 2 đến 3 lần và phải trả trước hằng năm. Tuy nhiên, ngay từ đầu năm ông S và bà M đã vi phạm thỏa thuận về việc trả tiền thuê, không trả đủ số tiền thuê nhà. Ông T đòi nhiều lần thì ông S trả lần thứ nhất vào năm 2019 được 15.000.000đ tiền thuê nhà của năm

2018. Đến cuối năm 2019, trả được tiếp 15.000.000đ, còn thiếu 5.000.000đ tiền thuê nhà của năm 2018. Đến tháng 3 năm 2020 trả được 30.000.000đ tiền thuê nhà của năm 2019 còn nợ 10.000.000đ. Tổng cộng số tiền còn thiếu của hai năm 2018, 2019 là 15.000.000đ.

Do ông T không đồng ý cho ông S nợ tiền thuê nhà và đã thông báo cho ông S nếu ông S không trả ông T tiền thì ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê và không cho thuê nữa nhưng ông S không đồng ý. Vụ việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 5/3/2018 giữa ông T và ông S. Buộc ông S, bà M phải thanh toán tiền thuê nhà của năm 2020 là 16.500.000đ. Tổng cộng số tiền nhà là 31.500.000đ và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Nho S trình bày:

Giữa ông và ông Ngô Văn T có thực hiện hợp đồng thuê nhà vào ngày 05/3/2018 theo hợp đồng thì năm đầu thỏa thuận là 35.000.000đ, năm thứ 2 trở đi là 40.000.000đ mỗi năm thanh toán 01 lần chia làm 3 kỳ, thời gian thuê là 05 năm bắt đầu tính từ ngày 5/3/2018 đến hết ngày 5/3/2023 là hết thời hiệu hợp đồng, thỏa thuận khi thanh lý hợp đồng mà không được sự nhất trí của hai bên thì bên đó phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi thỏa thuận và lập hợp đồng thì ông Ngô Văn T cầm hợp đồng và bảo cầm đi photo cho ông S nhưng từ đó tới nay ông T cố tình không đưa bản hợp đồng cũ.

Sau khi gia đình ông S thuê nhà, ông S đã đầu tư hàng trăm triệu đồng để tu sửa lại. Ngày 02/4/2020 ông Ngô Văn T chưa bàn bạc đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và thanh lý hợp đồng thuê nhà đất của gia đình ông S với lý do đã bán mảnh đất cho người khác trong khi thời hạn thuê vẫn còn. Sau đó, nhiều lần ông T và con trai ông T sang tuyên bố đe dọa, đập bàn bắt gia đình ông S dọn đi. Ngày 6/6/2020 ông T đã đưa nhiều người lạ mặt đến tự tháo dỡ hủy hoại nhà cửa, tháo mái tôn nhà, đổ gạch, xi cát ngăn cản trước cửa quán ông S đang kinh

doanh làm ảnh hưởng đến kinh doanh và thu nhập của gia đình ông S. Nay ông S yêu cầu ông T phải bồi thường cho ông S tiền đầu tư, sửa chữa, tu sửa mặt bằng, cửa hàng sau khi ký kết hợp đồng; các tài sản, tư liệu cho việc kinh doanh mặt hàng ăn uống như xây dựng lại nhà vệ sinh, làm lại toàn bộ nền nhà, biển quảng cáo, mái nhà ước tính giá trị là 175.000.000đ. Tiền thu nhập kinh doanh hằng ngày sau khi bị đổ vật liệu xây dựng cản trở kinh doanh và tiền phạt bồi thường vi phạm hợp đồng ước tính 160.000.000đ. Tổng số tiền ông T phải bồi thường cho ông S là 335.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Ngô Văn T. Quá trình giải quyết vụ án, bà nhất trí với ý kiến của chồng bà và ủy quyền toàn bộ cho chồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Nho S. Quá trình giải quyết vụ án, bà nhất trí ý kiến của chồng bà và không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 01/2021/DSST ngày 5/2/2021 của Tòa án nhân dân huyện VH, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 146, khoản 4 Điều 147, Điều 165, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 275, Điều 351, Điều 352, Điều 353, Điều 357, Điều 428, Điều 479, Điều 481 Bộ luật dân sự:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 5/3/2018.

