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

Bản án số: 826/2025/DS-PT
Ngày 03-12-2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANHNƯỚC 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 Trần Trung Thành.
Các Thẩm phán:
Ông Nguyễn Ngọc Thông
Ông Nguyễn Phú Thọ
- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Viết Hùng, Thư ký Tòa án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Võ Trung Hiếu, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 503/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 611/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2025 giữa:

***** *Nguyên đơn*: Chị Đặng Trang Ngọc D, sinh năm 1981. Căn cước công dân: 082181014779, Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 29/12/2022.

Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã N, tỉnh Đồng Tháp) – Có mặt tại phiên tòa;

***** *Bị đơn*: Chị Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã N, tỉnh Đồng Tháp) – Có mặt tại phiên tòa.

* *Người kháng cáo*: Chị Đặng Trang Ngọc D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 02 năm 2025, trong quá trình tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn chị Đặng Trang Ngọc D trình bày:

Vào ngày 15/01/2022 âm lịch, chị và chị Nguyễn Thị Kim H có ký hợp đồng cho thuê nhà với nội dung: Chị Nguyễn Thị Kim H cho chị thuê một căn nhà tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã N, Tỉnh Đồng Tháp). Giá thuê 3.000.000đồng/tháng. Thời gian thuê là 10 năm, tính từ ngày 15/01/2022 đến 15/01/2032 âm lịch. Thanh toán tiền thuê vào ngày 15 tháng 01 hàng năm với số tiền 36.000.000đồng. Mục đích thuê là kinh doanh. Chị đã đặt cọc 12 tháng với số tiền 36.000.000đồng. Đồng thời hai bên cam kết nếu chị H không cho thuê nữa thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Chị đã đóng tiền thuê nhà cho chị H được 03 lần, cụ thể như sau:

- Lần 01: Vào ngày 15/01/2022 âm lịch với số tiền là 36.000.000đồng.
- Lần 02: Vào ngày 15/01/2023 âm lịch với số tiền là 36.000.000đồng.
- Lần 03: Vào ngày 15/01/2024 âm lịch với số tiền là 36.000.000đồng.

Sau khi nhận nhà thuê, chị có sữa chữa, tu bổ lại căn nhà như lót gạch nền trước cửa nhà; nhà sau; đóng phòng bằng ván ép, cửa kính; gắn kính ngăn, với chi phí là 37.743.000.000đồng. Khi sửa chữa chị có thông báo cho chị H biết và chị H đã đồng ý. Việc thông báo này chị chỉ nói miệng với chị H và chị H đồng ý nên chị H có cho chị số điện thoại của thợ hồ, thợ điện, thợ nước để chị kêu thợ đến sửa chữa, cải tạo nhà.

Đến ngày 15/12/2024 âm lịch, chị H yêu cầu chị thanh toán tiền thuê nhà của năm 2025, do trong hợp đồng thanh toán vào ngày 15/01 hàng năm nên chị không đồng ý. Sau đó chị H nói đến ngày 20/12/2024 âm lịch nếu chị không đóng tiền nhà cho chị H thì chị H sẽ lấy lại nhà, nên chị đã có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết.

Ngày 20/01/2025 (tức ngày 21/12/2024 âm lịch) Ban hòa giải ấp B tiến hành hòa giải tranh chấp giữa chị D và chị H nhưng kết quả không thành.

Ngày 15/02/2025 (tức ngày 18/01/2025 âm lịch) chị H tự ý cúp cầu dao điện, khóa cửa nhà của chị D. Sau đó chị D trình báo với chính quyền địa phương, đến 03 ngày sau chị H đã mở khóa cho chị vào nhà. Hiện nay chị D vẫn còn sinh sống trong căn nhà này.

Do chị H đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, chị H đã vi phạm hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Việc chị H tự ý cúp cầu dao điện, khóa cửa không cho chị vào nhà đã gây thiệt hại cho chị, nguyên liệu buôn bán trong tủ lạnh của chị như kem muối, nước ướp lạnh, thức ăn trong gia đình… bị hư hỏng, ước tính khoảng 1.000.000đồng.

