TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 - HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 573/2025/DS-ST
Ngày: 20/9/2025
Về việc: "Tranh chấp Hợp đồng thuê Ki ốt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Ông Phạm Đồng Trưng**
Các Hội thẩm nhân dân: **1. Ông Trịnh Văn Trồi**
2. Bà Nguyễn Thị Minh Huyền

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: **Bà Lê Thị Thu Hà-** Cán bộ Toà án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Hà Nội: **Bà Nguyễn Thị Hạnh** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân Khu vực 6- Hà Nội mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 38/2025/TLST-DS ngày **10** tháng **4** năm **2025** về việc: *"Tranh chấp Hợp đồng thuê Ki ốt"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Gia K, sinh năm 2004
Số CCCD: 010204000043 Do Cục Q cấp ngày 30/4/2022
Trú tại: Tổ **, phường D, quận C (nay là phường C), H.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1970
Số CCCD: 0101700***** Do Cục Q cấp ngày 23/12/2021
Trú tại: Căn hộ *** HH** A, tổ dân phố số * T, xã C, huyện T (nay là xã B) H.(có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:
Luật sư **Lương Thị T,** Luật sư **Võ Đình Đ và** Luật sư **Đỗ Chiến T** - Công ty Luật TNHH Đ - Đoàn luật sư thành phố H.
(Luật sư Đ, Luật sư T có mặt)

Bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1976
Số CCCD: 0381760***** Do Cục Q cấp ngày 25/4/2021
Trú tại: Căn hộ *** HH** A, tổ dân phố * T, xã C, huyện T (nay là xã B), H (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:
Luật sư **Lương Thị L** – Công ty Luật TNHH T - Đoàn luật sư thành phố H. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn tại Tòa án như sau:***

1. Ký kết Hợp đồng:

Ngày 21/05/2024, anh Nguyễn Gia K có ký hợp đồng thuê nhà với bà Lê Thị T với những nội dung chính như sau:

- Địa chỉ căn nhà cho thuê: ki ốt số ** tòa nhà HH**A khu đô thị T, xã C, huyện T (nay là xã B), H.
- Mục đích thuê: dịch vụ ăn uống thương mại.
- Thời gian thuê: 5 năm (sau điều chỉnh 3 năm tính từ ngày 01/06/2024 đến ngày 01/06/2027 - tại biên bản bàn giao tài sản).
- Giá thuê: 5.500.000đ/tháng (năm triệu năm trăm ngàn đồng/tháng); từ năm thứ 02 giá thuê điều chỉnh tăng/giảm theo thị trường.
- Tiền đặt cọc: 5.500.000đ (năm triệu năm trăm ngàn đồng).
- Thanh toán: 03 tháng 1 lần, trong vòng 5 ngày đầu của kỳ thanh toán.
- Trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải báo trước 01 tháng và bồi thường 01 tháng tiền thuê.

2. Thực hiện hợp đồng:

- Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, anh K đã ủy quyền cho mẹ là bà Lê Thị Kim T sinh năm 1970 cùng địa chỉ, trực tiếp quản lý, kinh doanh nhà thuê và liên lạc trao đổi cũng như thanh toán tiền thuê cho bà T, số tiền bà T đã thanh toán gồm:

+ Tiền cọc: 5.500.000đ (năm triệu năm trăm ngàn đồng);

+ Tiền thuê nhà 2 kỳ (từ 01/06/2024 đến 30/11/2024) là: 33.000.000đ (ba mươi ba triệu đồng).

** Những phát sinh làm hạn chế quyền sử dụng căn nhà thuê:*

+ Ngày 12/07/2024, Công an huyện T quyết định tạm đình chỉ hoạt động kinh doanh đối với căn nhà thuê vì lỗi "xây dựng gác xép vi phạm qui định PCCC" (gác xép này do chủ nhà T xây dựng từ trước và có bàn giao cho bên thuê sử dụng khi ký hợp đồng);

+ Ngày 05/08/2024, Chi nhánh dịch vụ nhà ở T có thông báo về việc bổ sung hệ thống PCCC liên quan đến gác xép;

+ Ngày 08/08/2024, Công an huyện T quyết định đình chỉ hoạt động kinh doanh đối với căn nhà thuê.

- Gác xép là do chủ nhà (bà T) xây dựng từ trước khi cho thuê, nay cơ quan chức năng xác định có vi phạm PCCC nên gia đình anh K đã thông báo yêu cầu này tới bà T nhưng sau nhiều lần hứa sẽ khắc phục để gia đình anh K tiếp tục được kinh doanh nhưng bà T không thực hiện (mọi trao đổi qua lại được ghi nhận trên zalo từ số điện thoại của bà T (mẹ anh K), số điện thoại 0979227**** đến số 096663**** (bà T).

- Vì lý do bà T không khắc phục vi phạm, ki ốt anh K thuê không thể sử dụng kinh doanh được nên anh K đã dừng thanh toán tiền thuê từ ngày 21/11/2024 để yêu cầu bà T phải khắc phục vi phạm nếu không thì sẽ chấm dứt hợp đồng.

- Sau nhiều lần trao đổi nhưng bà T vẫn không khắc phục nên ngày 29/12/2024 gia đình anh K đã có văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại.

- Ngày 31/12/2024, bà T thông báo chấm dứt hợp đồng và yêu cầu gia đình anh K dọn đồ khỏi căn hộ trước ngày 02/01/2025, trong khi hợp đồng thuê nhà quy định phải thông báo trước 1 tháng (Điều 6.1.4). Do đó, anh K đã yêu cầu bà T phải tôn trọng hợp đồng và đề nghị bồi thường thiệt hại, nếu không thì đề nghị Tòa án giải quyết.

