

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 61/2023/DS-ST
Ngày: 20/4/2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Văn Hứng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**.

2. Bà **Trần Thị Dung**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy My** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Trong ngày 20 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 581/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Đ

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Quỳnh N**, sinh năm 1996 (*Theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022*) – (Có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường C, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông **Lý Hoàng P**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số B, đường T, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Hồng T**, sinh năm 1974 (*Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2023*) – (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: Số B, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Châu Quốc Q**, sinh năm 1965 (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: Số C, đường T, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ.

2/ Bà **Trương Thị Phương C**, sinh năm 1971 (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: Số B, đường T, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số B, đường T, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Hồng T**, sinh năm 1974 (Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2023) – (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: Số B, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Quỳnh N trình bày:* Nguyên trước đây, Công ty TNHH Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ”) thuê một phần diện tích nhà số B T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ của ông Lý Hoàng P để đặt trạm thu phát sóng điện thoại di động, trạm: Ninh Kiều 12, mã OCK: 11CTO1020 theo Hợp đồng thuê nhà số CT0409/HĐKT-GII ngày 14/12/2017. Thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/01/2018. Sau khi ký kết Hợp đồng trên cả 02 bên đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

Tuy nhiên, ngày 21/12/2019 ông Châu Quốc Q và bà Trương Thị Phương C bất ngờ gửi văn bản thông báo về việc thanh lý trước thời hạn Hợp đồng CT0409/HĐKT- GII ngày 14/12/2017. Theo đó, ông Q và bà C thông báo đã nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Lý Hoàng P tại địa chỉ B T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ mà Công ty Đ đang thuê, yêu cầu liên hệ làm việc để tháo dỡ trạm Ninh Kiều 12 trước ngày 31/12/2019.

Đến ngày 31/12/2019, đại diện Công ty Đ cùng ông Châu Quốc Q và bà Trương Thị Phương C tiến hành trao đổi về các vấn đề yêu cầu trong thông báo ngày 21/12/2019. Tại buổi làm việc này, Công ty Đ đề nghị được duy trì Hợp đồng và đồng ý tháo dỡ trạm chậm nhất đến ngày 21/6/2020 (tức 06 tháng kể từ ngày nhận được thông báo thanh lý Hợp đồng) nhưng ông Q và bà C không đồng ý, yêu cầu thanh lý hợp đồng và buộc tháo dỡ trạm Ninh Kiều 12 chậm nhất đến ngày 18/02/2020.

Ngày 16/01/2020, Công ty Đ gửi Công văn đề nghị ông Lý Hoàng P thực hiện đúng theo các quy định tại Hợp đồng thuê nhà số CT0409/HĐKT-GII ngày 14/12/2017, yêu cầu ông Lý Hoàng P thỏa thuận với ông Châu Quốc Q và bà Trương Thị Phương C để Công ty Đ được duy trì hợp đồng đến ngày 21/6/2020. Trong các buổi làm việc tiếp theo, ông Q và bà C vẫn không đồng ý cho Công ty Đ được tiếp tục duy trì hợp đồng đến ngày 21/6/2020 mà phải di dời tài sản các cột BTS trước ngày 17/4/2020 và trả tiền thuê mặt bằng từ tháng 01/2020 đến ngày 17/4/2020 với giá thuê khác cao hơn giá trong hợp đồng thuê nhà đã ký với ông Lý Hoàng P.

Tại điểm 8, khoản II.1, Điều II của Hợp đồng “*Trường hợp bên A muốn chuyển nhượng căn nhà của mình phải đảm bảo cho người sở hữu mới ký lại hợp đồng cho bên B thuê với các cam kết và các điều khoản của hợp đồng mới không thay đổi, và đúng theo những quy định tại các điều khoản của hợp đồng này*”.

Đối chiếu quy định trên thì việc ông Lý Hoàng P và bà Trần Thị T1 chuyển nhượng nhà đất đang cho Công ty Đ thuê đặt trạm BTS cho ông Châu Quốc Q và bà Trương Thị Phương C mà không tuân theo quy định tại điểm 8, khoản II.1, Điều II của Hợp đồng là hành vi vi phạm hợp đồng. Công ty Đ đã nhiều lần liên hệ đề nghị ông Lý Hoàng P thực hiện đúng các cam kết trong Hợp đồng đã ký kết nhưng ông không thực hiện.

Tại thời điểm Hợp đồng giữa ông Lý Hoàng P và Công ty Đ bị chấm dứt thì Hợp đồng giữa Công ty Đ với nhà mạng MobiFone đang có hiệu lực. Vì vậy, việc buộc phải hủy trạm B 12 đồng nghĩa với việc Công ty Đ phải chấm dứt Hợp đồng với nhà mạng MobiFone trước thời hạn. Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều IV của Hợp đồng thì:

“2. *Trường hợp Bên A chấm dứt hợp đồng vì bất kỳ do gì trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng thì ngoài việc phải hoàn trả lại tiền cọc, Bên A còn phải bồi thường cho Bên B một số tiền tương đương tiền cọc.*

3. *Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu Bên A vi phạm các thỏa thuận, gây thiệt hại cho Bên B thì Bên A còn phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B số tiền tương đương với thiệt hại vật chất do mình gây ra*”.