Nay chị D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà ngày 15/01/2022 âm lịch được ký kết giữa chị và chị H do chị H đã vi phạm hợp đồng. Yêu cầu

chị H trả cho chị số tiền đã đặt cọc 36.000.000đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 36.000.000đồng, tổng cộng là 72.000.000đồng; bồi thường thiệt hại chi phí sữa chữa, cải tạo nhà theo định giá là 27.081.000đồng. Đối với yêu cầu chị H bồi thường nguyên liệu bị hỏng là 1.000.000đồng, số tiền này chị H đã bồi thường xong, chị rút lại yêu cầu này.

Chị D không đồng ý với yêu cầu phản tố của chị H về việc yêu cầu chị D tự tháo dở, di dời những phần mà chị đã sửa chữa, cải tạo theo như biên bản thẩm định của Tòa án, lý do chị H là người vi phạm hợp đồng. Khi sửa chữa, xây dựng thêm chị có hỏi ý kiến của chị H và đã được chị H đồng ý chị mới thực hiện. Đối với số tiền thuê nhà chị đồng ý trả cho chị H 05 tháng tiền thuê nhà là 15.000.000đồng.

2. Trong quá trình tiến *hành tố tụng, văn bản cho ý kiến và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Ngày 15/01/2022, chị H và chị D có ký hợp đồng thuê nhà, theo đó chị H cho chị D thuê căn nhà ngang 4m, dài 21m, nhà tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã N, Tỉnh Đồng Tháp). Thời hạn thuê là 10 năm, tính từ ngày 15/01/2022 đến 15/01/2032 âm lịch. Giá thuê là 3.000.000đồng/tháng, thanh toán tiền thuê hàng năm vào ngày 15 tháng 01 hàng năm với số tiền 36.000.000đồng. Chị không có nhận tiền đặt cọc. Khi ký hợp đồng xong chị D trả tiền thuê cho năm đầu tiên (năm 2022) là 36.000.000đồng. Ngày 15/01/2023, chị D đóng 36.000.000đồng cho năm 2023. Do năm 2023 là năm nhuần nên chị D đóng tiền nhà cho năm 2024 vào ngày 15/12/2023, tức sớm hơn một tháng. Đến tiền nhà năm 2025 đóng tiền nhà vào tháng 12/2024 chứ không phải ngày 15/01/2025 như hợp đồng, nên chị thông báo cho chị D là sẽ thu tiền nhà sớm hơn 01 tháng là vào ngày 15/12/2024, nhưng chị D không đồng ý, nên chị H có thông báo cho chị D là đến ngày 20/12/2024 âm lịch nếu chị D không đóng tiền thì chị sẽ lấy nhà lại cho người khác thuê. Chị D có thưa chị H đến ấp, B hòa giải ấp có mời lên giải quyết nhưng hòa giải không thành.

Đến ngày 18/01/2025 chi đến lấy tiền nhà, nhưng chị D không đóng, nên chị khóa cửa nhà. Chị D thưa chị xuống Công an xã, Công an xã mời chị xuống hòa giải, chị D yêu cầu chị phải mở khóa cửa nhà cho chị D tiếp tục kinh doanh nên chị đã mở khóa của nhà cho chị D. Chị có cúp cầu dao điện làm hư hỏng tài sản mà chị D đang kinh doanh và đã bồi thương cho chị D 1.000.000đồng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của chị D, nếu chị D không đồng ý tiếp tục thuê thì chị đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/01/2022 với chị D. Đối với yêu cầu trả tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc là 72.000.000đồng và chi

phí cải tạo nhà 27.081.000đồng chị không đồng ý. Chị có đơn phản tố yêu cầu chị D tự tháo dở, di dời những phần mà chị D tự ý xây dựng thêm theo như biên bản thẩm định của Tòa án, chỉ chỉ đồng ý hoàn trả cho chị D chi phí lót gạch là 5.877.990đồng và yêu cầu chị D trả tiền thuê nhà từ tháng 01 năm 2025 cho đến tháng 5 năm 2025 là 05 tháng, mỗi tháng là 3.000.000đồng, tổng cộng là 15.000.000đồng.

**Tại Quyết định bản án sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp) đã tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đặng Trang Ngọc D. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H.

1. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của nguyên đơn chị Đặng Trang Ngọc D và bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H về việc hủy bỏ "Hợp đồng cho thuê nhà ngày 15/01/2022". Chị D trả cho chị H căn nhà mà chị H đã cho chị D thuê có kết cấu mái tole, cột bê tông cốt thép, vách tường xây tô, nền lát gạch Ceramic 400x400, có trần, có khu phụ, diện tích 80m^2. Căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 418, tờ bản đồ số 12, diện tích 390,7m^2, địa chỉ thửa đất: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04338 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 26/02/2029 cho chị Nguyễn Thị Kim H đứng tên và số tiền thuê nhà là 15.000.000đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Trang Ngọc D về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị Kim H trả số tiền đặt cọc 36.000.000đồng; bồi thường gấp đôi số tiền cọc 36.000.000đồng và chi phí cải tạo, tu sửa căn nhà là 27.081.000đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Kim H, buộc nguyên đơn chị Đặng Trang Ngọc D tháo dở, di dời tài sản là: Khung nhôm kính có diện tích 13,8m^2; Khung ván ép có diện tích 18m^2; Bồn chứa nước bằng nhựa thể tích 0,5m^2 và 02 motor bơm nước để trả lại hiện trang căn nhà cho chị H.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Kim H đồng ý hoàn trả cho chị Đặng Trang Ngọc D giá trị chi phí lát gạch là 5.877.990đồng. Chị H được quyền sử dụng phần lát gạch ceramic 400x400, diện tích 24,1m^2 do chị Đặng Trang Ngọc D đã cải tạo.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Trang Ngọc D về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị Kim H bồi thường 1.000.000đồng tiền thiệt hại do nguyên liệu bị hỏng.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyễn đơn chị Đặng Trang Ngọc D phải chịu 3.000.000đồng chi phí thẩm định, định giá. Chị D đã nộp 3.000.000đồng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá, nên xem như đã nộp xong.

6. Về án phí:

Chị Đặng Trang Ngọc D phải chịu 4.660.150đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị D đã nộp 2.768.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003034 ngày 13/3/2025 và biên lai thu số 0003394 ngày 15/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do đó còn phải nộp tiếp số tiền 1.892.150đồng.

Chị Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị H đã nộp 375.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003399 ngày 16/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, do đó còn hoàn lại cho chị H 75.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25 tháng 06 năm 2025, chị Đặng Trang Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp) yêu cầu buộc chị Nguyễn Thị Kim H bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc do chị H đã vi phạm hợp đồng thuê nhà với số tiền 72.000.000đồng và bồi thường đối với chi phí đã cải tạo, tu sửa căn nhà của chị H đã thuê tại địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã N, tỉnh Đồng Tháp) số tiền 32.865.010đồng (trừ đi số tiền lót gạch là 5.877.990đồng mà chị H đã tự nguyện trả).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn chị Đặng Trang Ngọc D trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với bị đơn. Yêu cầu bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H trả cho chị D số tiền 72.000.000đồng (bao gồm tiền cọc 36.000.000đồng và tiền đền C 36.000.000đồng) và bồi thường đối với chi phí đã cải tạo, tu sửa căn nhà của chị H đã thuê số tiền 32.865.010đồng.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị Kim H trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị D. Giữ nguyên nội dung quyết định bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Đặng Trang Ngọc D đối với bị đơn là chị Nguyễn Thị Kim H về việc trả lại tiền thuê nhà đã đặt cọc, bồi thường tiền cọc và chi phí cải tạo lại căn nhà mà chị D đã đầu tư, sửa chữa nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Hợp đồng thuê tài sản" là phù hợp với quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, chị D không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án Tỉnh thụ lý giải quyết vụ án trong hạn luật định theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Đặng Trang Ngọc D, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Đặng Trang Ngọc D về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Kim H trả lại số tiền đặt cọc 36.000.000đồng, bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc do vi phạm hợp đồng là 36.000.000đồng và tiền chi phí sửa chữa, cải tạo nhà là 32.865.010đồng, xét thấy:

