

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 53/2025/DS-PT

Ngày: 22/9/2025

*V/v: Yêu cầu huỷ hợp đồng thuê
nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại
do hành vi đơn phương chấm dứt
hợp đồng*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như

Các Thẩm phán: Bà Tô Thị Thùy Ngân
Ông Vi Khánh Dân

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Phan Thị Thanh Tâm, Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng: Bà Trương Thị Nha - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 về việc “*Yêu cầu huỷ hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2025/QĐ-PT ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mạc Thanh H (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Phan Thị Ngọc B (*Có mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường T, tỉnh Cao Bằng. (Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 136 Quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2024)

- Bị đơn: Ông Nông Đình P (*Vắng mặt*)

Bà Dương Thị N (*Có mặt*)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố S, phường T, tỉnh Cao Bằng.

Ông Nông Đình P uỷ quyền cho bà Dương Thị N tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền số công chứng 779 quyền số 01/2025 SCT/CK,CD ngày 03/9/2025.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Hoàng Thùy D. (*Có mặt*)

TT: Tổ Hợp Giang 8, phường Thục Phán, tỉnh Cao Bằng

2. Nông Đình A. (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

TT: Tổ dân phố S, phường T, tỉnh Cao Bằng.

- Người làm chứng:

1. Văn phòng C (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

2. Bà Trần Thị T (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường N, tỉnh Cao Bằng.

3. Bà Hoàng Thảo N1 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

4. Ông Chu Tiến T1 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường N, tỉnh Cao Bằng.

5. Bà Nguyễn Thị H1 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố S, phường N, tỉnh Cao Bằng.

6. Ông Dương Văn T2 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

7. Bà Hoàng Mai H2 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

8. Ông Chu Tiến D1 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

9. Ông Phùng Văn H3 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ B, phường N, tỉnh Cao Bằng.

10. Ông Vũ Hoài A1 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ A, phường T, tỉnh Cao Bằng.

11. Ông Lã Thanh T3 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ B, phường N, tỉnh Cao Bằng.

12. Ông Đoàn Xuân L (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: S, H, H, Thừa Thiên H4 (Nay là: S, phường H, Thừa Thiên Huế).

13. Ông Hoàng Đình V (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Xóm T, T, P, Thái Nguyên (Nay là: Xã Đ, tỉnh Thái Nguyên).

14. Bà Hà Thị N2 - Cửa hàng V1 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: số nhà A, tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Mạc Thanh H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hoàng Thùy D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Mạc Thanh H trình bày:

Tháng 5/2022, Tôi có nhu cầu mở nhà hàng để kinh doanh lĩnh vực ăn uống tại khu vực Thành phố C, nên đã tìm kiếm địa điểm kinh doanh và được chị Hoàng Thùy D (là chị họ của tôi) giới thiệu ông P bà N (thời điểm đó là bố mẹ chồng của chị D) có một ngôi nhà không sử dụng đến Nên có nhu cầu cho thuê. Ngôi nhà có địa chỉ tại tổ A, phường S, thành phố C. Sau khi được xem nhà và giấy tờ đất đai, ngôi nhà phù hợp với nhu cầu kinh doanh của tôi nên hai bên đã thỏa thuận về việc ông P bà N đồng ý cho tôi thuê nhà và đầu tư sửa chữa ngôi nhà để tôi mở nhà hàng kinh doanh.

Sau khi hai bên đã thống nhất được các nội dung tôi đã đồng ý thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền là ngôi nhà ba tầng tại địa chỉ nêu trên thuộc quyền sử dụng sở hữu hợp pháp của ông P bà N với giá thuê nhà là 2 triệu đồng. Ông P bà N đồng ý để tôi tiến hành đầu tư sửa chữa nhà để phù hợp với nhu cầu kinh doanh của quán ăn. Việc thuê nhà giữa hai bên có lập hợp đồng và được công chứng tại văn phòng C theo hợp đồng số 545 ngày 06/9/2022 hai bên thỏa thuận thời hạn cho thuê là 01 năm, giá thuê là 02 triệu đồng/tháng, thanh toán một tháng một lần vào ngày mùng 5 hàng tháng.

Sau khi ký kết hợp đồng, vợ chồng ông P bà N đã bàn giao nhà và đất cho tôi thực hiện việc sửa chữa, cải tạo, lắp đặt trang thiết bị nội thất của ngôi nhà phù hợp với thiết kế nhà hàng của tôi. Việc sửa chữa lắp đặt thiết bị và trang trí nhà hàng K khoảng 4 tháng. Quá trình cải tạo sửa chữa ông P bà N đều biết và không phát sinh vấn đề gì trong thời gian ngôi nhà sửa chữa.