Vì vậy, ngoài việc phải hoàn trả số tiền đặt cọc, bồi thường một số tiền đặt cọc thì ông Lý Hoàng P còn phải có trách nhiệm bồi thường các thiệt hại cho Công ty Đ. Công ty Đ đã nhiều lần yêu cầu ông Lý Hoàng P cùng các ông bà có liên quan chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nhưng các ông bà không thực hiện. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Công ty Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bị đơn ông Lý Hoàng P hoàn trả tiền cọc và bồi thường thiệt hại cho Công ty Đ do hành vi vi phạm hợp đồng, theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều IV của Hợp đồng bao gồm các khoản như sau:

+ Hoàn trả tiền cọc + Bồi thường số tiền tương đương với tiền đặt cọc: 27.000.000 đồng (*Hai mươi bảy triệu đồng*).

+ Lãi suất chậm trả đối với khoản tiền đặt cọc 13.500.000 đồng, tính từ ngày 21/12/2019 đến 20/07/2022 (10%/năm): 3.487.500 đồng (*Ba triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

+ Giá trị khấu hao còn lại của trạm BTS ngày 01/04/2022: 3.794.327 đồng (*Ba triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn ba trăm hai mươi bảy đồng*).

+ Lợi nhuận lẽ ra Công ty Đ được hưởng do hoạt động cho nhà mạng viễn thông thuê trạm BTS nếu không chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (30% doanh thu): 269.967.123 đồng (*Hai trăm sáu mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi ba đồng*)

+ Chi phí cho việc hủy trạm (tháo dỡ, vận chuyển thiết bị....): 19.440.000 đồng (*Mười chín triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Tổng số tiền ông Lý Hoàng P phải thanh toán cho Công ty Đ là **323.688.950** (*Ba trăm hai mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi tám nghìn, chín trăm năm mươi đồng*).

* Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Hồng T trình bày: Bị đơn Lý Hoàng P thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc ký hợp đồng thuê nhà số B T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, phía bị đơn không biết việc chuyển nhượng nhà và đất đang cho thuê cho ông Châu Quốc Q và bà Trương Thị Phương C. Bởi lẽ, bà Trần Thị Kim M lấy Hợp đồng ủy quyền ngày 16/12/2019 để ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q, bà C mà không thông báo cho ông P biết. Mặc dù vậy, tại Văn bản số 07-02/2020/CV-GII ngày 07/02/2020 của Công ty Đ có nội dung: “... Công ty khẳng định đồng ý hỗ trợ thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Tuy nhiên, kính đề nghị Q1 Ông/bà đồng ý hỗ trợ chúng tôi duy trì hợp đồng đến hết ngày 21/6/2020 với giá thuê không đổi là 4.500.000 đồng/tháng”. Ngày 01/01/2020, giữa ông ông Châu Quốc Q, bà Trương Thị Phương C với Công ty Đ đã ký Hợp đồng thuê nhà số: 11CTO1020M2020 về việc cho thuê nhà số B T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ để đặt trại thu phát sóng di động, thời gian thuê là 02 năm từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2021. Đồng thời, các bên tiếp tục ký Phụ lục Hợp đồng số: 01/PLHĐ trạm BTS Ninh Kiều 12 ngày 08/11/2021 về việc gia hạn thời gian thuê thêm 03 tháng từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/3/2022. Như vậy, đã quá thời gian ngày 21/6/2020 như nguyên đơn Công ty Đ đã đưa ra để thanh lý hợp đồng thuê nhà với ông Lý Hoàng P. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Quỳnh N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ buộc ông Lý Hoàng P trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 320.905.323.000

đồng. Trong đó: Hoàn trả tiền cọc, bồi thường số tiền tương đương với tiền đặt cọc là 27.000.000 đồng; Lãi suất chậm trả đối với khoản tiền đặt cọc 13.500.000 đồng, tính từ ngày 21/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (10%/năm) là 4.498.200 đồng; Tổng số tiền mà Công ty Đ phải bồi thường cho Công ty T2 do chấm dứt hợp đồng trước hạn là 289.407.123 đồng.