Chị D và chị H thống nhất trình bày: Vào ngày 15/01/2022AL giữa chị D và chị H có ký hợp đồng thuê nhà, theo đó chị H cho chị D thuê căn nhà ngang 4m, dài 21m. Căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 418, tờ bản đồ số 12, diện tích 390,7m^2, địa chỉ thửa đất: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã N, tỉnh Đồng Tháp), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04338 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 26/02/2019 cho chị Nguyễn Thị Kim H đứng tên. Thời hạn thuê là 10 năm, tính từ ngày 15/01/2022AL đến 15/01/2032AL. Giá thuê là 3.000.000đồng/tháng, thanh toán tiền thuê hàng năm vào ngày 15 tháng 01 âm lịch với số tiền 36.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng, chị D trả tiền thuê nhà cho chị H năm đầu tiên (năm 2022) là 36.000.000đồng. Cả hai chị cũng thống nhất trình bày tại phiên tòa phúc thẩm sở dĩ ghi ngày

tháng năm ký kết thực hiện hợp đồng thuê nhà .lấy ngày Âm lịch là vì có năm nhuần 2023 sẽ tính là 13 tháng/1 năm. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng do chị H yêu cầu thu tiền thuê sớm 1 tháng cho năm thuê 2023AL nhưng chị D không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Do đó, hai bên thống nhất tự nguyện thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại trong quá trình thực hiện hợp đồng là đúng theo qui định của pháp luật dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Điều III của Hợp đồng thuê nhà ngày 15/01/2022 thể hiện giá thuê mỗi tháng là 3.000.000đồng. Đặt cọc (thế chân) đưa trước là 12x3.000.000đồng = 36.000.000đồng. Chị D cho rằng đây là tiền đặt cọc. Chị H thống nhất ý kiến với chị D, đồng thời xác định thời gian thanh toán tiền thuê nhà là đầu năm sau vào ngày 15/01 âm lịch làm căn cứ thanh toán chuyển số tiền đưa trước là tiền cọc (thế chân) thành tiền thanh toán khi hết thời hạn thuê 1 (một) năm. Do các bên thỏa thuận thời gian thuê tính theo âm lịch nên năm 2023AL là năm nhuần có 13 tháng, chị D phải thanh toán tiền thuê nhà 13 tháng nhưng chị H chỉ nhận 12 tháng số tiền 36.000.000đồng là đã có lợi cho chị D. Xét chị D, chị H cùng xác định số tiền 36.000.000đồng là tiền cọc cũng là tiền thanh toán cho hợp đồng thuê nhà của một năm thuê và các bên cũng đã thực hiện bên cho thuê (chị H) đã nhận xong tiền thuê nhà của chị D (bên thuê nhà) và bên thuê cũng đã sử dụng nhà thuê theo đúng nội dung đã giao kết trong hợp đồng trong thời gian hơn 3 năm từ 15/01/2022 đến 15/02/2025 (ngày chị H cúp cầu dao điện sinh hoạt của kios cho chị D thuê).

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Đặng Trang Ngọc D về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Kim H trả số tiền chi phí cải tạo, tu sửa căn nhà mà chị D đã đầu tư là 32.865.010đồng (trừ tiền lót gạch là 5.877.990đồng mà chị H đã tự nguyện bồi thường cho chị D) do chị H vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

Sau khi phát sinh tranh chấp giữa chị D và chị H xảy ra, chị D và chị H vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, cho đến ngày xét xử sơ thẩm thì chị D vẫn còn thuê nhà của chị H. Tại phiên các phiên hòa giải và tại phiên tòa chị H đồng ý cho chị D tiếp tục thuê nhà và đóng tiền cho năm 2025 đúng thời gian ghi trong hợp đồng là 15/01/2025AL, tuy nhiên chị D không đồng ý và yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Từ đó cho thấy, việc chị H thu tiền nhà sớm hơn một tháng dẫn đến tranh chấp không phải lỗi chính dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng mà do chị D không đồng ý tiếp tục thuê nhà của chị H nữa. Do đó việc chị D cho rằng chị H vi phạm hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Theo quy định tại Điều IV của hợp đồng thuê nhà giữa chị D và chị H, trách nhiệm của bên thuê nhà khi cần sửa chữa, cải tạo theo yêu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của bên cho thuê. Chị D cho rằng trước khi xây dựng chị có hỏi ý kiến chị H, được chị H đồng ý, chính chị H là người đã cho chị số điện thoại của thợ hồ, thợ điện, nước để chị gọi thợ đến thi công, sữa chữa. Lời trình bày của chị D không được chị H thừa nhận nhưng chị D không có chứng cứ để chứng minh là đã thông báo cho chị H đồng ý về việc sửa chữa và chứng cứ chứng minh chị H là người đã cho chị số điện thoại của thợ hồ, thợ điện, nước để chị gọi cho thợ đến thi công. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận lời trình bày của chị D về việc chị đã thông báo cho chị H về việc cải tạo, sửa chữa nhà và được chị H đồng ý. Chị D tự cải tạo, sửa chữa khi không được sự đồng ý của chị H là vi phạm trách nhiệm của bên thuê được quy định tại Điều IV của thỏa thuận hợp đồng thuê nhà ngày 15/01/2022. Do đó, khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà, chị D phải có nghĩa vụ tháo dở, di dời những phần đã cải tạo để trả lại hiện trạng ban đầu của căn nhà cho bên cho chị H. Do đó yêu cầu kháng cáo của chị D về việc chị H phải bồi thường số tiền cải tạo, sửa chữa là 32.865.010đồng cho chị D là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đặng Trang Ngọc D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp).