Sau khi nhà hàng đi vào hoạt động việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán do chị D là quản lý của nhà hàng thực hiện. Sau khi hoàn thiện việc sửa chữa, lắp đặt các thiết bị mua sắm bàn ghế những vật dụng cần thiết để mở quán. Tháng 12/2022 tôi khai trương quán ăn và bắt đầu kinh doanh. Do tôi còn có công việc ở Hà Nội nên tôi đã thuê người quản lý nhà hàng là chị Hoàng Thùy D cùng với năm nhân viên.

Về nguyên nhân và lý do khởi kiện việc kinh doanh nhà hàng ổn định, có lượng khách hàng thường xuyên và hoạt động kinh doanh có lãi. Nhà hàng hoạt động được một thời gian khoảng 02 tháng thì anh Nông Đình A (là con trai của ông P bà N) phát sinh mâu thuẫn với chị D (thời điểm đó anh Đình A và chị D là vợ chồng) nên anh Đình A có nhiều lần có hành vi cản trở việc kinh doanh như cãi vã, phá hoại tài sản của quán như đập vỡ bát đĩa, bàn ghế dẫn đến khách hàng e ngại, lợi nhuận giảm sút. Ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của quán ăn. Tuy nhiên đây là mâu thuẫn cá nhân giữa chị D và anh Đình A nên hai người tự giải quyết với nhau để nhà hàng của tôi tiếp tục kinh doanh.

Khi nhà hàng vẫn đang hoạt động ổn định có lợi nhuận thì đến ngày 30/05/2023, bên cho thuê là ông P bà N tự ý thay chìa khóa cửa quán. Nhân viên đến quán ăn làm việc không thể mở cửa vào được. Do đã bị thay chìa khóa trước khi có việc tự ý thay chìa khóa trên bên cho thuê không thực hiện báo trước hay bất kỳ thỏa thuận nào khác về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà với tôi là bên thuê hay người quản lý quán ăn của tôi.

Sau khi sự việc xảy ra người quản lý đã thông tin lại cho tôi bằng điện thoại và tôi cũng xác nhận lại với bên cho thuê, ông P bà N thừa nhận đã thay khóa cửa chính của ngôi nhà và không cho tôi thuê nhà để làm nhà hàng nữa nhưng không đưa ra lý do về việc tự ý thay chìa khóa tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa hai bên. Trước tình huống như vậy quán ăn không thể tiếp tục kinh doanh được nữa nên giữa tôi và bà N đã có sự trao đổi về việc bồi thường thiệt hại và hoàn trả cho tôi khoản tiền mà tôi đã đầu tư vào sửa chữa lắp đặt quán ăn và bà N cũng đã đồng ý thanh toán các khoản thiệt hại cũng như các khoản tiền tôi đã đầu tư sửa chữa nhà để anh Đình A tiếp tục sử dụng vào mục đích khác.

Ông P bà N thỏa thuận sẽ trả cho tôi số tiền tôi đã đầu tư sửa chữa cải tạo nhà là khoảng 300 triệu đồng, sau khi trả cho tôi số tiền thỏa thuận trên thì hai bên sẽ chấm dứt việc thuê nhà theo quy định pháp luật. Tôi đã cho ông P bà N thời gian để thu xếp tiền trả cho tôi. Trong khoảng thời gian đó anh Đình A đã tận dụng toàn bộ không gian và đồ dùng mà tôi đã đầu tư sửa chữa cải tạo nhà vào mục đích mở tiệm kinh doanh game. Quán game đi vào hoạt động từ tháng 7/2023, nhưng ông P bà N vẫn không thực hiện việc trả tiền sau đó tôi đã nhiều lần yêu cầu ông P bà N trả số tiền trên cho tôi nhưng hai ông bà vẫn không thực hiện.

Thời điểm sát Tết Nguyên Đán năm 2024, tôi tiếp tục đề nghị ông P bà N trả tiền theo thỏa thuận thì bà N đã trả lời rằng không trả tiền cho tôi và không có thiện chí giải quyết sự việc thông qua thỏa thuận.

Do vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình tôi khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết những nội dung sau đối với bị đơn:

1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 545 ngày 06/09/2022 tại văn phòng C giữa bên cho thuê là ông Nông Đình P bà Dương Thị N với bên thuê là Mạc Thanh H.