Buộc ông Trần Nho S, bà Trần Thị M phải bàn giao toàn bộ nhà và đất đã thuê của ông Ngô Văn T tại bản Hua Tạt, xã VH, huyện VH, tỉnh Sơn La cho ông Ngô Văn T, bà Trần Thị H và trả lại quyền sử dụng nhà và đất cho ông Ngô Văn T, bà Trần Thị H

Buộc ông Trần Nho S phải trả ông Ngô Văn T số tiền thuê nhà chưa thành toán là 31.500.000đ và tiền thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.000.000đ. Tổng cộng là 33.500.000đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Nho S

Buộc ông Ngô Văn T phải bồi thường tiền mất thu nhập cá nhân và tiền sửa chữa xây dựng phục vụ việc kinh doanh, tiền tài sản bị hư hỏng. Tổng cộng là 122.456.000đ.

3. Đối trừ nghĩa vụ buộc ông Ngô Văn T phải bồi thường cho ông Trần Nho S số tiền là 122.456.000đ – 33.500.000đ = 88.956.000đ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 8/02/2021 bị đơn ông Trần Nho S có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 18/02/2021 nguyên đơn ông Ngô Văn T có đơn kháng cáo không nhất trí với một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 8/4/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La ra Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bị đơn ông Trần Nho S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và cho rằng cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên ngang nhau là không thỏa đáng làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của nguyên đơn; không căn cứ vào việc ông S kê khai nộp thuế thu nhập tại cơ quan thuế mà căn cứ vào thu nhập thực tế tại địa phương để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S là không đúng. Khi ông S tự sửa chữa xây dựng mới không được sự đồng ý của bên cho thuê nên không đồng ý bồi thường giá trị xây mới và đồng thời yêu cầu ông S phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu khi mới thuê. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại đơn xin xét xử vắng mặt, luận cứ bảo vệ: Không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại đối với việc tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng, gây thiệt hại đến kinh tế của gia đình bị đơn. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm của TAND huyện VH như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Nho S: Buộc ông Ngô Văn T phải bồi thường tiền mất thu nhập cá nhân và tiền sửa chữa xây dựng phục vụ việc kinh doanh, tiền tài sản hư hỏng tổng cộng là: 244.192.000đ (Hai trăm bốn mươi bốn triệu đồng). Đối trừ nghĩa vụ ông T còn phải trả cho ông S số tiền là 244.192.000đ – 33.500.000đ = 211.412.000đ (Hai trăm mười một triệu bốn trăm mười hai nghìn đồng); sửa về án phí; các nội dung khác không có kháng cáo kháng nghị giữ nguyên như bản án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tài liệu, chứng cứ các đương sự xuất trình bổ sung: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/6/2021, ông T xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ "*Giấy cho thuê nhà*" lập ngày 27/3/2020 (bản photo), ông S xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ "*Hợp đồng cho thuê nhà*" (bản gốc). Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh, thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ và ra quyết định yêu

cầu Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện VH và ông Ngô Văn T cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Ông T đã giao nộp "*Giấy cho thuê nhà*" lập ngày 27/3/2020 bản gốc cho Tòa án. Tại công văn số 1054/CV – CQĐT ngày 15/7/2021 của Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện VH xác định tại liệu, chứng cứ "*Hợp đồng cho thuê nhà*" (bản gốc) mà ông S giao nộp cho Tòa án là tài liệu trong hồ sơ giải quyết tin báo tố giác tội phạm của ông Trần Nho S. Ông S đã được Cơ quan cảnh sát điều tra giao trả tài liệu này vào ngày 7/6/2021.

Xét thấy, tại cấp sơ thẩm không yêu cầu các đương sự cung cấp các tài liệu, chứng cứ này. Các tài liệu, chứng cứ bổ sung được xác minh, thu thập theo đúng quy định nên cần chấp nhận đối với các tài liệu, chứng cứ ông T và ông S xuất trình thêm tại phiên tòa ngày 24/6/2021 theo các Điều 93, Điều 94, Điều 95, Điều 97 và Điều 287 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét hợp đồng thuê nhà được lập giữa ông Trần Nho S, bà Trần Thị M và ông Ngô Văn T năm 2018.

[2.1] Về hình thức hợp đồng "*giấy hợp đồng thuê nhà*" được lập thành văn bản, dưới hình thức viết tay, không được công chứng, chứng thực.

Về nội dung hợp đồng: Ông T có cho ông S thuê nhà và đất tại bản Hua Tạt, xã VH, huyện VH, tỉnh Sơn La trong thời gian 05 năm. Số tiền năm đầu thuê là 35.000.000đ. Sau năm đầu hết thời hạn thuê là 40.000.000đ/ năm. Mỗi năm bên thuê nhà được phép trả tiền thuê từ hai đến ba lần, trả trước thời hạn thuê. Xét thấy, nhà và đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Ngô Văn T, bà Trần Thị H do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Tráng A Chư ngày 22/5/2017 nên ông T có đủ điều kiện ký hợp đồng cho ông S, bà M thuê nhà theo quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Hợp đồng không có chữ ký của đồng sở hữu tài sản là bà H. Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 17/7/2020, bà H xác nhận đã cho ông S và bà M thuê nhà, đồng ý với ý kiến của ông T nên cần chấp nhận. Các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung

không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông T và ông S, bà M có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Về hiệu lực của hợp đồng: Giữa ông S, bà M và ông T không có thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng nên thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng theo khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Hợp đồng thuê nhà không ghi rõ ngày tháng năm ký kết, chỉ ghi "*ngày Thai 5/3*". Các bên đều xác nhận hợp đồng được ký vào ngày 5/3/2018 là thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, thời hạn thuê nhà từ 5/3/2018 đến 5/3/2023. Trên thực tế, hợp đồng năm 2018 đã được các bên thực hiện nên cần chấp nhận. Ông S, bà M và ông T có các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài sản quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Về thực hiện hợp đồng: Ngày 16/11/2018, vợ chồng ông S đã thanh toán tiền thuê nhà là 15.000.000đ được ghi vào mặt sau của hợp đồng thuê nhà. Lần thanh toán tiền thuê nhà tiếp theo là 15.000.000đ không được lập thành văn bản. Lần thanh toán tiền thuê nhà 30.000.000đ được thể hiện tại "*giấy cho thuê nhà*" là tài liệu ông T xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/6/2021. Số tiền nhà còn thiếu theo hợp đồng của năm 2018 và 2019 là 15.000.000đ. Ông S cũng thừa nhận chưa thanh toán được hết tiền thuê nhà do dịch bệnh nên làm ăn thua lỗ.

[3] Xét "*giấy cho thuê nhà*" là tài liệu ông T xuất trình và "*hợp đồng cho thuê nhà*" ông S xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/6/2021. Ông T khai "*giấy cho thuê nhà*" là do ông T viết, ông S chỉ viết ba dòng đầu. Do các bên nhận thấy "*giấy cho thuê nhà*" được lập không đúng hình thức nên đã lập "*hợp đồng cho thuê nhà*" vào cùng ngày 27/3/2020 dưới sự hướng dẫn của người làm chứng ông Lưu Minh Đức. Ông Đức là người lập "*Hợp đồng cho thuê nhà*" ngày 27/3/2020 nhưng không ký vào hợp đồng nên không có cơ sở để xem xét lời khai của ông Đức.

