

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **136/2023/DS-PT**

Ngày: 27 - 3 - 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền;

Bà Lưu Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 01/2023/TLDS-PT ngày 06/01/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 174/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2023/QĐ-PT ngày 10/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thúy T, sinh năm 1984; địa chỉ liên lạc: đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1978 (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2022); địa chỉ: Thôn M, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thu A, sinh năm 1966 và ông Từ Ngọc T1, sinh năm 1965; địa chỉ: đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1978 (Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2021); địa chỉ: đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Ông Đặng Ngọc H, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****/ Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy T và người đại diện theo ủy quyền trình bày có nội dung như sau:***

Vào ngày 25/4/2018, bà Phạm Thị Thúy T và vợ chồng ông Từ Ngọc T1, bà Lê Thị Thu A đã ký Hợp đồng thuê nhà, với nội dung: Vợ chồng ông T1, bà A cho bà T thuê căn nhà đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 25/5/2018 đến ngày 25/5/2023, hai bên thống nhất thời gian thuê thực tế là ngày 17/06/2018, vì bên thuê phải cải tạo, sửa chữa lại căn nhà để phù hợp với đặc thù kinh doanh nên không tính tiền thuê nhà từ ngày 02/5/2018 đến ngày 17/06/2018; bà T đặt cọc tài sản là 05 chỉ vàng SJC; giá thuê nhà trong 03 năm đầu tiên là 16.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ 4 và thứ 5 giá thuê là 17.600.000 đồng/tháng; hợp đồng thỏa thuận các kỳ thanh toán tiếp theo chậm nhất sẽ là 05 ngày đầu kỳ của kỳ tiếp theo (tức là kết thúc ngày 22/6 hàng năm); Hợp đồng thuê nhà do ông T1, bà A soạn thảo để các bên thống nhất cùng ký tên, nhưng không thực hiện công chứng, chứng thực.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, bà T đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà của 03 năm đầu cho vợ chồng ông T1, bà A. Tuy nhiên, ngày 22/06/2021, bên cho thuê là ông T1, bà A đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, cụ thể: Tại thời điểm này, trong lúc cả nước và bản thân bên thuê nhà đang khó khăn do tình hình dịch bệnh đang bùng phát và chống chọi với đại dịch Covid-19 và thực hiện các Chỉ thị của Chính phủ về giãn cách xã hội, nên bà T đề nghị với phía vợ chồng ông T1 xem xét giảm tiền thuê nhà, nhưng ông T1 đã đưa người đến xâm phạm địa điểm kinh doanh, đồng thời đập phá dụng cụ, ném đồ đạc nhằm ngăn cản không cho bà T tiếp tục thuê nhà. Việc làm của vợ chồng ông T1 đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh và danh dự, uy tín của bà T. Sau sự việc xảy ra như trên, bên cho thuê là ông T1 đã yêu cầu các cơ quan cung cấp điện, nước ngừng cung cấp điện, nước và địa điểm cho thuê bị cắt điện và nước do phía bên cho thuê yêu cầu, dẫn đến cửa chính của nhà dùng bằng điện không mở được và bà T không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh được. Bà T đã nhiều lần viết thư, gửi yêu cầu đến vợ chồng ông T1, bà A yêu cầu thỏa thuận, giải quyết và khắc phục hậu quả nhưng phía vợ chồng ông T1, bà A không hợp tác, đàm phán và cố tình né tránh. Đến khoảng ngày 15/7/2021, do không có điện, nước để phục vụ sinh hoạt và kinh doanh nên bà T đã chuyển đi nơi khác ở và không sử dụng căn nhà đã thuê nữa. Vợ chồng ông T1 cũng đã quản lý căn nhà từ đó đến nay, vì vợ chồng ông T1 có giữ chìa khóa nhà nên quản lý, sử dụng nhà từ khi bà T chuyển đi.