- Ngày 04/01/2025 bà T đã đưa người và phương tiện đến phá khóa cửa nhà thuê, tự ý vào nhà và lấy toàn bộ tài sản của gia đình anh K (có liệt kê tài sản kèm theo) và chiếm giữ ki ốt từ đó đến nay.

3. Yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Xác định hợp đồng thuê nhà ngày 21/05/2024 bị chấm dứt trước thời hạn theo thông báo của anh K ngày 29/12/2024 vì lý do bà T không đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp căn nhà cho thuê theo điều 4.2.1 (trách nhiệm của Bên A) và điều 5.1.3 (quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của Bên B)

- Bà Lê Thị T đã vi phạm điều khoản báo trước theo điều 6.1.4 (báo trước 01 tháng) nên phải bồi thường số tiền tương ứng 01 tháng tiền thuê là 5.500.000đ (năm triệu năm trăm ngàn đồng).

- Bà Lê Thị T phải hoàn lại số tiền cọc theo điều 3.1 là 5.500.000đ (năm triệu năm trăm ngàn đồng).

- Bà Lê Thị T phải hoàn trả toàn bộ tài sản của anh K trong căn nhà thuê (theo danh sách kèm theo) trị giá 560.473.000đ (năm trăm sáu mươi triệu, bốn trăm bảy mươi ba ngàn đồng).

- Bà Lê Thị T phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng gồm:

- Giá trị 2 khóa cửa căn nhà thuê do bà T đã phá hủy là: 2.000.000đ (1.000.000đ/1 khóa).

- Hoàn lại số tiền thuê trong thời gian căn nhà bị tạm đình chỉ và đình chỉ kinh doanh từ 12/07/2024 đến 30/11/2024 tương ứng 4,5 tháng tiền thuê = 5.500.000đ x 4,5 = 24.750.000đ (hai mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

- Chi phí thuê Luật sư là: 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Tổng số tiền bà Lê Thị T phải thanh toán cho nguyên đơn là: 648.223.000đ (sáu trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm hai mươi ba ngàn đồng).

**** Bị đơn bà Lê Thị T trình bày:***

Ngày 31/10/2017, bà Lê Thị T và CTCP Địa ốc C ký Hợp đồng thuê Ki ốt số **/HH**A(khu đô thị T) thuộc xã C, huyện T, H với diện tích là 32,34m^2

Ngày 21/5/2024, bà Lê Thị T ký hợp đồng với anh Nguyễn Gia K, để cho anh K thuê lại Ki ốt nói trên vào mục đích làm dịch vụ ăn uống, thương mại với thời hạn thuê là 03 năm, kể từ ngày 01/6/2024 đến ngày 01/6/2027. Sau khi ký kết hợp đồng, bà T đã bàn giao ki ốt cùng một số tài sản như: Điều hòa, quạt trần, gác sép (có danh sách kèm theo hợp đồng).

Quá trình sử dụng ki ốt, anh K và gia đình không thực hiện trách nhiệm của mình theo Điều 5.2 của hợp đồng. Không phối hợp, hợp tác để thực hiện việc bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy khi có quyết định, yêu cầu của Tòa nhà, viện nhiều lý do để thoái thác trách nhiệm của mình.

Ông K không thanh toán các loại tiền phí dịch vụ như: Tiền điện, tiền nước và các tiền dịch vụ khác trong các tháng 9, 10, 11. Bà T nhiều lần đề nghị anh K và bà T (mẹ anh K) thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình nhưng ông K và bà Thanh K thực hiện, dẫn đến Ban quản lý Tòa nhà cắt nước, cắt điện.

Anh K đã đóng cho bà T 02 lần tiền thuê nhà: Lần 1 là ngày 01/6/2024, số tiền thuê nhà đến hết 01/9/2024 là 16.500.000 đồng. Lần 2 là ngày 01/9/2024, số tiền thuê nhà đến hết 01/11/2024 là 16.500.000 đồng.

Đến kỳ thanh toán thuê nhà quý tiếp theo là ngày 01/11/2024, bà T yêu cầu anh K thanh toán tiền thuê nhà và tiền phí dịch vụ (bằng gọi điện và nhắn tin) nhưng anh K không phản hồi.

Ngày 12/12/2024, bà T đã gửi Thông báo viết tay cho anh K, nếu anh K không thanh toán tiền thuê nhà quý tiếp theo và tiền phí dịch vụ thì bà T sẽ chấm dứt Hợp đồng.

Ngày 21/12/2024, bà T đã trình báo Công an xã C, làm đơn trình báo gửi Trưởng ban khu phố và an ninh Tòa nhà. An ninh Tòa nhà đã nhiều lần liên lạc với anh K nhưng vẫn không liên lạch được. Tại thời điểm đấy, an ninh Tòa nhà yêu cầu chủ hộ thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy theo quy định của Ban quản lý.

Ngày 27/12/2024, bà T phối hợp cùng an ninh Tòa nhà yêu cầu bà T và anh K mở cửa để thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy nhưng bà T đã đem 01 can nghi là xăng và rút 01 con dao trong túi để uy hiếp bà T và mọi người xung quanh, sau đó bà T đã bị an ninh Tòa nhà mời về Ban quản lý để giải quyết.

Bà T nhận thấy rằng anh K không có đủ năng lực tài chính để thuê tiếp căn hộ và có hành vi nguy hiểm đến an ninh, an toàn tài sản và mọi người trong Tòa nhà. Ngày 31/12/2024, bà T đã có Thông báo cuối cùng chính thức đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu anh K phải di dời tài sản của mình trước ngày 02/01/2025, nhưng anh K đã không thực hiện.

