

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

-----

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----

Bản án số: 64/2020/DS-PT

Ngày 18-6-2020

V/v: Tranh chấp về yêu cầu bồi  
thường thiệt hại ngoài hợp đồng  
do tài sản bị xâm phạm.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Văn Thanh
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Đỗ Mạnh Hùng
	Bà Lê Thị Vân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Nghi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:* Bà Võ Thị Kim Anh - kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 41/2020/TLPT-DS ngày 19/02/2020, về việc “*Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2020/QĐ-PT ngày 04/3/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 407/TB-TA ngày 02/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Như T, sinh năm 1966. Cư trú tại: Thôn Pang Pé Nâm, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1983. Cư trú tại: Số 54/37 Nam Hồ, Phường 11, thành phố Đà Lạt.

3. Người làm chứng: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1983. Cư trú tại: Thôn Pang Pé Nâm, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

\* Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc K - Bị đơn.

(Ông K, bà T có mặt; Bà Hương vắng mặt tại phiên tòa).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Bản án sơ thẩm,

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như T trình bày:* Vào ngày 01/4/2017, bà T có cho ông Nguyễn Đăng K thuê một căn nhà tại thôn Pang Pé Nâm, xã Đ, huyện Đ để ông K bán thuốc sâu và bán thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, với thời gian thuê là 05 năm (từ ngày 01/4/2017 đến hết ngày 01/4/2022) với giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng. Hai bên có viết hợp đồng thuê nhà nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Hiện trạng căn nhà khi bà cho thuê và bàn giao cho ông K có chiều ngang 5m chiều dài 15m mái lợp tôn, nền xi măng, phía sau có máng nước dài khoảng 5,5m gác trên nhà bếp, phía trước có cửa sắt kéo cao 3,3m, rộng 03m, mái hiên dài khoảng 2,5m. Ngoài ra, còn có công trình phụ gồm nhà vệ sinh và bếp, có cửa tôn lắp bản lề rộng khoảng 1m cao khoảng 1,8m thông ra phía sau. Nhưng đến tháng 12/2018 sau khi trả đủ tiền thuê đến hết tháng 12/2018, không muốn thuê nữa nên ông K tự ý đưa xe chuyển đồ về Đà Lạt vào ban đêm mà không bàn giao lại tài sản thuê cho bà cũng không báo cho bà biết. Ông K đơn phương phá hợp đồng thuê nhà. Sau khi biết thì bà T kiểm tra lại căn nhà cho thuê thì ông K đã làm hư hỏng tài sản, gây thiệt hại cho bà T, cụ thể: hỏng 01 cửa kéo Đài loan, 02 tấm tôn lợp mái nhà do ông K tự ý cắt tôn lắp quạt thông gió dẫn đến trời mưa thì nước chảy vào nhà, làm sập 17m<sup>2</sup> nhà bếp và nhà vệ sinh, 01 máng xối, 01 cửa bếp tôn thung khung sắt, 01 cửa nhựa nhà vệ sinh. Tài sản cho thuê không thể tiếp tục sử dụng mà phải sửa chữa, khắc phục.

Đối với hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa bà T và ông K chưa thực hiện xong theo thỏa thuận nhưng bà T không tranh chấp, không có yêu cầu gì.

Còn việc ông K làm hư hỏng tài sản cho thuê thì bà yêu cầu ông K phải bồi thường tổng giá trị thiệt hại về tài sản do ông K gây ra là: 19.452.000 đồng theo bảng giá của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nghĩa Hưng cung cấp.

*\* Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Ngọc K:* Do có nhu cầu bán thuốc trừ sâu và thuốc bảo vệ thực vật trên địa bàn huyện Đ nên vào ngày 19/3/2017 ông K có ký hợp đồng thuê một căn nhà tại thôn Pang Pé Nâm, xã Đ, huyện Đ của bà Nguyễn Thị Như T. Khi thuê các bên có lập hợp đồng thuê nhà, tuy nhiên không thông qua chính quyền địa phương, thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm (từ ngày 19/3/2017 đến 31/3/2022). Với giá thuê là 2.000.000 đồng/1tháng. Hợp đồng được lập thành hai bản, ký xác nhận nội dung, mỗi người giữ một bản.