Do bên cho thuê nhà là ông Từ Ngọc T1, bà Lê Thị Thu A đã vi phạm hợp đồng thuê, gây thiệt hại cho bên thuê nhà, nên bà Phạm Thị Thúy T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Từ Ngọc T1, bà Lê Thị Thu A phải trả cho nguyên đơn các

khoản, gồm: Số tiền 678.000.000 đồng, là tiền chi phí xây dựng, sửa chữa căn nhà (Ngăn phòng bằng thạch cao; đóng trần thạch cao tầng trệt; làm lại 02 nhà vệ sinh và bếp; sơn tường và dán lại giấy dán tường; đi lại hệ thống điện nước và lắp đặt hệ thống đèn; lót sàn gỗ); số tài sản đặt cọc khi ký hợp đồng là 05 chỉ vàng và khoản tiền 03 năm thuê nhà đã thanh toán xong là 571.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà T có yêu cầu buộc ông T1, bà A phải bồi thường thêm số tiền 100.000.000 đồng, do vi phạm hợp đồng và chi phí mất việc làm cho 10 nhân viên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Từ Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu A phải trả lại chi phí đã xây dựng, sửa chữa nhà thuê là 678.000.000 đồng và 05 chỉ vàng SJC đã đặt cọc. Đối với yêu cầu trả lại tiền thuê nhà đã thanh toán là 571.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thêm số tiền 100.000.000 đồng, thì bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Từ Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu A, thì bà T không đồng ý; bà T chấp nhận việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà 01 tháng đã ở kể từ ngày 17/6/2021 đến ngày 15/7/2021, số tiền là 17.600.000 đồng.

****/ Tại đơn yêu cầu phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Từ Ngọc T1, bà Lê Thị Thu A và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung như sau:***

Bị đơn thừa nhận vào ngày 25/4/2018, giữa vợ chồng ông Từ Ngọc T1, bà Lê Thị Thu A với bà Phạm Thị Thúy T có ký Hợp đồng thuê nhà, đối với căn nhà tại địa chỉ đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; về thời hạn thuê, giá thuê, tài sản khi cho thuê các bên thỏa thuận trong hợp đồng, như nguyên đơn trình bày là đúng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến khoảng giữa tháng 6/2021, khi chuẩn bị đến kỳ thanh toán tiền thuê nhà của năm thứ 4, thì bà T có gọi điện thoại, nhắn tin đề nghị giảm giá tiền thuê xuống 10.000.000 đồng/tháng, nhưng ông T1 và bà A không đồng ý, trong khi đúng theo hợp đồng thì năm thứ 04 tiền thuê là 17.600.000 đồng/tháng. Ngày 22/6/2021, bà T có nhắn tin cho ông T1 đến nhà để thanh toán tiền thuê nhà, nhưng khi ông T1 vừa bước vào nhà thì bị bà T chửi bới, đồng thời có một số thanh niên (khoảng 4 - 5 người) lao vào đánh ông T1 tới tấp, làm cho ông T1 bị thương tích 6%. Về việc ông T1 bị đánh gây thương tích thì hiện nay đã có đơn trình báo gửi đến cơ quan Công an yêu cầu giải quyết theo quy định, nên phía bị đơn không yêu cầu Tòa án xem xét.

Do bà T không trả tiền thuê theo hợp đồng đã ký kết và không trả lại nhà thuê, nên ngày 01/7/2021, bị đơn có gửi văn bản yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà theo đúng cam kết, nguyên đơn có nhận văn bản nhưng không thanh toán tiền nhà mà còn thách thức, yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc và tiền đầu tư sửa chữa nhà, là không đúng quy định. Nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng thuê nhà, nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần

Thị Thúy T. Đồng thời, bị đơn ông Từ Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu A có đơn yêu cầu kiện phản tố, buộc bà Phạm Thị Thúy T phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 17/6/2021 đến thời điểm xét xử, tiền thuê nhà là 17.600.000 đồng/tháng, hủy hợp đồng thuê nhà và buộc giao nhà cho vợ chồng ông T.

Bị đơn xác nhận vào ngày 22/7/2021 có đơn yêu cầu công ty cung cấp nước cất nước và ngày 15/8/2021, có điện thoại cho nhân viên công ty điện yêu cầu cắt điện của địa chỉ cho thuê, nguyên nhân do không có nhu cầu sử dụng điện, nước. Nhưng tại thời điểm này đang áp dụng Chỉ thị 16 của Chính phủ về phòng chống dịch Covid-19 nên các công ty điện và công ty cung cấp nước chưa thực hiện theo yêu cầu của bị đơn.

Bị đơn ông Từ Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu A đề nghị Tòa án căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà mà các bên ký kết và quy định pháp luật để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 174/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

1. Về điều luật áp dụng:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 184, 227, 228, 266 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122 Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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.

2. Về nội dung:

2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc yêu cầu bị đơn phải trả lại 03 năm tiền thuê nhà đã thanh toán là 571.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 05 chỉ vàng SJC đặt cọc và 289.400.000 đồng (giá trị sửa chữa nhà còn lại).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 17.600.000 đồng giá trị tiền thuê nhà từ ngày 17/6/2021 đến ngày 15/7/2021.

Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 25/4/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn. Bị đơn toàn quyền sử dụng các tài sản và vật kiến trúc gắn liền với căn nhà địa chỉ đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo kết quả định giá.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nội dung buộc nguyên đơn phải trả 246.400.000 đồng tiền thuê nhà.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/09/2022 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng Ngọc H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, với nội

dung: Bà Phạm Thị Thúy T là người không chịu thanh toán tiền thuê nhà và vi phạm hợp đồng thuê nhà, nhưng bản án sơ thẩm lại xác định lỗi của bên cho thuê là không đúng; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thúy T, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thu A và ông Từ Ngọc T1 về việc buộc bà T phải trả cho ông T1 và bà A số tiền thuê nhà tính từ ngày 17/6/2021 đến ngày xét xử với số tiền tạm tính là 246.400.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định nguyên nhân dẫn đến hai bên tranh chấp, chấm dứt hợp đồng thuê nhà là do vào tối ngày 22/6/2021, ông T1 đến nhà cho thuê gây sự với bà T, sau đó lại cúp điện và nước tại địa điểm thuê, làm ảnh hưởng đến việc sử dụng tài sản thuê, nên bà T đã chuyển đi nơi khác và không sử dụng tài sản thuê. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T1, bà A phải trả lại 05 chỉ vàng SJC đặt cọc và trị giá phần cải tạo, sửa chữa nhà còn lại với số tiền 289.400.000 đồng là có căn cứ và phù hợp. Do đó kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đại diện Viện kiểm sát 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 bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Đối với yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, xét thấy:

[1] Theo Hợp đồng thuê nhà ngày 25/4/2018, thì bà Phạm Thị Thúy T thuê căn nhà đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của ông Từ Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu A; thời hạn thuê là 05 năm, thời gian thuê thực tế là từ ngày 17/06/2018; bà T đặt cọc tài sản là 05 chỉ vàng SJC; giá thuê nhà trong 03 năm đầu tiên là 16.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ 4 và thứ 5 giá thuê là 17.600.000 đồng/tháng; hợp đồng thỏa thuận các kỳ thanh toán tiếp theo chậm nhất sẽ là 05 ngày đầu kỳ của kỳ tiếp theo (tức là kết thúc ngày 22/6 hàng năm).

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Phạm Thị Thúy T:

[2.1] Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, bà T đã thanh toán tiền thuê nhà của 03 năm đầu cho vợ chồng ông T1, bà A. Tuy nhiên, đến kỳ thanh toán tiền thuê của năm thứ 4, thời điểm này tình hình dịch bệnh Covid-19 đang diễn biến phức tạp, cả nước và địa bàn thành phố B đang thực hiện giãn cách xã hội để phòng chống dịch, việc làm ăn, kinh doanh gặp nhiều khó khăn, nên bà T có

trao đổi với vợ chồng ông T1 để thương lượng giảm hoặc giữ nguyên giá thuê nhà, nhưng phía vợ chồng ông T1 không đồng ý và hai bên có nhắn tin qua lại và có lời nói xúc phạm nhau. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì đến hết ngày 22/6/2021 mới kết thúc thời hạn 05 ngày đầu của kỳ thanh toán tiền thuê tiếp theo và nếu bên thuê nhà không thanh toán, thì bên cho thuê có quyền khởi kiện và yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật. Tuy nhiên vào lúc 21 giờ 33 phút ngày 22/6/2021, khi chưa hết thời hạn thanh toán của kỳ thuê nhà tiếp theo, ông T1 đã đến căn nhà cho thuê, sau đó hai bên xảy ra mâu thuẫn, cãi cọ và xô sát nhau, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Đồng thời bị đơn có gọi điện thoại đến cơ quan cung cấp điện yêu cầu ngắt điện của địa điểm thuê và đến ngày 22/7/2021, bị đơn có làm đơn yêu cầu cắt nước sinh hoạt gửi đến công ty cung cấp nước, mục đích để buộc bên thuê nhà phải thanh toán tiền thuê. Do có tranh chấp và bị cắt điện, nước nên không kinh doanh, sinh hoạt tại địa điểm thuê được, do đó bà T đã chuyển đi nơi khác ở và hiện nay vợ chồng ông T1, bà A cũng đã quản lý căn nhà cho thuê. Như vậy, việc hai bên có tranh chấp và dẫn đến chấm dứt hợp đồng thuê nhà là do lỗi của bị đơn, nên ý kiến của bị đơn cho rằng nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy T đơn phương chấm dứt hợp đồng, là không có căn cứ và không đúng. Đối với tài sản đặt cọc là 05 chỉ vàng SJC, là để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng, theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà, thì bên cho thuê phải trả lại cho bên thuê khi thời hạn hợp đồng kết thúc. Tuy nhiên hợp đồng chấm dứt do lỗi của bị đơn, nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 05 chỉ vàng SJC đã đặt cọc.