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận;

Do kháng cáo của bị đơn chị Đặng Trang Ngọc D không được chấp nhận nên chị D phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có 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 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 - 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 Đặng Trang Ngọc D;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp).

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đặng Trang Ngọc D. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H.

1. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của nguyên đơn chị Đặng Trang Ngọc D và bị đơn chị Nguyễn Thị Kim H về việc hủy bỏ "Hợp đồng cho thuê nhà ngày 15/01/2022". Chị D trả cho chị H căn nhà mà chị H đã cho chị D thuê có kết cấu mái tole, cột bê tông cốt thép, vách tường xây tô, nền lát gạch Ceramic 400x400, có trần, có khu phụ, diện tích 80m^2. Căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 418, tờ bản đồ số 12, diện tích 390,7m^2, địa chỉ thửa đất: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04338 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 26/02/2029 cho chị Nguyễn Thị Kim H đứng tên và số tiền thuê nhà là 15.000.000đồng.

Kể từ ngày chị Nguyễn Thị Kim H có yêu cầu thi hành án, nếu chị Đặng Trang Ngọc D chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Trang Ngọc D về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị Kim H trả số tiền đặt cọc 36.000.000đồng; bồi thường gấp đôi số tiền cọc 36.000.000đồng và chi phí cải tạo, tu sửa căn nhà là 27.081.000đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Kim H, buộc nguyên đơn chị Đặng Trang Ngọc D tháo dở, di dời tài sản là: Khung nhôm kính có diện tích 13,8m^2; Khung ván ép có diện tích 18m^2; Bồn chứa nước bằng nhựa thể tích 0,5m^2 và 02 motor bơm nước để trả lại hiện trang căn nhà cho chị H.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Kim H đồng ý hoàn trả cho chị Đặng Trang Ngọc D giá trị chi phí lát gạch là 5.877.990đồng. Chị H được quyền sử dụng phần lát gạch ceramic 400x400, diện tích 24,1m^2 do chị Đặng Trang Ngọc D đã cải tạo.

Kể từ ngày chị Đặng Trang Ngọc D có yêu cầu thi hành án, nếu chị Nguyễn Thị Kim H chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Trang Ngọc D về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị Kim H bồi thường 1.000.000đồng tiền thiệt hại do nguyên liệu bị hỏng.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyễn đơn chị Đặng Trang Ngọc D phải chịu 3.000.000đồng chi phí thẩm định, định giá. Chị D đã nộp 3.000.000đồng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá, nên xem như đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Đặng Trang Ngọc D phải chịu 4.660.150đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị D đã nộp 2.768.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003034 ngày 13/3/2025 và biên lai thu số 0003394 ngày 15/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đồng Tháp) do đó còn phải nộp tiếp số tiền 1.892.150đồng.

Chị Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị H đã nộp 375.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003399 ngày 16/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đồng Tháp) do đó chị H được hoàn lại số tiền 75.000đồng.

7. Về án phí phúc thẩm:

Chị Đặng Trang Ngọc D phải chịu 300.000đồng nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003547 ngày 25/06/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Tháp).

8. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

9. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp) không có 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*:**
- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT,KT và THA TAND Tỉnh;
- TAND KV4 - Đồng Tháp;
- VKSND KV4 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS KV4 - Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (L.Hùng).

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

(Đã ký)

Trần Trung Thành