Theo hợp đồng thì quá trình thuê ông K được phép sửa sang cho phù hợp với việc kinh doanh. Đến tháng 12/2018 khi ông K sửa sang phía trước để cho phù hợp với công việc kinh doanh thì bà T không đồng ý và yêu cầu ông K phải dọn chuyển đi nơi khác. Việc bà T đơn phương chấm dứt hợp đồng thì ông K cho rằng bà T đã vi phạm hợp đồng nhưng ông K không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà T cho rằng ông cắt mái tôn để thay ống hút là không đúng vì ông có lắp thêm hai tấm tôn sáng và hai quạt hút gió trên mái nhà với giá trị trên 3000.000 đồng khi ông chuyển đi thì vẫn còn. Ông không yêu cầu bà T trả số tiền này. Đối với nhà vệ sinh và nhà bếp sập bờ tường là do bà T đổ đất để lấn suối phía sau nhà gây nên có ông C sang báo cho bà T nhưng bà T không đến để kiểm tra hiện trường, cửa sắt của căn nhà hỏng là do lâu ngày rỉ sét và kéo

thường xuyên, không sửa chữa nên dẫn đến lệch bánh răng và hỏng, không sử dụng được.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông không đồng ý.

Tiền thuê nhà ông đã trả cho bà T đến hết tháng 12/2018 ông không có ý kiến gì. Ngoài ra, ông K không có ý kiến gì.

Người làm chứng bà Vũ Thị H (vợ ông Đào Văn C trình bày) thì: Trước đây ông K có thuê ki ốt của bà T ở thôn Pang Pế Nâm, xã Đ, huyện Đ để bán thuốc bảo vệ thực vật. Ông K có thuê vợ chồng bà bán thuê. Việc ông K và bà T thỏa thuận thuê tài sản như thế nào bà không biết kể cả việc ông K làm hư hỏng tài sản của bà T bà cũng không biết và không có trách nhiệm gì trong việc tranh chấp giữa các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DSST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như T về việc “*Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*” đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc K.

Buộc ông Nguyễn Ngọc K có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Như T số tiền 19.452.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/01/2020, bị đơn ông Nguyễn Ngọc K kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, không đồng ý bồi thường cho bà T số tiền 19.452.000 đồng.

*Tại phiên tòa hôm nay*, ông K và bà T tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà T chỉ yêu cầu ông K bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 7.500.000 đồng và được ông K đồng ý. Đồng thời, bà T và ông K đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm, đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là ông Nguyễn Ngọc K tự nguyện bồi thường cho bà T số tiền 7.500.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2]. Tại phiên tòa sơ thẩm bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông K bồi thường số tiền 548.000 đồng là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là phù hợp và các đương sự không có kháng cáo nên đã có hiệu lực pháp luật.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông K thì thấy rằng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/01/2020, bị đơn ông Nguyễn Ngọc K kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, không đồng ý bồi thường cho bà Nguyễn Thị Như T số tiền 19.452.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông K và bà T tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, nội dung thỏa thuận như sau:

Ông K có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 7.500.000 đồng được bà T đồng ý.

Xét thấy, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không trái quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4]. Từ những phân tích trên cần công nhận sự thỏa thuận và ghi nhận sự tự nguyện giữa các đương sự, bị đơn ông Nguyễn Ngọc K tự nguyện bồi thường cho bà Nguyễn Thị Như T số tiền 7.500.000 đồng, sửa án sơ thẩm theo hướng đã nhận định như trên.

[5]. *Về chi phí tố tụng*: Bà T tự nguyện nhận chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.880.000 đồng; Ông K tự nguyện nhận chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (số tiền này bà T, ông K đã nộp đủ và đã được quyết toán xong).

[6]. *Về án phí*: Ông Nguyễn Ngọc K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Về án phí dân sự sơ thẩm, bà T tự nguyện nhận chịu (7.500.000 đồng x 5% = 375.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DSST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Ông Nguyễn Ngọc K tự nguyện bồi thường cho bà Nguyễn Thị Như T số tiền 7.500.000 đồng (*bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi, theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.*

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Như T tự nguyện nhận chịu số tiền 1.880.000 đồng; Ông Nguyễn Ngọc K tự nguyện nhận chịu số tiền 3.000.000 đồng (số tiền này bà T, ông K đã nộp đủ và đã được quyết toán xong).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010172 ngày 16/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Ông K đã nộp đủ tiền án phí.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Như T tự nguyện nhận chịu 375.000 đồng (*ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 500.000 đồng tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0003807 ngày 26/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả cho bà T số tiền 125.000 đồng (*Một trăm hai mươi lăm nghìn đồng*)..

*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 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 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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ &THA;
- TAND H.Đam Rông;
- Chi cục thi hành án dân sự H.Đam Rông;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

**Nguyễn Văn Thanh**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán–Chủ tọa phiên  
tòa**

**Nguyễn Hữu  
Mừng**

**Bùi Hữu  
Nhân**

**Vũ Thị Nguyệt**

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- TAND huyện Bảo Lâm ;
- Chi cục THADS Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; án văn

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Kim Đồng**