[2.2] Khi thuê nhà, bị đơn vợ chồng ông T1, bà A đã đồng ý cho bà T cải tạo, sửa chữa nhà cho thuê để đảm bảo mục đích kinh doanh; nguyên đơn bà T xác định số tiền bỏ ra để sửa chữa, cải tạo là 678.000.000 đồng, tuy nhiên qua thời gian sử dụng từ khi thuê đến khi có tranh chấp thì tài sản cải tạo, sửa chữa đã bị khấu hao. Qua định giá tài sản, đã xác định giá trị các tài sản sửa chữa, cải tạo và đầu tư vào căn nhà có trị giá là 289.400.000 đồng, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất kết quả định giá như trên. Xét thấy, phần cải tạo, sửa chữa và đầu tư gắn liền với căn nhà cho thuê và làm tăng giá trị của căn nhà cho thuê; bị đơn vợ chồng ông T1, bà A đã nhận lại nhà và được quản lý, sử dụng các tài sản này, nên phải trả lại trị giá phần cải tạo, sửa chữa nhà cho nguyên đơn là phù hợp.

[2.3] Như đã nhận định trên, việc hai bên có tranh chấp và dẫn đến chấm dứt hợp đồng thuê nhà là do lỗi của bị đơn, nên bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc bị đơn ông Từ Ngọc T1 và và Lê Thị Thu A phải trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy T tài sản đặt cọc là 05 chỉ vàng SJC và trị giá phần sửa chữa, cải tạo và đầu tư vào căn nhà số tiền là 289.400.000 đồng, là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó kháng cáo của bị đơn cho rằng nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng, nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Từ Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu A: Như đã nhận định ở mục [2.1] trên, lỗi dẫn đến chấm dứt hợp đồng thuê là do phía bị đơn vợ chồng ông T1 và bà A. Do có tranh chấp và bị cắt điện, nước nên không kinh doanh, sinh hoạt tại địa điểm thuê được, bà T đã không sử dụng được căn nhà cho thuê và chuyển đi nơi khác ở. Thời điểm bà T sử dụng căn nhà từ ngày 17/6/2022 đến khi chuyển đi (ngày 15/7/2021), thời gian là 01 tháng. Do đó yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn về buộc bà Phạm Thị Thúy T phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà là 17.600.000 đồng/tháng, từ thời điểm ngày 17/6/2021 cho đến thời điểm Tòa án xét xử, với số tiền 264.000.000 đồng, là không có cơ sở. Xét thấy, bà T chỉ sử dụng căn nhà thuê từ ngày 17/6/2021 đến thời điểm chuyển đi (ngày 15/7/2021) là 01 tháng, nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn và buộc bà T phải có trách nhiệm thanh toán 01 tháng tiền thuê nhà cho bị đơn, số tiền là 17.600.000 đồng. Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà từ thời điểm ngày 15/7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/9/2022) tương ứng số tiền 246.400.000 đồng, là không có căn cứ, nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của nguyên đơn, là không có cơ sở và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Theo nội dung khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà A, ông T1 phải trả lại phần chi phí đã đầu tư vào căn nhà cho thuê, số tiền đầu tư, sửa chữa và cải tạo là 678.000.000 đồng. Tuy nhiên, tài sản này đã khấu hao qua thời gian sử dụng và qua định giá xác định trị giá còn lại là 289.400.000 đồng và bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn trị giá tài sản đã đầu tư còn lại, tức là đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải chịu án phí là đúng. Đối với số tiền 388.600.000 đồng, đây là phần chênh lệch giữa tổng số tiền đã đầu tư (678.000.000 đồng) và trị giá tài sản còn lại (289.400.000 đồng), nhưng bản án sơ thẩm lại buộc bà T phải chịu án phí phần khấu hao tài sản, cụ thể: $388.600.000 \text{ đồng} \times 5\% = 19.430.000 \text{ đồng}$ là không đúng. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm mà nguyên đơn phải chịu, cụ thể nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bị đơn là: $17.600.000 \text{ đ} \times 5\% = 880.000 \text{ đồng}$.