Để đảm bảo quyền lợi cho mình, ngày 04/01/2025, bà T đã tiến hành kiểm kê tài sản, vật dụng của anh K với sự có mặt của anh K, đại diện Ban quản lý Tòa nhà và đề nghị Thừa phát lại chụp ảnh, quay video toàn bộ hiện trạng tài sản và lập vi bằng. Bà T có đề nghị anh K phải di dời tài sản để trả lại nhà cho bà T nhưng anh K không nhận số tài sản nên buộc bà T phải di dời số tài sản trên gửi nơi khác và Thông báo cho anh K phải tự chịu trách nhiệm với số tài sản của mình.

Ngày 06/01/2025, bà T đã gửi Thông báo cho anh K về việc đền bù tổn thất và nhận lại tài sản:

Số tiền anh K phải thanh toán là: Tiền nhà tháng 12: 5.500.000 đồng; Tiền điện tháng 9: 1.034.424 đồng; Tiền điện tháng 10: 142.893 đồng; Tiền nước tháng 9: 152.250 đồng; Phí dịch vụ 03 tháng 9, 10, 11: 600.000 đồng; Nhân công di dời tài sản(08 người): 4.000.000 đồng; Xe vận chuyển(04 chuyến): 2.000.000 đồng; Chi phí cho Thừa phát lại: 6.500.000 đồng; Hư hỏng tường do đục điện nước: 2.000.000 đồng; Phí bến bãi gửi đồ 01 tháng: 1.000.000 đồng; Phí mua bạt, giấy để niêm phong tài sản: 1.000.000 đồng. Tổng là 24.770.000 đồng.

Bà T yêu cầu anh K phải thanh toán và nhận lại số tài sản trước ngày 10/01/2025, nếu sau ngày này mà anh K không nhận thì số tài sản này sẽ bị xử lý theo quy định của đơn vị trông giữ. Ngày 11/01/2025, bà T đã thông báo cho anh K

là bà T không còn trách nhiệm liên quan đến việc thất thoát, hư hỏng số tài sản này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản của gia đình anh K tại Ki ốt mà bà T đã di dời gửi tại nơi trông giữ xe khu B, khu đô thị T, xã C, huyện T (nay là xã B), H.

Tại Buổi xem xét thẩm định ngày 25/6/2025, các bên thống nhất:

+ Số tài sản của gia đình anh K tại ki ốt đúng theo vi bằng do Văn phòng thừa phát lại quận H lập ngày 04/01/2025.

+ Đồng ý để nguyên đơn nhận lại tài sản

+ Nguyên đơn đồng ý tạm thanh toán số tiền phí thuê trông giữ tài sản, sau này sẽ yêu cầu Tòa án xem xét ai có trách nhiệm thanh toán sau.

+ Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét ai có trách nhiệm thanh toán số tiền mà bị đơn đã chi phí cho việc di dời tài sản từ ki ốt đến nơi gửi giữ.

+ Việc xem xét kiểm đếm tài sản sẽ thực hiện vào ngày các bên bàn giao tài sản.

+ Về phần ki ốt cho thuê các bên không đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định.

Tại Buổi xem xét thẩm định ngày 25/7/2025, bà T có ý kiến: Trong trường hợp nguyên đơn muốn kiểm đếm tài sản và di dời tài sản ra khỏi nơi gửi giữ thì nguyên đơn phải thanh toán toàn bộ chi phí mà bà T đã bỏ ra để di dời tài sản đến điểm trông giữ (khoảng 7.000.000 đồng) và thanh toán tiền trông giữ tài sản, đồng thời nguyên đơn phải rút đơn khởi kiện. Phía nguyên đơn không đồng ý và giữ nguyên quan điểm đã thống nhất tại buổi xem xét thẩm định ngày 25/6/2025.

Do các bên không thống nhất nên Tòa án không thể tiến hành xem xét và kiểm đếm tài sản. Các bên đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải và đề nghị đưa vụ án ra xét xử

Ngày 04/8/2025, Công ty CP P1 có văn bản số 217/TGĐ-PC gửi Tòa án nhân dân khu vực 6 – Hà Nội, trong đó có nội dung:

*"1. Kiot số **, tầng *, tòa nhà B, Khu đô thị T – C do Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc C là Chủ đầu tư cho bà Lê Thị T thuê theo Hợp đồng thuê kiot số **/HĐT-KIOT-B*.*-HH**A ngày 03/10/2017 với bà Lê Thị T, địa chỉ: Đội *, ngõ *, T, huyện T, TP H;*

*2. Sau khi ký Hợp đồng thuê kiot số **/HĐT-KIOT-B*.*-HH**A ngày 03/10/2017, Công ty đã bàn giao kiot cho bà Lê Thị T quản lý, sử dụng theo đúng nội dung của Hợp đồng. Bà Lê Thị T đã nhận bàn giao, quản lý và sử dụng tài sản thuê. Giữa bà Lê Thị T và Công ty không có vướng mắc hay tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thuê kiot;*

3. Trong Hợp đồng thuê kiot mà Công ty ký với bà Lê Thị T không quy định về quyền cho thuê lại. Tuy nhiên, bà Lê Thị T đã thanh toán tiền thuê cho toàn bộ thời gian thuê nên bà Lê Thị T có quyền sử dụng hoặc cho thuê lại theo quy định của pháp luật.

Người thuê lại và bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ sử dụng tài sản thuê theo đúng Hợp đồng thuê kiot mà bà Lê Thị T ký với Công ty và theo quy định của pháp luật về sử dụng tài sản thuê."

Ngày 02/8/2025, anh Nguyễn Gia K có Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, tại đơn anh bổ sung yêu cầu:

+ Bồi thường về thu nhập do thời gian không được sử dụng diện tích thuê và không có trang thiết bị phục vụ cho việc kinh doanh: 12 tháng x 30.000.000 đồng/tháng = 360.000.000 đồng.