2. Yêu cầu bị đơn Nông Đình P và Dương Thị N bồi thường cho nguyên đơn Mạc Thanh H chi phí đầu tư sửa chữa cải tạo nhà với số tiền là 342.502.000 đồng do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 545 ngày 06/09/2022 tại văn phòng C giữa bên cho thuê là ông Nông Đình P và Dương Thị N với bên thuê là Mạc Thanh H trái pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Dương Thị N trình bày:

Vợ chồng tôi có một ngôi nhà ba tầng tại thửa đất số 49 bản đồ 74 diện tích 92,3 m² tại tổ A, phường S, thành phố C. Mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên hai vợ chồng đã cho thuê. Ngày 06/09/2022 vợ chồng tôi có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, với thời hạn thuê là một năm, với giá thuê là 02 triệu đồng/tháng với anh Mạc Thanh H. Bản hợp đồng được ký kết tại văn phòng C trên cơ sở tự nguyện.

Sau khi ký hợp đồng gia đình tôi đã chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Mạc Thanh H kinh doanh. Trong thời gian anh H thuê nhà tôi để kinh doanh ngoài những thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng hai bên đều không có thỏa thuận gì thêm.

Vào tháng 5/2023, tôi không nhớ ngày cụ thể, ông Chu Tiến T1 là quản lý nhà hàng 9 Nướng và bà Trần Thị T là chủ quán phở ở liền kề với nhà của tôi đã gọi điện thoại cho tôi thông báo hiện nay đang có mùi hôi bốc lên từ căn nhà của gia đình tôi đã gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và yêu cầu tôi đến xử lý. Ngày 30/5/2023 tôi nhận được thông tin yêu cầu thanh toán tiền điện nếu không sẽ bị khởi kiện ra tòa vì nợ tiền điện lúc đó tôi không ở Cao Bằng. Sau khi tôi đi sang nhà lúc đó tôi mới biết ngôi nhà này đã bị bỏ hoang mùi hôi hôi bốc ra rất nồng nặc. Khi đó tôi có gọi anh H về yêu cầu giải quyết nhưng anh trả lời tôi là đã đi làm ở Hà Nội khá lâu rồi không về được và nhờ tôi xử lý giúp. Thời điểm đó tôi chưa mở cửa vào nhà ngay mà về nhà, sau đó những nhà bên cạnh lại tiếp tục phản ánh mùi hôi hôi bốc lên nồng nặc nếu không đến dọn thì sẽ báo phường, khi đó tôi mới qua để kiểm tra. Sau khi nhận được sự đồng ý của anh H, tôi và hàng xóm đã khóa cửa vào thì rác thải đầy nhà. Cả ba tầng nhà đều có tình trạng chuột chết nước bẩn, rác thải, bát đĩa, nồi, niêu, xoong, chảo, tủ lạnh, sàn nhà mốc meo bẩn thiu. Mùi hôi hôi rất khó chịu. Việc phá cửa vào thì có anh T1, bà T là hàng xóm sát vách chứng kiến. Gia đình đã thuê người đến dọn dẹp vệ sinh. Rửa và lau chùi toàn bộ các tầng và tủ lạnh, tủ bếp, bàn ghế, xoong nồi, chảo, bát, đĩa, thìa... sau khi dọn dẹp xong thì một thời gian sau mẹ đẻ của anh H đã đến vận chuyển dần đồ đạc của anh H trong ngôi nhà đem đi một số đồ đạc thì bán thanh lý cho gia đình tôi. Sau đó tôi tiếp tục gọi điện cho anh H nhiều lần yêu cầu đến giải quyết, anh H trả lời là đang bận ở Hà Nội không về được và yêu cầu tôi tự xử lý, quyết định.

Trong quá trình sử dụng ngôi nhà anh H đã vi phạm hợp đồng cụ thể: Không thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng; không chi trả tiền điện, ngày 31/5/2023 tôi đã phải thanh toán tiền điện với số tiền 6.247.175 đồng, ngày 31/5/2023 tôi đã chi trả tiền đóng cắt điện 107.800đ, tiền nói lại điện là 108.888 đồng; không chi trả tiền nước tháng 3,4/2023, ngày 05/6/2023 công ty TNHH một thành viên C1 đã quyết định xử phạt vi phạm hợp đồng với số tiền 600.000đ, ngày 05/6/2023 gia đình tôi đã phải thanh toán tiền sử dụng nước tháng 3, 4 với số tiền là 750.375đ, đồng thời nộp tiền phạt để công ty C1 đến mở lại nước.

Trước khi cho anh H thuê nhà tôi vẫn đang cho người khác thuê để kinh doanh, anh H đã gây ảnh hưởng môi trường vệ sinh xung quanh vi phạm các điều khoản nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết do vậy Gia đình tôi không chấp nhận yêu cầu bồi thường của anh H.

Đồng thời với đơn phản tố ngày 27/11/2024 bà Dương Thị N có đơn phản tố yêu cầu ông Mạc Thanh H:

Anh Mạc Thanh H phải trả lại cho bà N số tiền điện mà gia đình bà N đã thanh toán cho Điện lực với số tiền 6.247.175đ, tiền đóng cắt điện là 215.800đ; Tiền nước số tiền 600.000đ (xử phạt đã vi phạm hợp đồng) và tiền sử dụng nước tháng 3, 4 năm 2023 với số tiền 750.375đ; tiền thuê nhà 8 tháng từ tháng 9/2022 đến tháng 4/2023 với số tiền là 16 triệu đồng.

Ngày 21/02/2025 Văn phòng C có văn bản số 01/CV-CCNA gửi Tòa án, theo đó văn phòng C2 ý kiến:

Quá trình ký kết giữa các bên tại văn phòng công chứng diễn ra đúng theo quy định của luật công chứng năm 2014. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng các bên giao kết đã tự đọc lại hợp đồng đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng, bên cho thuê điểm chỉ vào trang 7 của hợp đồng.

Nội dung thỏa thuận của bên cho thuê và bên thuê được thể hiện theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 545 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C chứng nhận vào ngày 06/9/2022.

Ông Mạc Thanh H yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 545 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đã được văn phòng C chứng nhận vào ngày 06/9/2022

Tại “Điều 2. Thời hạn thuê

Thời hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là 01 năm kể từ ngày 06/9/2022 đến hết ngày 06/9/2023”

Căn cứ nội dung của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 545 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng C chứng nhận ngày 06/9/2022 thì thời hạn hai bên thỏa thuận thuê đã hết thời gian thuê. Nên việc yêu cầu Hủy hợp đồng thuê không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thùy D khai:

Về mối quan hệ: Trước đây tôi là con dâu của ông P bà N. Đến khoảng tháng 12/2023 thì tôi và anh Đình A đã ly hôn.

Về hợp đồng thuê nhà: Giữa tôi và Mạc Thanh H thống nhất hợp tác mở quán ăn, ông H giao cho tôi quyền quản lý chi tiêu của quán ăn. Ông H đã thuê lại nhà của ông P bà N vào khoảng tháng 9/2022. Việc thuê nhà giữa các bên có lập thành văn bản có đủ chữ ký của ông P bà N và ông H tôi được chứng kiến việc ký hợp đồng thuê nhà giữa các bên.

Thời điểm ký kết hai bên thống nhất tiền thuê nhà là 2 triệu đồng/một tháng, thời hạn thuê là 01 năm. Tuy nhiên số tiền thuê nhà này ông P bà N nói với tôi là cho hai vợ chồng tôi và cháu do đó hàng tháng tôi đã trừ số tiền 2 triệu đồng thuê nhà của quán ăn để vợ chồng tôi sử dụng. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà ông H đã sửa nhà hết bao nhiêu tiền thì ông P bà N sẽ chi trả cho ông H, do đó ông H mới nhất trí thuê. Việc thỏa thuận về tiền sửa chữa này có tôi và em gái tôi là Hoàng Thảo N1 làm chứng. Tuy nhiên không ghi nhận thỏa thuận này vào văn bản. Số tiền H đã bỏ ra sửa chữa tầng 2, 3, 4 khoảng 300 đến 400 triệu đồng chi tiết cụ thể thì tôi không rõ.

Quá đã hoạt động kinh doanh từ tháng 12/2022 đến tháng 01/2023 thì anh Đình A thường xuyên đến quán ăn gây sự khiến cho doanh thu của quán ăn bị giảm. Sau đó do lượng khách không đều nên quán ăn không thường xuyên mở cửa.

Đến khoảng tháng 3, 4/2023 thì bà N đã tự ý thay khóa cửa quán ăn theo tôi nguyên nhân dẫn đến việc bà N có hành động như vậy là vì giữa tôi và chồng khi đó đang có mâu thuẫn đến tháng 4/2023 quán ăn đóng cửa vì bà N tự ý thay khóa

cửa quán ăn không kinh doanh được do đó tôi không chi trả tiền điện nước của tháng cuối cùng nên công ty điện nước đã cắt điện và nước của quán. Trước đó tôi vẫn đóng tiền điện, tiền nước đều.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Đình A khai:

Về việc thuê nhà giữa ông Mạc Thanh H và ông Nông Đình P bà Dương Thị N, tôi chỉ biết ông H thuê ngôi nhà của bố mẹ tôi. Còn việc hai bên thỏa thuận thuê như thế nào thì tôi không biết. Việc sửa chữa nhà như thế nào tôi cũng không biết.

Trong quá trình thuê nhà thì tôi được mẹ nói lại biết ngôi nhà cho thuê bị báo cắt điện, nước và phạt do không nộp tiền điện nước. Sau đó mẹ tôi đã sang cửa hàng kiểm tra thì thấy cửa hàng không hoạt động có mùi hôi thối mất vệ sinh. Tôi không nhớ rõ thời gian.

Đối với lời khai của bà D về số tiền thuê nhà là ông P bà N cho vợ chồng D để chi tiêu thì tôi không biết. Giữa D và với ông P bà N tự trao đổi tôi không được tham gia. Bản thân tôi cũng không được nhận hay sử dụng số tiền trên. Thời điểm đó hai vợ chồng tôi vẫn chung sống cùng bố mẹ, không có đóng góp gì cho bố mẹ. Hiện nay ngôi nhà cho thuê là do bà N quản lý sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng Hoàng Thảo N1 trình bày:

Về mối quan hệ tôi là em họ của Mạc Thanh H và Hoàng Thùy D. Tôi không có mối quan hệ gì với ông P bà N. Khoảng tháng 8, 9/2022 tôi được làm chứng việc thuê nhà và ký hợp đồng thuê nhà giữa ông P bà N và ông Mạc Thanh H. Hai bên thỏa thuận thuê ngôi nhà ba tầng của ông pháp bà N tại tổ A phường S thành phố C để làm nhà hàng. Giá thuê thỏa thuận trên hợp đồng là 2 triệu đồng/tháng, thời hạn thuê tôi không nhớ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà ông P bà N nhất trí để anh H sửa nhà để làm nhà hàng. Sau đó anh H tiến hành sửa mọi chi phí sửa nhà đều là anh H bỏ ra. Hai bên có thỏa thuận về chi phí sửa nhà hay không thì tôi không biết. Sau đó nhà hàng đi vào hoạt động được khoảng 3, 4 tháng thì D với chồng mâu thuẫn sau đó bà N sang khóa cửa và không thông báo với ai cả. Được khoảng 2 tháng thì bà N mở quán Internet.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện bao gồm: Rút yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 545 ngày 06/09/2022 tại văn phòng C giữa bên cho thuê là ông Nông Đình P bà Dương Thị N với bên thuê là Mạc Thanh H; Rút một phần yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư, sửa chữa, cải tạo nhà và yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư sửa chữa, cải tạo nhà với số tiền 176.254.556 đồng theo kết luận định giá của Hội đồng định giá.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Giữa các bên đương sự có giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện việc sửa nhà của nguyên đơn thì bị đơn biết và nhất trí cho sửa chữa, cải tạo nhà. Việc sửa chữa cải

tạo nhà làm tăng giá trị của ngôi nhà, Bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng mà vi phạm thời hạn báo trước do vậy đã vi phạm nghĩa vụ và trái pháp luật. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 479 Bộ luật dân sự năm 2015 bên nguyên đơn hoàn toàn có quyền yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí. Với những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn chi phí cải tạo sửa chữa nhà theo giá trị mà Hội đồng định giá đã xác định.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, tại phiên toà bà D có đề nghị được trả cho bà N do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của bà D đối với số tiền theo yêu cầu phản tố.

Bị đơn Dương Thị N trình bày: Bản thân tôi không có tiền để cho D sửa nhà như lời trình bày của các đương sự khác. Bản thân tôi không được khoá cửa cửa hàng. Các đương sự khác trình bày là quán dừng hoạt động do tôi khoá cửa là không đúng vì thời điểm tháng 4 vẫn sử dụng điện và nước. Đơn khởi kiện thì bảo là ngày 30/05/2023 tôi sang khoá cửa là không chính xác vì ngày đó tôi còn đi khám bệnh không có việc tôi sang khoá cửa. Những nhân chứng mà bên nguyên đơn đưa ra là chị D và chị N1 đều là người nhà của nhau. Tôi ký kết hợp đồng với anh H, hợp đồng ghi thoả thuận rõ ràng không được sửa chữa do vậy tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố, chị D đề nghị được trả thay anh H. Tôi không đồng ý, hợp đồng là giữa tôi với anh H do vậy tôi không chấp nhận việc D trả tiền thay. Tôi yêu cầu anh H phải có nghĩa vụ trả tiền cho tôi. Còn việc giữa chị D và anh H là chuyện của hai anh chị, tôi không liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thùy D trình bày: Bà N biết việc ông Mạc Thanh H sửa nhà và nhất trí với việc sửa nhà đó. Bản ghi âm do ông Mạc Thanh H cung cấp cũng thể hiện là bà Dương Thị N biết việc sửa nhà, đồng thời bà N cũng cho tôi 100 triệu để góp vào việc kinh doanh quán ăn. Do tôi được giao là quản lý quán ăn, chịu trách nhiệm thanh toán các khoản tiền điện, nước do vậy tôi đề nghị được thanh toán các khoản này cho bà N thay cho ông H.

Những người làm chứng trình bày:

Bà Hoàng Thảo N1 cho biết bà quen biết cả hai bên, thời điểm hai bên thuê nhà thì cả hai bên có hỏi bà về việc thuê nhà và chị có được hướng dẫn cả hai thực hiện thủ tục thuê nhà theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Chu Tiến T1 vẫn giữ nguyên lời trình bày tại bản tự khai. Khoảng thời gian tháng 4, tháng 5 năm 2023 quán ăn bên cạnh quán tôi đang làm việc do đóng cửa bỏ đi từ lâu nên mùi hôi thối bốc lên, ảnh hưởng tới việc làm ăn của cửa hàng tôi. Khi đó tôi có gọi điện thoại theo số điện thoại ghi ở biển nhà hàng nhưng không liên lạc được, khi đó tôi mới qua nhà cô T (nhà sát bên cạnh) để xin số điện thoại và gọi bà N sang xử lý. Bà N qua nhưng cửa nhà đã khoá, bà N có gọi điện thoại cho ai đó về xem nhà có vấn đề gì để xử lý xem nguyên nhân là gì. Sau mấy ngày mùi bốc ra càng hôi và nồng nặc khó chịu, tôi lại gọi bà N sang xử lý nếu không xử lý thì sẽ làm đơn lên tổ dân phố. Sau đó bà N và gia đình đã qua dọn dẹp. Thời điểm bà N qua dọn dẹp thì tôi có được trực tiếp chứng kiến bà N cùng

mọi người phá cửa vào nhà để kiểm tra, khi vào nhà thì thấy rác thải, chuột chết mốc meo bắn thiu, thời điểm đó ngôi nhà bị cắt điện, cắt nước và bà N đã gọi người lắp đặt lại điện và nước.

Ông Dương Văn T2 trình bày: Ông là người nhà của bà N. Bản thân tôi có được bà N nhờ qua giúp dọn dẹp ngôi nhà bên Sông B, khi qua dọn dẹp thì tôi thấy ngôi nhà mất vệ sinh, bốc mùi hôi thối về thời gian qua giúp thì do đã lâu nên tôi cũng không nhớ thời gian. Khi tôi qua thì thấy mọi người đã mở cửa vào nhà. Ngoài ra tôi cũng không biết về việc thuê nhà và sử dụng nhà cho thuê của cá đương sự như thế nào.

Ông Hoàng Đình V trình bày: Ông có được nhận công trình sửa nhà cho anh Mạc Thanh H, việc liên hệ và thanh toán công việc tôi chỉ liên hệ qua chỗ anh H, tôi không biết bà N là ai và cũng không biết khi sửa nhà bà N có qua chỗ ngôi nhà để kiểm tra hay không. Tiền vật liệu và tiền công xây, sửa nhà của tôi hơn 47 triệu đồng. Việc thuê và sử dụng ngôi nhà giữa các bên như thế nào tôi không biết.

Tại bản án số 03/2025/DS-ST ngày 11/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cao Bằng đã Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 235, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 274, 275, 401, 422, 423, 428, 468, 479 Bộ luật dân sự năm 2015

- Áp dụng 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 yêu cầu Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 545 ngày 06/09/2022 tại văn phòng C giữa bên cho thuê là ông Nông Đình P và bà Dương Thị N với bên thuê là Mạc Thanh H.

[2]. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Nông Đình P và bà Dương Thị N bồi thường chi phí đầu tư, cải tạo sửa chữa nhà với số tiền 176.254.556 đồng.

[3]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông Mạc Thanh H phải có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền 23.813.350 đồng (trong đó tiền thuê nhà là 16.000.000 đồng, T4 điện còn nợ là 6.247.175 đồng; tiền đóng cắt điện là 215.800 đồng; tiền sử dụng nước tháng 3,4 năm 2023 là 750.375 đồng; tiền xử phạt vi phạm hợp đồng nước 600.000 đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/7/2025 nguyên đơn Mạc Thanh H có đơn kháng cáo, Ngày 24/7/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thùy D có đơn kháng cáo cùng đề nghị xét xử lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét xử lại bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện.

Bị đơn Dương Thị N trình bày: Giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm, không nhất trí với kháng cáo. Đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thùy D trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đã nêu trong đơn. Tôi đề nghị Tòa án tuyên tôi có nghĩa vụ thanh toán tiền điện nước..... cho bà N.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:
Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, và qua phần tranh luận tại phiên tòa hôm nay, xét thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn Mạc Thanh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thùy D.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 11/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập và giao nộp chứng cứ và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn Mạc Thanh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thùy D nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và biên lai trong thời hạn nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của nguyên đơn Mạc Thanh H và bị đơn Nông Đình P đều có giấy ủy quyền nộp cho Tòa án; Vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Đình A đã có đơn xin vắng mặt và đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ vào điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Xét nội dung kháng cáo và căn cứ kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Đối với nội dung kháng cáo, phần quyết định bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường chi phí đầu tư, cải tạo sửa chữa nhà với số tiền 176.254.556 đồng.

Nguyên đơn Mạc Thanh H và bà Hoàng Thùy D cho rằng nguyên nhân trực tiếp dẫn đến nhà hàng phải ngưng hoạt động là do bị đơn Dương Thị N đã thay khóa cửa không cho tiếp tục kinh doanh, tuy nhiên tại thời điểm thay khóa, quán ăn của ông H đã ngưng hoạt động một thời gian, trong thời gian đó không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, điện nước và để tài sản trong tình trạng bỏ không, ô nhiễm môi trường nghiêm trọng. Việc thay khóa của bà N không xuất phát từ ý định đơn phương chấm dứt hợp đồng mà nhằm mục đích kiểm tra, dọn dẹp, khắc phục hậu quả vệ sinh sự việc này đã được xác nhận qua các lời khai của người làm chứng. Do đó không thể coi hành vi này là vi phạm hợp đồng gây thiệt hại trực tiếp cho nguyên đơn. Đồng thời, theo như trình bày của nguyên đơn nhà hàng vẫn hoạt động bình thường cho đến khi bà N tự ý thay khóa cửa, nhưng tại thời điểm đó phía nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không báo cho các bên lập biên bản cũng như cơ quan có thẩm quyền đến để xem xét xử lý nên không có căn cứ chứng minh.

Đối với chi phí đầu tư sửa chữa, cải tạo nhà với số tiền 176.254.556 đồng theo kết luận định giá của Hội đồng định giá. Căn cứ hợp đồng thuê nhà số E ngày 06/9/2022 tại Hợp đồng không ghi nhận thỏa thuận về việc bồi hoàn chi phí cải tạo cũng như văn bản xác nhận ý chí của ông P và N đối với việc sửa chữa cải tạo này. Xét tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm ảnh chụp trong và sau khi thi công, giấy xác nhận của những người đã cung cấp vật liệu, thi công các hạng mục của công trình. Hội đồng xét xử nhận thấy đây là tài liệu, chứng cứ cho thấy nguyên đơn đã sửa chữa căn nhà cho thuê nhằm phục vụ cho mục đích kinh doanh của mình. Phía nguyên đơn cho rằng bị đơn biết và đồng ý cho sửa chữa tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh là đã báo và thỏa thuận chi phí cho việc sửa chữa hư hỏng với bên bị đơn. Nguyên đơn cho rằng có lời khai của người làm chứng bà Hoàng Thùy D, Hoàng Thảo N1, Hoàng Mai H2 về việc ông P, bà N biết và đồng ý cho nguyên đơn sửa chữa cải tạo, tuy nhiên đây là lời khai một chiều từ phía người thân nguyên đơn, không có chứng cứ khách quan hay văn bản xác nhận. Tại điều 5 Điều 6 của Hợp đồng thuê quy định, nguyên đơn không được sửa chữa, toàn bộ hoặc một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang thuê mà chỉ được sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra. Việc thỏa thuận này đã được lập thành văn bản do vậy nếu các bên thay đổi nội dung thỏa thuận thì cũng phải lập thành văn bản. Ngoài ra nguyên đơn trình bày rằng bị đơn nhất trí bồi thường chi phí đã sửa chữa nhà tuy nhiên ngoài lời trình bày thì nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh và bị đơn không thừa nhận. Theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng thuê thì việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng C3 Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Đối với kháng cáo phần quyết định chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bà N yêu cầu ông Mạc Thanh H thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 9/2022 đến tháng 4/2023 với thời gian là 08 tháng với số tiền 16.000.000 đồng; Tiền điện còn nợ là 6.247.175 đồng; tiền đóng cắt điện là 215.800 đồng; tiền sử dụng nước tháng

3,4 năm 2023 là 750.375 đồng; tiền xử phạt vi phạm hợp đồng nước 600.000 đồng. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng đã giao việc thanh toán tiền thuê nhà cho bà Hoàng Thùy D, tuy nhiên giữa các bên không có văn bản uỷ quyền hay phân công công việc khi hợp tác kinh doanh.