Cơ sở yêu cầu khởi kiện: Ngày 14/12/2017 giữa Công ty Đ với ông Lý Hoàng P có ký Hợp đồng thuê nhà số C với thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/01/2018. Tuy nhiên, ngày 21/12/2019, ông Châu Quốc Q, bà Trương Thị Phương C có Thông báo gửi đến Công ty Đ yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê nhà trước hạn. Mặc dù, giữa Công ty Đ với ông Q, bà C có ký lại Hợp đồng thuê nhà nhưng chỉ có thời hạn hơn 02 năm, đến ngày 31/3/2022 là chấm dứt không đảm bảo thời hạn 10 năm như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ngày 14/12/2017. Như vậy, hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của ông Lý Hoàng P đã vi phạm khoản 8, mục II.1, Điều II; khoản 2, 3 Điều IV của Hợp đồng thuê nhà số CT0409/HĐKT-GII ngày 14/12/2017 gây thiệt hại cho phía nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn Công ty TNHH Đ khởi kiện yêu cầu buộc ông Lý Hoàng P trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp đồng thuê nhà số CT0409/HĐKT-GII ngày 14/12/2017. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đều được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không có mặt theo triệu tập của Tòa án, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án.

[3] *Về nội dung của vụ án:*

[3.1] Nguyên đơn Công ty Đ khởi kiện yêu cầu buộc ông Lý Hoàng P trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại do vi phạm thời hạn cho thuê được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều IV của Hợp đồng thuê nhà số CT0409/HĐKT-GII ngày 14/12/2017. Cụ thể, theo Điều I của hợp đồng thuê nhà thì thời hạn thuê là 10 năm,

tính từ ngày 01/01/2018 nhưng đến ngày 21/12/2019 thì ông Châu Quốc Q và bà Trương Thị Phương C đã có văn bản gửi nguyên đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn là đã vi phạm hợp đồng.

[3.2] Hội đồng xét xử nhận thấy, từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 14/12/2017 giữa Công ty Đ với ông Lý Hoàng P có ký Hợp đồng thuê nhà số C về việc thuê một phần diện tích nhà số B T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ để đặt trại thu phát sóng di động (Trạm: N), thời hạn thuê 10 năm, tính từ ngày 01/01/2018, giá thuê: 54.000.000 đồng/năm. Ngày 16/12/2019, ông Lý Hoàng P, bà Trần Thị T1 (ủy quyền cho bà Trần Thị Kim M) với ông Châu Quốc Q, bà Trương Thị Kim C1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngày 21/12/2019, ông Q, bà C1 có Thông báo gửi đến Công ty Đ yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê nhà trước hạn. Các bên đã nhiều lần tiến hành làm việc trao đổi về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà. Ngày 01/01/2020, giữa ông Châu Quốc Q, bà Trương Thị Phương C với Công ty Đ đã ký Hợp đồng thuê nhà số: 11CTO1020M2020 về việc cho thuê nhà số B T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ để đặt trại thu phát sóng di động thì thời gian thuê là 02 năm từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2021. Đến ngày 08/11/2021, các bên tiếp tục ký Phụ lục Hợp đồng số: 01/PLHD trạm B để gia hạn thời gian thuê thêm 03 tháng từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/3/2022. Ngày 31/3/2022, giữa ông Q, bà C với Công ty Đ đã ký biên bản thanh lý hợp đồng và Biên bản hoàn trả mặt bằng.

[3.3] Từ những tình tiết nêu trên cho thấy, mặc dù ông Lý Hoàng P đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn nhưng không bị xem là vi phạm hợp đồng. Bởi các lẽ sau:

- Theo Công văn số: 07-02/2020/CV-GII ngày 07/02/2020 của Công ty Đ và Biên bản làm việc ngày 24/02/2020 đều thể hiện nội dung: “... Một lần nữa, Công ty C2 khẳng định đồng ý hỗ trợ thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Tuy nhiên, đề nghị quý ông/bà đồng ý hỗ trợ chúng tôi duy trì hợp đồng đến ngày 21/6/2020 với giá thuê không đổi 4.500.000 đồng/tháng”. Trên cơ sở thỏa thuận giữa ông Châu Quốc Q, bà Trương Thị Kim C1 với Công ty Đ đã thống nhất ký tiếp Hợp đồng thuê nhà số: 11CTO1020M2020 và đã ký lùi thời gian lại bắt đầu tính từ ngày 01/01/2020 với giá thuê là 54.000.000 đồng/năm (4.500.000 đồng/tháng), đến ngày 31/3/2022 các bên đã thanh lý hợp đồng, bàn giao lại mặt bằng. Như vậy, thời hạn thuê đã được kéo dài thêm và giá thuê đã được thực hiện theo đúng đề nghị của Công ty Đ.