+ Tiền thuê Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng nội dung tin nhắn: 6.000.000 đồng.

+ Giá trị 10 USB để sao lưu hình ảnh bà T cắt khóa ki ốt, di dời tài sản ra khỏi ki ốt: 2.000.000 đồng

+ Tiền thuê 02 nhân công để bốc xếp tài sản nhưng bà T không cho kiểm đếm vào ngày 25/7/2025: 350.000 x 2 = 700.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 10/9/2025, nguyên đơn đề nghị Tòa án định giá toàn bộ các tài sản mà phí bị đơn đã tự ý di dời. Hội đồng xét xử đã ra Quyết định tạm ngưng phiên tòa để tiến hành thủ tục định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại buổi định giá ngày 16 tháng 9 năm 2025 các đương sự nhất trí giao và nhận các tài sản theo danh mục vi bằng đã lập ngày 04/01/2025.

Riêng các tài sản liên quan đến đến hàng điện và điện tử phía nguyên yêu cầu Hội đồng định giá giá trị thiệt hại. Tuy nhiên, tại buổi định giá nguyên đơn chưa cung cấp hóa đơn chứng từ mua các tài sản này nên Hội đồng chưa có cơ sở định giá. Hội đồng định giá yêu cầu nguyên đơn cung cấp các hóa đơn chứng từ để hội đồng định giá có cơ sở định giá .

Ngày 18 tháng 9 năm 2025 phía nguyên đơn cung cấp cho Hội đồng định giá: Hóa đơn GTGT của Công ty CP N thu tiền mua tivi Samsung, Hóa đơn bán hàng của cửa hàng thanh toán tiền Biển quảng cáo, Hóa đơn bán hàng thanh toán tiền mua 01 nồi tráng phở, 01 xe hâm đồ đa năng, nồi phở 03 lớp inox, Hóa đơn bán hàng vách CNC, đế bàn thờ Các (các hóa đơn không phải là hóa đơn tài chính). Cung cấp các Bản xác nhận tình trạng của các tài sản tại thời điểm đề nghị định giá của thợ sửa chữa. Nguyên đơn đề nghị định giá giá trị thiệt hại các tài sản gồm :

1. Biển quảng cáo Alu chữ nổi (biển led) hiện không sử dụng được.

2. 03 nồi gồm : 01 nồi tráng phở; 01 nồi hầm; 01 nồi phở 3 lớp; 01 xe 4 bánh hâm đồ đa năng có hệ thống điện. Hiện toàn bộ phần điện không hoạt động,

3. 01 ti vi QLED SAM SUNG.QA 55 Q8CNAKXXV. Hiện màn hình bị hỏng, không có điều khiển, bo mạch chưa kiểm tra

4. Phụ kiện bàn thờ: vách CNC, chân đế Ban thần tài. Hiện bị mục do ngập nước mưa.

Ngày 19/9/2025, Hội đồng định giá đã thống nhất như sau:

1. Căn cứ phụ lục số 01ban hành kèm theo thông tư số 23/2023 TT-BTC ngày 25/4/2023 của Bộ trưởng bộ T7 . Tại mục V, máy móc thiết bị xác định :

Ti vi QLED SAM SUNG.QA 55 Q8CNAKXXV : Thời gian tính hao mòn (năm), Tỷ lệ hao mòn (20%/ năm). Theo hóa đơn chứng từ nguyên đơn cung cấp

Ti vi mua ngày 24/11/2018 đến thời điểm định giá đã 06 năm 10 tháng do đó tỷ lệ hao mòn đã hết vì vậy Hội đồng định giá không có cơ sở định giá giá trị thiệt hại.

2. Các tài sản gồm: 01 nồi phở 3 lớp InoX 304, 01 nồi tráng phở 50x55 I, 01 xe 4 bánh hâm đồ đa năng có hệ thống điện; Phụ kiện bàn thờ: vách CNC, chân đế Ban thần tài; Biển quảng cáo Alu chữ nổi (biển led).

Những tài sản này nguyên đơn không cung cấp được Hóa đơn tài chính nên Hội đồng không có cơ sở định giá.

*** Tại phiên tòa:**

- *Đại diện nguyên đơn* – Bà Lê Thị Kim T nêu yêu cầu khởi kiện:

+ Đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt theo thông báo của anh K ngày 29/12/2024

+ Bà Lê Thị T phải hoàn lại số tiền cọc theo điều 3.1 là 5.500.000đ (năm triệu năm trăm ngàn đồng).

+ Bà T phải trả số tiền do vi phạm thời hạn báo trước bằng 1 tháng tiền thuê nhà là 5.500.000 đồng

+ Hoàn lại số tiền thuê trong thời gian căn nhà bị tạm đình chỉ và đình chỉ kinh doanh từ 12/07/2024 đến 30/11/2024 tương ứng 4,5 tháng tiền thuê = 5.500.000đ x 4,5 = 24.750.000đ (hai mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Bồi thường về thu nhập do thời gian không được sử dụng diện tích thuê và không có trang thiết bị phục vụ cho việc kinh doanh theo quy định của pháp luật.

+ Bị đơn phải thanh toán tiền thuê Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng: 6.000.000 đồng.

+ Bị đơn thanh toán Giá trị 10 USB để sao lưu hình ảnh bà T cắt khóa ki ốt, di dời tài sản ra khỏi ki ốt: 2.000.000 đồng

+ Bị đơn thanh toán tiền thuê 02 nhân công để bốc xếp tài sản nhưng bà T không cho kiểm đếm vào ngày 25/7/2025 và ngày 16/9/2025: 3.700.000 đồng.

Ngoài ra tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại về tài sản bị hư hỏng do bị đơn tự ý di dời tài sản theo quy định của pháp luật, gồm: *Ti vi QLED SAM SUNG.QA 55 Q8CNAKXXV, Các tài sản gồm: 01 nồi phở 3 lớp InoX 304, 01 nồi tráng phở 50x55 I, 01 xe 4 bánh hâm đồ đa năng có hệ thống điện; Phụ kiện bàn thờ: vách CNC, chân đế Ban thần tài; Biển quảng cáo Alu chữ nổi (biển led).*

Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu Bà Lê Thị T phải hoàn trả toàn bộ tài sản của anh K trong căn nhà thuê trị giá 560.473.000đ (năm trăm sáu mươi triệu, bốn trăm bảy mươi ba ngàn đồng) và số tiền 50.000.000 đồng chi phí thuê luật sư. Nguyên đơn đồng ý thanh toán số tiền điện mà bị đơn đã thanh toán là 1.177.000 đồng.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm:

+ Không đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá, Không đồng ý với nội dung vi bằng lập ngày 01/4/2025 do bà T cung cấp cho Tòa án.

+ Tại Hợp đồng thuê ki ốt giữa chủ đầu tư và bà T xác định không có gác xép, do đó gác xép có trong hợp đồng thuê ki ốt giữa bà T và anh K là do bà T tự

tạo thêm, vi phạm công tác PCCC là do lỗi thuộc bà T không phải lỗi của anh K. Việc cơ quan có thẩm quyền Tạm đình chỉ và đình chỉ kinh doan đã làm hạn chế quyền thuê nhà của anh K. Việc anh K đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà là có căn cứ.

+ Bà T tự ý di dời tài sản của anh K là vi phạm trong thỏa thuận trong Hợp đồng

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bà T có ý kiến:* Các Thông báo của cơ quan chức năng như Công an huyện T, Cơ quan quản lý Tòa nhà về công tác PCCC bà đều biết và bà có trao đổi với nguyên đơn về phương án xử lý nhưng nguyên đơn không đồng ý. Khi lập vi bằng di dời tài sản khỏi ki ốt có mặt anh K. Bà T không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T có ý kiến:

+ Không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

+ Yêu cầu chấm dứt hợp đồng là yêu cầu của nguyên đơn nên không có cơ sở buộc bị đơn phải thanh toán tiền bằng 1 tháng tiền thuê nhà do bị đơn vi phạm thời hạn báo trước.

+ Số tiền điện, nước bị đơn đã thanh toán phải được đối trừ vào số tiền đặt cọc.

+ Bê thuê nhà vi phạm hợp đồng: Vi phạm thời hạn thanh toán, không thanh toán tiền điện, tiền nước, tiền phí dịch vụ.

+ Bị đơn không vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng. Việc thực hiện nghĩa vụ PCCC thuộc trách nhiệm của nguyên đơn theo thỏa thuận trong Điều 5.2 của Hợp đồng thuê nhà

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:*

+ Về Tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng, thời hạn chuyển hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu là đúng với quy định của pháp luật. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/5/2024 giữa bà Lê Thị T và anh Nguyễn Gia K.

Buộc bà Lê Thị T phải trả cho anh Nguyễn Gia K số tiền đặt cọc là 5.500.000 đồng và số tiền thuê nhà anh K đã trả cho bà T trong thời gian từ 12/7/2024 đến 30/11/2024 là 24.750.000đồng

+ Không chấp nhận yêu cầu bồi thường về thu nhập và tiền thuê lập vi bằng, tiền mua USB, tiền thuê nhân công kiểm đếm đồ.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán số tiền điện là 1.177.000 đồng.

Các đương sự phải chịu án phí và có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng.

[1.1] Anh Nguyễn Gia K có đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê Ki ốt có địa chỉ tại tầng *, tòa nhà B*.* - HH**, Khu đô thị T – C, xã C, huyện T (nay là xã B, H) đối với bị đơn là bà Lê Thị T, có HKT trú tại Đội *, xã T, huyện T. Căn cứ Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện T (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thành phố Hà Nội) thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Gia K là có căn cứ.

[1.2] Về bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ Điều 419 Bộ luật dân sự quy định về Thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng thì yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc bồi thường thiệt hại phát sinh do vi phạm hợp đồng của nguyên đơn nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó cần được xem xét trong cùng vụ án.

[2]. Về nội dung.

[2.1]. Về hợp đồng thuê nhà:

Theo các tài liệu do các đương sự và Công ty CP phát triển địa ốc C cung cấp thể hiện:

1. Hợp đồng thuê ki ốt số **/HĐT-KIOT-B*.*.HH**A ngày 01/10/2017, nội dung của Hợp đồng:

+ Bên cho thuê: Công ty CP phát triển địa ốc C

+ Bên thuê: Bà Lê Thị T

+ Đối tượng của hợp đồng: Ki ốt số **, tầng *, thuộc tòa nhà B*.* HH**A khu đô thị T, xã C, huyện T.

+ Diện tích xây dựng sàn: 32,34m^2; Diện tích sử dụng: 29,13m^2

+ Thời hạn thuê: 50 năm; Giá thuê 776.160.000 đồng.

Các hạng mục và trang thiết bị gắn liền với ki ốt được thể hiện tại phụ lục số 01 của hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng thuê ki ốt với thời hạn 50 năm và thanh toán tiền thuê cho Công ty CP phát triển địa ốc C, ngày 21/5/2024 bà T ký Hợp đồng thuê nhà với anh Nguyễn Gia K, tại Hợp đồng thể hiện:

+ Bên cho thuê (Bên A): bà Lê thị T

+ Bên Thuê (Bên B): anh Nguyễn Gia K

+ Mục đích thuê: Dịch vụ ăn uống, thương mại; địa chỉ nhà: Số *, tầng * tòa HH**A, Khu đô thị T, xã C, huyện T; Các tài sản bàn giao: Điều Hòa: 01, Quạt trần: 01, Gác sép: 01

+ Thời gian thuê 05 năm kể từ 21/5/2024 đến 21/5/2029. Sau điều chỉnh lại là 03 năm kể từ 01/6/2024 đến 21/6/2027.

Giá thuê: 5.500.000 đồng/tháng; Tiền đặt cọc là 5.500.000 đồng; Bên A sẽ trả lại cho bên B số tiền đặt cọc khi Hợp đồng kết thúc

+ Thanh toán 03 tháng 01 lần trong 05 ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán.

Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của mỗi bên, về chấm dứt Hợp đồng.

Phía dưới của Hợp đồng có chữ ký của bà Lê Thị T và anh Nguyễn Gia K.

Như vậy, có cơ sở xác định: Giữa bà Lê Thị T và an Nguyễn Gia K có giao kết Hợp đồng thuê nhà là Ki ốt số Số ** tòa HH**A, Khu đô thị T, xã C, huyện T vào ngày 21/5/2024, thời hạn thuê là 03 năm từ 01/6/2024 đến 01/6/2027.

[2.2]. Về hiệu lực Hợp đồng thuê nhà ngày 21/5/2024:

+ Chủ thể giao kết Hợp đồng:

- Bà Lê Thị T và anh Nguyễn Gia K có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

- Công ty CP phát triển địa ốc C (là chủ sở hữu ki ốt) có văn bản số 217/TGĐ-PC gửi Tòa án nhân dân khu vực 6 – Hà Nội, trong đó có nội dung:

" 3. Trong Hợp đồng thuê kiot mà Công ty ký với bà Lê Thị T không quy định về quyền cho thuê lại. Tuy nhiên, bà Lê Thị T đã thanh toán tiền thuê cho toàn bộ thời gian thuê nên bà Lê Thị T có quyền sử dụng hoặc cho thuê lại theo quy định của pháp luật."

Như vậy, Căn cứ Điều 118, 119 Luật Nhà ở 2014, Điều 475 Bộ luật dân sự bà T, anh K đủ điều kiện tham gia giao dịch về nhà ở.

+ Về hình thức và nội dung: Hợp đồng cho thuê nhà giữa bà T và anh K được lập thành văn bản, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không bắt buộc phải được công chứng, chứng thực hợp đồng (theo quy định tại Điều 122 Luật nhà ở 2014)

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Hợp đồng thuê nhà được giao kết giữa bà Lê Thị T và anh Nguyễn Gia K là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Do đó, xác định Hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/5/2024 giữa bà Lê Thị T và anh Nguyễn Gia K có hiệu lực.

[2.3]. Về việc thực hiện Hợp đồng:

Tại Tòa án, các bên đương sự đều xác nhận: Sau khi hai bên lập Hợp đồng thuê nhà ngày 21/5/2024, bên cho thuê đã bàn giao nhà. Bên thuê đã thanh toán tiền thuê 02 kỳ (06 tháng) với số tiền là 33.000.000 đồng. Thanh toán tiền đặt cọc 5.500.000 đồng. Thời hạn thuê hai bên thống nhất từ ngày 01/6/2024 đến ngày 01/6/2027.

Về việc thực hiện nghĩa vụ Phòng cháy, chữa cháy:

Tại Tòa án, nguyên đơn xuất trình cho Tòa án các tài liệu sau:

+ Quyết định Tạm đình chỉ hoạt động số 86/QĐTĐC-CATO ngày 12/7/2024 của Công an huyện T. Theo đó Tạm đình chỉ hoạt động đối với ki ốt số **, Tòa nhà B*.* – HH**A từ ngày 12/7/2024 đến 08/8/2024 đối với chủ đầu tư là Công ty CP phát triển địa ốc C để đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy.

+ Thông báo ngày 05/8/2024 của Chi nhánh dịch vụ nhà ở T (thuộc Công ty CP phát triển địa ốc C) cho chủ thuê ki ốt có cải tạo làm thay đổi công năng của hệ thống PCCC) về việc thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy.

+ Quyết định đình chỉ hoạt động của Trưởng Công an huyện T. Theo đó đình chỉ hoạt động đối với ki ốt số **, Tòa nhà B*.* – HH**A.

Các Văn bản trên do đương sự cung cấp là bản phô tô, tuy nhiên tại Tòa án các bên đều công nhận có các văn bản và nội dung của các văn bản trên. Căn cứ

Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự có cơ sở công nhận có các văn bản và nội dung của các văn bản như đã nêu trên.

Về nghĩa vụ bảo đảm PCCC, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Quyết định Tạm đình chỉ hoạt động số 86/QĐTĐC-CATO ngày 12/7/2024 của Công an huyện T xác định nghĩa vụ thực hiện quyết định thuộc về Công ty CP phát triển địa ốc C và các đơn vị quản lý vận hành, các đơn vị thuê, sử dụng ki ốt.

Ngày 05/8/2024, Chi nhánh dịch vụ nhà ở T (thuộc Công ty CP phát triển địa ốc C) đã có Thông báo *yêu cầu chủ thuê ki ốt (có cải tạo làm thay đổi công năng) đăng ký hồ sơ thi công bổ sung hệ thống PCCC hết ngày 08/8/2024, hết thời gian này chủ thuê ki ốt không đăng ký thì sẽ thực hiện theo Quyết định tạm đình chỉ của Công an huyện T.*

Theo Hợp đồng thuê ki ốt số **/HĐT-KIOT-B*.*.HH**A ngày 01/10/2017, giao kết giữa Công ty CP phát triển địa ốc C và bà Lê Thị T, kèm phụ lục số 01, tài sản Công ty bàn giao cho bà T không có diện tích gác xép. Như vậy phần diện tích gác xép mà bà T bàn giao cho anh K theo Hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/5/2024 là phần diện tích do bên cho thuê đã cải tạo từ trước và phần diện tích gác xép này đã làm thay đổi công năng như Thông báo của Chi nhánh dịch vụ nhà ở T. Do đó, trách nhiệm đăng ký hồ sơ thi công bổ sung hệ thống PCCC theo yêu cầu của Chi nhánh dịch vụ nhà ở T thuộc về bà Lê Thị T (bên cho thuê nhà)

Mặt khác, tại Điều 477 Bộ luật dân sự quy định:

"Điều 477. Nghĩa vụ bảo đảm giá trị sử dụng của tài sản thuê

1. Bên cho thuê phải bảo đảm tài sản thuê trong tình trạng như đã thỏa thuận, phù hợp với mục đích thuê trong suốt thời gian cho thuê; phải sửa chữa những hư hỏng, khuyết tật của tài sản thuê, trừ hư hỏng nhỏ mà theo tập quán bên thuê phải tự sửa chữa."

Như vậy, có cơ sở xác định việc bà T không thực hiện các yêu cầu của Chi nhánh dịch vụ nhà ở T (thuộc Công ty CP phát triển địa ốc C) không đăng ký hồ sơ thi công hệ thống PCCC nên Công an huyện T ra Quyết định tạm đình chỉ và Đình đình C kinh doanh dẫn đến anh K phải dừng kinh doanh là lỗi thuộc về bà Lê Thị T. Ý kiến của bà T cho rằng anh K và gia đình không thực hiện trách nhiệm của mình theo Điều 5.2 của hợp đồng, không phối hợp, hợp tác để thực hiện việc bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy khi có quyết định, yêu cầu của Tòa nhà là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.4.1] Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt theo thông báo của anh K ngày 29/12/2024.

Điều 422 Bộ luật dân sự 2015, quy định về các trường hợp chấm dứt hợp đồng như sau:

"Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây:

1. Hợp đồng đã được hoàn thành;

2. Theo thỏa thuận của các bên;

3. Cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân giao kết hợp đồng chấm dứt tồn tại mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện;

4. Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện;

5. Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn;

6. Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật này;

7. Trường hợp khác do luật quy định."

Đối chiếu với các trường hợp chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 nêu trên, thì trường hợp nguyên đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng thuộc trường hợp *"Hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện"* theo khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự.

Điều 428 Bộ luật dân sự 2015 quy định về Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng như sau:

"1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định."

Điều 132 Luật Nhà ở 2014, có quy định:

"3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

a) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;

b) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;

c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba."

Như đã phân tích ở trên, nghĩa vụ đảm bảo công tác PCCC thuộc về bên cho thuê, việc bà T không đăng ký hồ sơ thi công bổ sung hệ thống PCCC theo yêu cầu của Chi nhánh dịch vụ nhà ở T là không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật dẫn đến bên thuê không kinh doanh được do có Quyết định của Cơ quan chức năng Tạm đình chỉ và Đình chỉ hoạt động đã làm hạn chế quyền sử dụng nhà cho thuê đối với bên thuê nhà. Vì vậy, bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/5/2024 giữa bà Lê thị T và anh Nguyễn Gia K.

[2.4.2] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền do vi phạm thời hạn báo trước bằng 1 tháng tiền thuê nhà 5.500.000 đồng:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Như đã nhận định ở trên yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn được Tòa án đã chấp nhận do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền (bằng 1 tháng tiền thuê nhà 5.500.000 đồng) do bị đơn vi phạm thời hạn báo trước khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà.

[2.4.3] Yêu cầu bà Lê Thị T phải hoàn lại số tiền cọc theo điều 3.1 là 5.500.000đ (năm triệu năm trăm ngàn đồng) và số tiền thuê đã trả trong thời gian căn nhà bị tạm đình chỉ và đình chỉ kinh doanh từ 12/07/2024 đến 30/11/2024 tương ứng 4,5 tháng tiền thuê = 5.500.000đ x 4,5 = 24.750.000đ (hai mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Tòa án, hai bên đều xác nhận: Sau khi hai bên lập lập Hợp đồng thuê nhà, bên cho thuê đã bàn giao nhà. Bên thuê đã thanh toán tiền thuê 02 kỳ (06 tháng) với số tiền là 33.000.000 đồng. Thanh toán tiền đặt cọc 5.500.000 đồng.

Tại khoản 3 Điều 428 Bô luật dân sự có quy định:

"3. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. ..... Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện."

Theo Quyết định tạm đình chỉ hoạt động của Công an huyện T, anh K phải tạm dừng kinh doanh từ 12/7/2024 đến 08/8/2024 và dừng kinh doanh từ ngày 08/8/2024. Như vậy, anh K mới được sử dụng nhà thuê kể từ 01/6/2024 đến 12/7/2024. Tuy nhiên, anh K đã thực hiện phần nghĩa vụ thanh toán thanh toán 06 tháng tiền thuê nhà. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán nhưng không được được sử dụng nhà thuê để kinh doanh theo yêu cầu của nguyên đơn là 5.500.000đ x 4,5 tháng = 24.750.000đ (hai mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Do nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng có căn cứ nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc là 5.500.000 đồng.

[2.4.4] Yêu cầu bà T bồi thường về thu nhập do thời gian không được sử dụng diện tích thuê và không có trang thiết bị phục vụ cho việc kinh doanh

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Khoản 4 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định:

"4. Bên bị thiệt hại do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng của bên kia được bồi thường. "

Điều 419 Bộ luật dân sự quy định:

"1. Thiệt hại được bồi thường do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này, Điều 13 và Điều 360 của Bộ luật này.

2. Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại. Người có quyền còn có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại."

Như trên đã phân tích, việc nguyên đơn phải dừng kinh doanh khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền là do lỗi của bị đơn, làm ảnh hưởng đến lợi ích của nguyên đơn mà đáng lẽ nguyên đơn được hưởng khi không bị dừng kinh doanh. Nguyên đơn đã thanh toán 06 tháng tiền thuê nhà, tuy nhiên với được sử dụng nhà thuê 1,5 tháng còn 4,5 tháng nguyên đơn không được sử dụng để kinh doanh. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lợi nhuận đáng lẽ nguyên đơn được hưởng trong thời gian 4,5 tháng.

Về số tiền lợi nhuận đáng lẽ nguyên đơn được hưởng:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Thông tư 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế GTGT, thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh, Điều 4 quy định:

"Điều 4. Nguyên tắc tính thuế

1. Nguyên tắc tính thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành về thuế GTGT, thuế TNCN và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan…

3. Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh theo hình thức nhóm cá nhân, hộ gia đình thì mức doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân không phải nộp thuế GTGT, không phải nộp thuế TNCN được xác định cho một (01) người đại diện duy nhất của nhóm cá nhân, hộ gia đình trong năm tính thuế."

Tại Tòa án, nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh lợi nhuận hàng tháng đáng lẽ được hưởng, chưa giao nộp hóa đơn chứng từ về việc nộp thuế kinh doanh của cửa hàng để làm căn cứ xác định doanh thu của cửa hàng trên 100.000.000 đồng/năm. Do đó, xác định doanh thu trung bình trong một năm của cửa hàng kinh doanh của anh K là dưới 100.000.000 đồng. Căn cứ vào thực tế hoạt động của cửa hàng mới hoạt động được hơn 1 tháng chỉ có cơ sở xác định doanh thu của cửa hàng trong 1 năm là 60.000.000 đồng, mỗi tháng 5.000.000 đồng. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lợi nhuận đáng lẽ nguyên đơn được hưởng trong thời gian 4,5 tháng là: 4,5 tháng x 5.000.000đồng/tháng = 22.500.000 đồng.

[2.4.5]. Yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản: Tiền thuê Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng: 6.000.000 đồng; tiền Giá trị 10 USB để sao lưu hình ảnh bà T3 cắt khóa ki ốt, di dời tài sản ra khỏi ki ốt: 2.000.000 đồng; T6 thuê 02 nhân công để bốc xếp tài sản vào ngày 25/7/2025 và ngày 16/9/2025: 3.700.000 đồng;

Về yêu cầu này của nguyên đơn không liên quan trực tiếp đến hậu quả do hành vi vi phạm Hợp đồng của bị đơn gây ra nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.4.6] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của nguyên đơn:

Các tài sản mà nguyên đơn yêu cầu Hội đồng định giá định giá giá trị thiệt hai, tuy nhiên Hội đồng định giá chưa có cơ sở định giá giá trị thiệt hại do nguyên đơn chưa cung cấp được các chứng từ hóa đơn hợp pháp về việc mua bán tài sản. Do đó chưa có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của nguyên đơn.

[2.4.7]. Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu bà Lê Thị T phải hoàn trả toàn bộ tài sản của anh K trong căn nhà thuê trị giá 560.473.000đ (năm trăm sáu mươi triệu, bốn trăm bảy mươi ba ngàn đồng) và số tiền 50.000.000 đồng nguyên đơn thuê luật sư. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái pháp luật nên được chấp nhận. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này.

* Từ những phan tích nhận định ở trên, xác định: Tổng số tiền bà Lê Thị T phải thanh toán cho anh Nguyễn Gia K là 52.750.000 đồng

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bà T số tiền điện mà bà T đã thanh toán là 1.177.000 đồng

Như vậy số tiền bà T còn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 51.573.000 đồng

[3]. Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

**** Vì các lẽ trên!***

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các Điều 419, 422, 428, 475, 477 Bộ luật Dân sự 2015.
- Các Điều 118, 119, 129, 131. 132 Luật Nhà ở 2014
- Các Điều 26, 39, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự
- 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;

Xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Gia K đối với bà Lê Thị T3:

[1.1] Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà là Ki ốt số Số ** tòa HH**A, Khu đô thị T, xã C, huyện T (nay là xã B, H) được giao kết giữa bà Lê thị T và anh Nguyễn Gia K ngày 21/5/2024

[1.2]. Bà Lê Thị T có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Gia K số tiền 51.573.000 đồng *(năm mươi mốt triệu, năm trăm bảy mươi ba nghìn đồng)*

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Gia K về việc buộc bị đơn phải thanh toán các khoản sau:

+ Tiền thuê Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng: 6.000.000 đồng;

+ Tiền Giá trị 10 USB để sao lưu hình ảnh bà T cắt khóa ki ốt, di dời tài sản ra khỏi ki ốt: 2.000.000 đồng;

+ Tiền thuê 02 nhân công để bốc xếp tài sản vào ngày 25/7/2025 và ngày 16/9/2025 là 3.700.000 đồng;

+ Tiền do vi phạm thời hạn báo trước là 5.500.000 đồng

Tổng là 17.200.000 đồng.

[3]. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả toàn bộ tài sản của nguyên đơn trong căn nhà thuê trị giá 560.473.000 đồng và yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 50.000.000 đồng mà nguyên đơn chi phí thuê luật sư.

[4]. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án(đối với khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

[5]. Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

[6]. Án phí:

+ Anh Nguyễn Gia K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 860.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.900.000 đồng theo Biên lai số 0021*** ngày 10/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Trả lại cho anh K số tiền 14.040.000 đồng

Bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.578.650 đồng

[7]. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án,

Nơi nhận:
- *VKSND Khu vực 6- HN;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu Hs, VP.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Đồng Trưng