Bà Hoàng Thùy D cho biết ông H đã giao việc thanh toán các hoá đơn thuê nhà, tiền điện, tiền nước cho bà thực hiện. Đối với tiền thuê nhà thì bà N có nói là cho vợ chồng để sử dụng nên hàng tháng bà đã lấy số tiền thuê nhà từ doanh thu của quán để sử dụng. Tuy nhiên bà D không xuất trình được căn cứ cho rằng bà N cho bà được sử dụng số tiền này. Tại biên bản lấy lời khai ông Nông Đình A trình bày không biết việc bà N cho bà Duyên số tiền thuê nhà như bà D trình bày, bản thân ông cũng không được sử dụng số tiền này.

Bà N không thừa nhận việc cho bà Duyên số tiền thuê nhà. Bà N không đồng ý để bà D tự nguyện được trả số tiền thuê nhà và tiền điện, tiền nước cho bà. Bà yêu cầu người ký hợp đồng thuê nhà là ông H phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà N số tiền còn nợ thuê nhà và tiền điện và tiền nước còn nợ mà bà đã phải trả thay. Còn giữa bà D và ông H tự thoả thuận như thế nào là việc của hai bên. Căn cứ vào khoản 1 Điều 6 Hợp đồng cho thuê đã được hai bên ký kết thì bên thuê có nghĩa vụ phải trả đủ tiền thuê nhà theo phương thức đã thoả thuận, trả tiền điện, nước ... trong thời gian thuê quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng do bà N thay khóa khiến ông H bà D không thể tiếp tục kinh doanh và thanh toán tiền điện nước là không thuyết phục bởi các khoản nợ đã tồn tại trước đó, phát sinh trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực và thuộc trách nhiệm của bên thuê. Đồng thời ông H cũng không cung cấp biên lai, sao kê hoặc giấy tờ chứng minh đã thanh toán các khoản này, trong khi bà D khai rằng không thanh toán các khoản này do nhà hàng đã ngưng hoạt động, nhưng không đưa ra lý do chính đáng miễn trừ nghĩa vụ. Do đó tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét nội dung kháng cáo và căn cứ kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thùy D cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến trách nhiệm thanh toán các khoản tiền thuê nhà cũng như các chi phí duy trì hoạt động kinh doanh của nhà hàng của bà D. Bà D cho rằng Bà N biết việc bà D và ông H hợp tác kinh doanh, thể hiện ở mức giá cho thuê 2.000.000 đồng/tháng (Thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường) và việc bà đã trình bày việc thanh toán cho bà N nhưng bà N không nhận. Theo nội dung hợp đồng bà N, ông P có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng khi ông H không thanh toán tiền thuê nhà, nhưng từ tháng 9/2022 bà N không yêu cầu ông H thanh toán.

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ, HĐXX nhận thấy như sau: Trong hợp đồng thuê nhà thể hiện bên thuê là ông H trực tiếp đứng ra ký kết hợp đồng thuê với ông P, bà N. Ông H bà D khai việc quản lý kinh doanh giám sát nhà hàng đã được ông H giao cho bà D, tuy nhiên không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào thể hiện sự thoả thuận trên. Đồng thời bà D cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ý chí bà N về việc không nhận tiền thuê nhà.

Đối với việc thỏa thuận sửa nhà cũng như xử lý tài sản trong trường hợp không tiếp tục thuê nhà, bà D cho rằng các bên trao đổi với nhau từ trước khi lập hợp đồng, tuy nhiên nội dung này lại không được ghi nhận trong hợp đồng cũng như biên bản nào khác. Như đã phân tích ở trên, lời khai của người làm chứng ngoài bà D còn có bà Hoàng Thảo N1, tuy nhiên đây là lời khai từ một phía là người nhà của nguyên đơn, không mang tính khách quan. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thùy D.

[5] Về chi phí tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, chi phí cho Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ là 2.400.000 đồng, chi phí cho Hội đồng định giá tài sản là 1.500.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc ông Mạc Thanh H phải chịu tiền chi phí tố tụng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn Mạc Thanh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thùy D không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông H, bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 29 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mạc Thanh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thùy D.

Giữ nguyên quyết định bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 11/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cao Bằng.

2. Về án phí:

Ông Mạc Thanh H, bà Hoàng Thùy D mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm để sung quỹ Nhà nước, xác nhận ông H đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0000028 ngày 01/8/2025 và bà D đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0000027 ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cao Bằng.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- TAND Khu vực 1 - Cao Bằng;
- THADS tỉnh Cao Bằng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Như