- Ngoài ra, việc Công ty Đ ký tiếp Hợp đồng thuê nhà số: 11CTO1020M2020 ngày 01/01/2020 với ông Q, bà C1 được hiểu là đã thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số CT0409/HĐKT-GII ngày 14/12/2017 với ông Lý Hoàng P. Vì cả hai

hợp đồng có cùng đối tượng thuê là một phần diện tích nhà số B T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Hơn nữa, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng mặc dù giữa Công ty Đ với ông Q, bà C1 có ký hợp đồng thuê nhà mới nhưng thời hạn thuê chỉ đến ngày 31/3/2022 là chưa đảm bảo thời hạn 10 năm theo đúng thỏa thuận tại khoản 8, mục II.1, Điều II Hợp đồng thuê nhà số CT0409/HĐKT-GII ngày 14/12/2017. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thỏa thuận thời gian thuê đến ngày 31/3/2022 là sự tự nguyện thỏa thuận giữa Công ty Đ với ông Q, bà C1. Trường hợp, ông Q, bà C1 không đồng ý cho thuê theo đúng thời hạn ghi trong hợp đồng ngày 14/12/2017 thì Công ty Đ hoàn toàn có quyền không ký hợp đồng mới và yêu cầu ông P bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, phía nguyên đơn đã đồng ý ký hợp đồng thuê nhà mới với ông Q, bà C1 có thời gian thuê đến ngày 31/12/2021, gia hạn đến ngày 31/3/2022 và hợp đồng thuê nhà này đã chấm dứt, nay lại khởi kiện yêu cầu ông P bồi thường thiệt hại theo hợp đồng thuê nhà cũ là chưa phù hợp.

[3.3] Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều IV Hợp đồng thuê nhà số CT0409/HĐKT-GII ngày 14/12/2017 quy định: *“Trường hợp bên A chấm dứt hợp đồng vì bất kỳ lý do gì trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng thì ngoài việc hoàn trả lại tiền cọc, bên A còn phải bồi thường cho bên B một số tiền tương đương tiền đặt cọc”*. Theo quy định này, mặc dù việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của ông Lý Hoàng P được sự đồng ý của Công ty Đ, thông qua việc tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà với ông Q, bà C1 thì ông P vẫn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 13.500.000 đồng và chịu phạt cọc 13.500.000 đồng, với tổng số tiền là 27.000.000 đồng.

[3.4] Đối với yêu cầu tính lãi suất chậm trả đối với khoản tiền đặt cọc 13.500.000 đồng, tính từ ngày 21/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (10%/năm) với số tiền 4.498.200 đồng của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Vì theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì lãi suất phát sinh do chậm trả tiền phải xuất phát từ hành vi vi phạm nghĩa vụ chậm trả tiền của bên có nghĩa vụ. Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng thuê nhà ở không có quy định nào xác định thời gian trả lại tiền cọc của bên cho thuê cũng như giữa ông P với Công ty Đ không có bất kỳ một văn bản thỏa thuận về nghĩa vụ phải trả của ông P và ấn định mốc thời gian phải trả. Do đó, không có cơ sở xác định lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo yêu cầu của nguyên đơn.

[3.5] Đối với các yêu cầu bồi thường còn lại của nguyên đơn với tổng số tiền 289.407.123 đồng cũng không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, như đã phân tích việc ông Lý Hoàng P chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là không trái quy định của pháp luật. Đồng thời, theo Hợp đồng thuê mặt bằng (Đặt trạm điện thoại di động – BTS) giữa Công ty Đ với Công ty CP T2 ngày 01/01/2018 có thời gian thuê “theo

hợp đồng ký mới giữa công ty Đ với 52 chủ nhà” mà không xác định thời gian thuê cũng như hợp đồng thuê cụ thể. Trong khi đó Hợp đồng thuê nhà số: 11CTO1020M2020 ngày 01/01/2020 giữa Công ty Đ với ông Q, bà C1 đã chấm dứt và nguyên đơn đã thống nhất ký biên bản thanh lý cũng như bàn giao mặt bằng vào ngày 31/3/2022.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Đ là có cơ sở chấp nhận một phần.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 357, khoản 2 Điều 422, khoản 1 Điều 428 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ. Buộc ông Lý Hoàng P có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH Đ tổng số tiền 27.000.000 đồng (*Hai mươi bảy triệu đồng*).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó 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 xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ về việc buộc ông Lý Hoàng P bồi thường với tổng số tiền 293.905.323 đồng (*Hai trăm chín mươi ba triệu, chín trăm lẻ năm nghìn, ba trăm hai mươi ba đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn Công ty TNHH Đ phải chịu 14.834.000 đồng (*Mười bốn triệu, tám trăm ba mươi bốn nghìn đồng*), khấu trừ 8.092.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000197 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận

Ninh Kiều. Nguyên đơn Công ty TNHH Đ tiếp tục nộp số tiền 6.741.500 đồng (*Sáu triệu, bảy trăm bốn mươi một nghìn, năm trăm đồng*).

+ Bị đơn ông Lý Hoàng P phải chịu 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- TAND TP.CT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Văn Hứng