Đối với bị đơn bà Lê Thị Thu A và ông Từ Ngọc T1 phải chịu án phí có giá ngạch về số tiền phải trả cho bà T là 289.400.000 đồng, là trị giá phần sửa chữa, cải tạo và đầu tư vào căn nhà, nhưng bản án sơ thẩm không buộc bị đơn phải chịu án phí là thiếu sót và không đúng. Tuy nhiên thiếu sót này không làm thay đổi nội dung vụ án, nên cấp phúc thẩm cần sửa án phí và buộc bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả là 289.400.000 đồng cho đúng pháp luật và Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Đồng thời, bị đơn còn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải trả lại tài sản đặt cọc 05 chỉ vàng SJC là 33.125.000 đồng (05 chỉ vàng SJC x 6.625.000 đồng/chỉ). Do đó bị đơn vợ chồng bà A, ông T1 phải chịu án phí về nghĩa vụ trả tiền và tài sản cho nguyên

đơn, cụ thể án phí phải chịu là: $(289.400.000 \text{ đồng} + 33.125.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 16.126.250 \text{ đồng}$.

Ngoài ra, bị đơn còn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là: $246.400.000 \text{ đồng} \times 5\% = 12.320.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, tổng cộng bị đơn vợ chồng bà Lê Thị Thu A và ông Từ Ngọc T1 phải chịu án phí là: $16.126.250 \text{ đồng} + 12.320.000 \text{ đồng} = 28.446.250 \text{ đồng}$.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về phần án phí nên bị đơn ông Từ Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu A không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã 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, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự số 174/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk về nội dung; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng: Các Điều 422, 428, 472 và 477 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 132 Luật nhà ở năm 2014; Điều 26 và Điều 29 của 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. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Phạm Thị Thúy T, về việc: Yêu cầu bị đơn trả lại 03 năm tiền thuê nhà đã thanh toán là 571.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy T.

2.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 25/4/2018, giữa ông Từ Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu A với bà Phạm Thị Thúy T.

2.2. Buộc bị đơn vợ chồng bà Lê Thị Thu A và ông Từ Ngọc T1 phải trả lại cho bà Phạm Thị Thúy T tài sản đặt cọc là 05 (năm) chỉ vàng SJC và trị giá phần cải tạo, sửa chữa nhà còn lại là 289.400.000 đồng (hai trăm tám mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Thu A và ông Từ Ngọc T1.

3.1. Buộc bà Phạm Thị Thúy T phải thanh toán cho bà Lê Thị Thu A và ông Từ Ngọc T1 số tiền thuê nhà từ ngày 17/6/2021 đến ngày 15/7/2021, số tiền là 17.600.000 đồng (mười bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3.2. Bà Lê Thị Thu A và ông Từ Ngọc T1 toàn quyền quản lý, sử dụng phần sửa chữa, xây dựng cải tạo và tài sản gắn liền với căn nhà tại địa chỉ đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo kết quả thẩm định và định giá tài sản.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Thu A và ông Từ Ngọc T1, về nội dung buộc bà Phạm Thị Thúy T phải trả số tiền thuê nhà 246.400.000 đồng (hai trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

5. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp và đã chi phí xong.

Bị đơn bà Lê Thị Thu A và ông Từ Ngọc T1 phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 10.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp và đã chi phí xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thúy T phải chịu 880.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.170.000 đồng (do bà Phạm Thị M nộp thay) theo Biên lai thu số 60AA/2021/0009665, ngày 10/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Sau khi khấu trừ bà T1 được nhận lại số tiền là 24.290.000 đồng.

Bị đơn vợ chồng bà Lê Thị Thu A và ông Từ Ngọc T1 phải chịu 28.446.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.640.000 đồng (do ông Võ Trường G nộp thay), theo Biên lai thu số AA/2021/0012121, ngày 31/12/2021 của Chi cục thi hành án thành phố B. Sau khi khấu trừ vợ chồng bà A, ông T1 còn phải tiếp tục nộp số tiền là 25.806.250 đồng.

6.2. Án phí phúc thẩm: Ông Từ Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (do bà N nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/0021554, ngày

10/10/2022 và Biên lai thu số AA/2021/0021555, ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

7. Các quyết định khác 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.

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, 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, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ 2)
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình