TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẮC BÌNH** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **11**/2022/DSST
Ngày: 24/10/2022
" V/v Yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC BÌNH - BÌNH THUẬN

-Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thanh Nữ Kiều Oanh

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Tấn Khoa
2. Bà Phạm Thị Bích Lệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Bá Văn Nhân, Thư ký Tòa án huyện Bắc Bình

- Đại diện Viện kiểm sát huyện Bắc Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Khánh Dung, Kiểm sát viên.

Trong ngày 21/10/2022 và ngày 24/10/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2021/TLST-DS ngày 13/5/2021 về việc " Yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐST-DS ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vương Thị L, sinh năm 1965
Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận
Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Đình C, sinh năm 1956
Địa chỉ: Khu phố H1, thị trấn C1, huyện B, tỉnh Bình Thuận
Bị đơn: Ông Huỳnh Văn L1, sinh năm 1976
Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn C1, huyện B, tỉnh Bình Thuận
Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Tống Trọng S, sinh năm 1958
Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn C1, huyện B, tỉnh Bình Thuận;

Những người tham gia tố tụng có mặt: Bà L, ông C, ông L1 và ông S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 26/3/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/02/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/3/2022, đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 16/9/2022 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Vương Thị L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Đình C trình bày:

Ngày 21/11/2020 bà Vương Thị L và ông Huỳnh Văn L1 tự ký hợp đồng thuê nhà không có chứng thực hay công chứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo hợp đồng, bà L cho ông L1 thuê căn nhà địa chỉ thôn T, xã H, huyện B

trong thời hạn 03 năm, giá tiền 15.000.000 đồng/một năm, nhận trước 7.000.000 đồng (tương ứng 6 tháng) cùng các điều khoản quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên.

Qúa trình thực hiện hợp đồng thì ông L1 vi phạm hợp đồng cụ thể:

- Tự ý dựng trại mộc kiên cố trên phần đất của bà L mà không được sự đồng ý của bà, tiếng máy cưa phát ra gây phiền hà cho khu dân cư.

- Thuê nhà ở nhưng ông hành nghề trại mộc gỗ mà không có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền.

- Tự ý đập bỏ chồng gà xây dựng kiên cố mà không có sự đồng ý của bà.

- Tự ý đập phá tam cấp nhà liền kề.

- Tự ý dựng mái che trước nhà mà không có sự đồng ý của bà.

- Tự ý phá dỡ trụ bê tông hàng rào lưới B40 trước nhà liền kề quốc lộ 1A mà không có sự đồng ý của bà.

- Tự ý đem xe vào ban đất phía sau nhà mà không có sự đồng ý của bà.

- Nâng mặt bằng có kiềng chắn cát trên đất phía sau nhà không có sự đồng ý của bà.

Những việc tự ý làm trên của ông L1 đã vi phạm hợp đồng, xâm phạm đến lợi ích của bà L, dân cư xung quanh yêu cầu bà L đề nghị ông L1giảm và hạn chế tiếng ồn do máy cưa và máy đục phát ra. Mặc dù bà L đã yêu cầu với ông L1 những việc trên nhưng ông L1 không khắc phục.

Ngày 13/3/2021 bà L đã có thông báo trực tiếp gửi đến ông và thông báo cho ông biết bà L chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông trước thời hạn và thời gian chấm dứt hợp đồng vào ngày 21/5/2021.

Ngày 23/03/2021 tổ hoà giải thôn T có tiến hành hoà giải, tuy hoà giải thành nhưng sau khi nhận biên bản hoà giải thấy việc hoà giải trên chưa thật sự thoả mãn và nhất là hợp đồng nêu trên vi phạm những điều cấm của pháp luật nên không thể tiếp tục mà phải đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên bà làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình.

Trong quá trình hoà giải tại Toà đại diện theo ủy quyền của bà Vương Thị L là ông Huỳnh Đình C có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 21/11/2020.

Yêu cầu ông Huỳnh Văn L1 phải hoàn trả tiền thuê nhà cho bà L, giá thuê 1.250.000 đồng/tháng tính từ ngày 20/11/2020 đến tháng 01/2022 là 14 tháng với số tiền là 17.500.000 đồng, đã đưa trước 7.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại về tài sản trong quá trình sử dụng nhà làm hư hỏng của bà L gồm:

- Tiền ông L1 đập bỏ chuồng gà xây bằng gạch, mái tol diện tích 11,4m^2; dự tính chi phí xây dựng lại: 5.300.000 đồng.

- Tiền mất 03 cây kèo gỗ dầu long để gác đòn tay do ông L1 tháo dỡ chuồng heo ra dài khoảng 2,8m, đường kính (12x8), trị giá 2.000.000 đồng.

- Tiền hư hỏng 01 cánh cửa sắt kéo hiệu Đài Loan; dự tính thay 01 bộ giá 9.400.000 đồng (Tuy hư 01 cách nhưng phải thay 1 bộ mới trùng khớp kiểu màu, sơn tĩnh điện).

- Tiền điện thắp sáng do ông L1 sử dụng nhưng ghi nợ tên chủ hộ là Vương Thị L từ ngày 10/01/2022 đến ngày 09/02/2022 là 1.218.807 đồng.

- Tiền đập bỏ tam cấp dài 1m, cao 0,2m; dự tính chi phí xây dựng là 500.000 đồng.

- Xe chở cây ra vào phí sau nhà va quẹt vách tường nhà chi phí tô sơn lại 500.000 đồng.

- Tiền dọn vệ sinh di dời bột cưa, cây mục… 500.000 đồng.

Như vậy yêu cầu ông Huỳnh Văn L1 phải bồi thường thiệt hại và hoàn trả cho bà Vương Thị L số tiền 29.918.807 đồng.

Ông L1 yêu cầu phạt cọc hợp đồng đối với bà L số tiền 14.000.000 đồng thì bà Lượng không đồng ý.

Tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của bà Vương Thị L ông Huỳnh Đình C có thay đổi yêu cầu về bồi thường thiệt hại gồm:

- Yêu cầu ông L1 trả tiền thuê nhà 10 tháng với giá 1.250.000 đồng/tháng là 12.500.000 đồng đã đưa trước 7.000.000 đồng, còn thiếu là 5.500.000 đồng.

- Tiền hư hỏng 01 cánh cửa sắt kéo hiệu Đài Loan số tiền là 3.000.000 đồng.

- Tiền ông L1 đập bỏ chuồng gà xây bằng gạch, mái tol diện tích 11,4m2; ông yêu cầu giá trị chuồng gà là 2.000.000 đồng và mỗi bên chịu một nửa thiệt hại, tức là ông chỉ yêu cầu ông L1 bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 1.000.000 đồng.

- Tiền dọn vệ sinh là 400.000 đồng.

- Tiền điện thắp sáng do ông L1 sử dụng nhưng ghi nợ tên chủ hộ là Vương Thị L từ ngày 10/01/2022 đến ngày 09/02/2022 là 1.218.807 đồng.

- Tiền đập bỏ tam cấp và tiền vách tường bị khuyết, tróc xi măng, ông L1 đã khắc phục nên không yêu cầu nữa.

- Không yêu cầu giải quyết đối với 03 cây kèo gỗ dầu long.

Yêu cầu Toà án nhân dân huyện Bắc Bình giải quyết cho bà Vương Thị L đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 21/11/2020 với ông Huỳnh Văn L1.

Ngày 24/6/2022 hai bên đã bàn giao nhà có sự chứng kiến của Tòa án và đại diện thôn Thái Thành.

Số tiền ông Huỳnh Văn L1 phải bồi thường thiệt hại do quá trình ông L1 sử dụng nhà gây ra là 5.618.807 đồng và tiền thuê nhà 10 tháng còn thiếu là 5.500.000 đồng. Tổng cộng là 11.118.807 đồng, việc ông L1 rút yêu cầu phản tố thì bà L đồng ý, ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Nguyên đơn bà Vương Thị L thống nhất với lời trình bày của đại diện hợp pháp ông Huỳnh Đình C, không bổ sung gì thêm.

Theo biên bản ghi lời khai 14/10/2021 và trong quá trình tố tụng tại Toà án bị đơn ông Huỳnh Văn L1 đại diện hợp pháp của bị đơn ông Tống Trọng S trình bày:

Vào năm 2020 ông Lộc có thuê nhà của bà Vương Thị L theo hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/11/2020, với nội dung hai bên thống nhất thỏa thuận thời hạn thuê nhà là 03 năm kể từ ngày 21/11/2020 đến ngày 21/11/2023, giá thuê nhà là

15.000.000 đồng/năm, thanh toán tiền nửa năm 1 lần vào ngày 21/11 và ngày 21/6 hàng năm.

Ông Lộc đã đưa trước cho bà L 7.000.000 đồng và nhận bàn giao nhà từ bà L.

Trong thời gian sử dụng nhà của bà L làm cơ sở mộc, được sự đồng ý của bà L ông L1 có cải tạo mặt bằng, làm mái che và có đập bỏ chuồng gà và 1 bậc tam cấp của nhà bà L.

Ngày 15/3/2021 bà L có thông báo yêu cầu ông L1 chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đã được ban cán sự thôn T, xã H hòa giải, kết quả hai bên thống nhất chấp nhận cho ông Lộc tồn tại những gì đã đầu tư, phá bỏ hiện trạng và nâng giá thuê nhà lên 20.000.000 đồng/năm, thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 23/3/2021 của Thôn T. Hai bên cam kết thực hiện theo biên bản thay hợp đồng ngày 21/11/2020.

Nay bà L không thực hiện theo biên bản hòa giải, khởi kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng gây thiệt hai đến việc đầu tư kinh doanh của ông Lộc.