[3.1] Xét hình thức "*hợp đồng cho thuê nhà*" ngày 27/3/2020 được lập thành văn bản, chưa được công chứng, chứng thực. Nội dung hợp đồng ông T có căn nhà diện tích 200m^2, lợp bro và tôn đồng ý cho ông S, bà M thuê để sử dụng. Thời hạn thuê là 3 năm từ ngày 5/3/2020 đến ngày 5/3/2023. Hình thức thanh toán tiền thuê nhà một năm là 40.000.000đ chia làm ba lần trong năm, thanh toán vào đầu tháng.

Ông T xác nhận nhà cho thuê theo hợp đồng mới là nhà ông S đang thuê theo hợp đồng năm 2018 và cho rằng hợp đồng năm 2020 chưa phát sinh hiệu lực do hợp đồng năm 2018 chưa được thanh lý. Xét thấy, hợp đồng được lập năm 2020 là do ý chí của các bên làm lại theo nội dung hợp đồng năm 2018 về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà theo định kỳ.

Hợp đồng năm 2020 có đầy đủ chữ ký của ông T; ông S, bà M. Tuy nhiên, không có chữ ký của bà H là vợ của ông T, bà H cũng chưa xác nhận về hợp đồng này là chưa đảm bảo về chủ thể ký kết hợp đồng. Hợp đồng được lập mới có thời hạn thuê là ba năm từ năm 2020 đến năm 2023 là phù hợp với nội dung trong "*giấy cho thuê nhà"* "*Hẹn 15 ngày sau sẽ trả hết. Sau khi trả sẽ làm hợp đồng nốt ba năm còn lại*". Như vậy, giữa các bên đã có sự thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mới lập là khi ông S trả hết số tiền thuê nhà còn lại của năm 2018 và 2019 là 15.000.000đ. Do vậy, hợp đồng được lập năm 2020 chưa phát sinh hiệu lực cũng như không đảm bảo về điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng.

[3.2] Xét "*giấy cho thuê nhà*" có nội dung: "*Hôm nay 27/3/2020 vợ chồng Số Mong trả 30.000.000 (Ba mươi triệu). Hẹn 15 ngày sau sẽ trả hết*." có chữ ký của ông Ngô Văn T, thể hiện ý chí của ông T. Như vậy, giữa các bên đã có sự thỏa thuận về trả nợ số tiền còn lại và lập hợp đồng mới cho ba năm tiếp theo, tức là ông T đã đồng ý với vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông S và gia hạn thời hạn thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng cũ là 15 ngày. Đến thời hạn 15 ngày kể từ ngày 27/3/2020, ông S chưa thanh toán số tiền trên cho ông T. Ngày

28/4/2020 (1 tháng 1 ngày) ông T đã ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng đối với ông S là vi phạm điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014: " *2. 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:*

b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;"

Ông S cho rằng không biết, không được thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà là không đúng do ngày 17/4/2020, UBND xã VH đã có biên bản làm việc với ông S và ông T về đơn đề nghị của ông Trần Nho S đề nghị dừng cấp GCNQSDĐ tại bản Hua Tạt, xã VH với nội dung ông T chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn do đã chuyển nhượng QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Bé.

[4] Xét kháng cáo của ông T đối với việc ông S đã cơi nới, xây dựng nhà để làm quán kinh doanh sau khi thuê nhà mà không được sự đồng ý của ông T. Hội đồng xét xử xét thấy giữa các bên không có thỏa thuận về mục đích thuê cũng như sửa chữa nhà cho thuê. Tuy nhiên, việc ông S sữa chữa nhà để kinh doanh được thực hiện ngay sau khi thuê nhà từ năm 2018. Ông T cũng đã có nhiều lần đến nhà thuê, hai bên còn đã ký kết lại hợp đồng mới vào năm 2020 nên việc ông T cho rằng không biết việc ông S cải tạo nhà kinh doanh là không đúng.

[5] Ngày 6/6/2020 và ngày 9/6/2020 do ông S không đồng ý với việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của ông T nên ông T đã có hành vi tháo dỡ tài sản, đổ vật liệu trước nhà ông S, gây cản trở việc kinh doanh, thiệt hại về tài sản cho ông S.

Xét thiệt hại xảy ra do lỗi của ông T nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, buộc ông T phải thanh toán toàn bộ thiệt hại về tài sản của ông S đã sửa chữa, xây dựng thêm theo kết quả định giá là 142.912.000đ, thiệt hại về thu nhập căn cứ vào mức thu nhập thực tế tại địa phương là 102.000.000đ. Tổng cộng: 244.912.000đ. (Hai trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm mười hai nghìn

đồng). Ông S phải thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu của năm 2018, 2019 và 5 tháng của năm 2020 cho ông T là 31.500.000đ. (Ba mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng) và trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản trên đất bao gồm cả tài sản đã sửa chữa, xây dựng thêm cho ông T, bà H.

Từ nhận định nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Nho S, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Ngô Văn T phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận 244.912.000đ là 12.245.600đ. (Làm tròn 12.245.000đ (Mười hai triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng)).

Bị đơn ông Trần Nho S phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 31.500.000đ, phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận là 335.000.000đ – 244.912.000đ = 90.088.000đ. Tổng cộng là 121.588.000đ. Số tiền án phí phải nộp là 6.079.400đ. (Làm tròn 6.079.000đ (Sáu triệu không trăm bảy mươi chín nghìn đồng)).

[5.2] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 4.000.000đ. Do nguyên đơn và bị đơn đều được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố nên ông T, ông S phải chịu mỗi người 2.000.000đ chi phí tố tụng. Ông T đã nộp 4.000.000đ chi phí tố tụng cho Tòa án nên ông S có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 2.000.000đ. (Hai triệu đồng).

[5.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên ông Trần Nho S, ông Ngô Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Nho S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 5/2/2021 của Tòa án nhân dân huyện VH, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 93, Điều 94, Điều 95, Điều 97, Điều 165, Điều 228, Điều 287 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 275, Điều 351, Điều 352, Điều 353, Điều 357, Điều 428, Điều 472, Điều 479, Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 118, khoản 2 Điều 122, điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 5/3/2018.

Buộc ông Trần Nho S, bà Trần Thị M phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã thuê (bao gồm cả phần tài sản ông S đã sửa chữa, xây dựng thêm) tại bản Hua Tạt, xã VH, huyện VH, tỉnh Sơn La cho ông Ngô Văn T, bà Trần Thị H.

Buộc ông Trần Nho S phải trả ông Ngô Văn T số tiền thuê nhà chưa thanh toán là 31.500.000đ và tiền thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.000.000đ. Tổng cộng là 33.500.000đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Nho S

Buộc ông Ngô Văn T phải bồi thường tiền mất thu nhập cá nhân và tiền sửa chữa xây dựng phục vụ việc kinh doanh, tiền tài sản bị hư hỏng. Tổng cộng là 244.912.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu một 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

2. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ khoản 1 Điều 25; khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Ông Ngô Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.245.000đ (Mười hai triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004430 ngày 14/7/2020 và 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002110 ngày 26/2/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện VH, tỉnh Sơn La. Ông Ngô Văn T còn phải nộp tiếp số tiền 11.645.000đ. (Mười một triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng)

Ông Trần Nho S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.079.000đ (Sáu triệu không trăm bảy mươi chín nghìn đồng), không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 8.375.000đ tạm ứng án phí yêu cầu phản tố của bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0004451 ngày 4/9/2020 và 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002111 ngày 01/3/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện VH, tỉnh Sơn La. Hoàn trả ông Trần Nho S số tiền 2.596.000đ (Hai triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2021).

"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 thoả 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, 7^a, 7^b 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:
- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND huyện VH;
- Chi cục THADS huyện VH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Tòng Thị Hiền