Nhưng tháng 02/2022 ông L1 đã dọn đi chỗ khác nên đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo yêu cầu của bà L và yêu cầu phản tố yêu cầu bà L phải trả tiền đặt cọc 7.000.000 đồng x 2= 14.000.000 đồng.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại:

- Ông L1 chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà là 04 tháng với giá là 1.250.000 đồng/tháng vì tháng 03/2021 bà L đã khởi kiện ông L1 đến Tòa, thì cơ sở ông L1 không hoạt động nữa việc này ông có thông báo cho bà L để giao nhà và ông Lộc cần thời gian tìm nơi thuê mới và để di chuyển tài sản là máy cưa và các vật dụng ra khỏi nhà bà L nên tháng 01/2022 ông Lộc mới dọn xong đồ đạc trong nhà và thông báo cho Tòa án về việc giao nhà thuê.

- Tiền đập bỏ chuồng gà xây bằng gạch, mái tol diện tích 11,4m^2; dự tính chi phí xây dựng lại: 5.300.000 đồng. Việc đập bỏ chuồng gà là ông L1 có báo cho bà L và có sự đồng ý của bà L thì ông L1 mới đập nên ông L1 không đồng ý bồi thường.

- Tiền mất 03 cây kèo gỗ dầu long để gác đòn tay do tháo dỡ chuồng heo ra dài khoảng 2,8m, đường kính (12x8), trị giá 2.000.000 đồng; ông Lộc không biết việc mất kèo này nên không đồng ý bồi thường.

- Tiền hư hỏng 01 cánh cửa sắt kéo hiệu Đài Loan, dự tính thay 01 bộ giá 9.400.000 đồng (Tuy hư 01 cách nhưng phải thay 1 bộ mới trùng khớp kiểu màu, sơn tĩnh điện); ông L1 đồng ý sửa chữa lại cửa sắt.

- Tiền điện thắp sáng do ông L1 sử dụng nhưng ghi nợ tên chủ hộ là Vương Thị L từ ngày 10/01/2022 đến ngày 09/02/2022 là 1.218.807 đồng; ông đồng ý trả cho bà Lượng.

- Tiền dọn vệ sinh 500.000 đồng; ông L1 không đồng ý trả tiền này.

- Đồng ý xây dựng lại tam cấp và sửa chữa tô lại vách tường bị va quẹt.

Tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn L1, ông Tống Trọng S đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 21/11/2020 giữa bà Vương Thị L và ông Huỳnh Văn L1 theo yêu cầu của bà Vương Thị L.

Ngày 24/6/2022 hai bên đã bàn giao nhà có sự chứng kiến của Tòa án và đại diện thôn Thái Thành.

Ông Huỳnh Văn L1 đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn các khoản: Thiệt hại do chuồng gà bị phá bỏ là 1.000.000 đồng, cửa sắt kéo Đài loan bị hư hỏng thiệt hại 3.000.000 đồng, chi phí dọn dẹp vệ sinh 400.000 đồng, tiền điện thắp

sáng là 1.218.807 đồng. Tam cấp bị phá bỏ và vách tường bị khuyết tróc xi măng ông đã khắc phục xong. Ông không đồng ý trả tiền nhà 10 tháng như nguyên đơn yêu cầu mà chỉ đồng ý trả tiền nhà 07 tháng. Về yêu cầu phạt cọc hợp đồng đối với bà L số tiền 14.000.000 đồng ông L1 rút yêu cầu, không yêu cầu Toà án giải quyết nữa.

Bị đơn ông Huỳnh Văn L1 thống nhất với lời trình bày của đại diện hợp pháp ông Tống Trọng S, không bổ sung gì thêm.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ và hòa giải nhưng các bên đương sự không thống nhất được với nhau.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Bình phát biểu ý kiến về việc kiểm sát tuân theo pháp luật:

1. Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX đã thực hiện nguyên tắc xét xử độc lập và chỉ tuân pháp luật đúng theo qui định tại Điều 12 BLTTDS, thành phần HĐXX đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử, không có trường hợp phải từ chối hoặc phải thay đổi người tiến hành tố tụng. Về phần thủ tục bắt đầu phiên tòa cũng như phần thủ tục hỏi, phần tranh luận tại phiên tòa, HĐXX đã tuân theo đúng quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định tại các Điều 237, Điều 239 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vương Thị L và ông Huỳnh Đình Chiến đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn L1 và ông Tống Trọng S đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS.

Qua nghiên cứu hồ sơ, lời khai trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và kết quả tranh luận của các đương sự, Viện kiểm sát xét thấy: Hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/11/2020 giữa bà Vương Thị L và ông Huỳnh Văn L1 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đã được lập bằng văn bản, nội dung của hợp đồng thuê phù hợp với quy định tại Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014, các bên đã thực hiện nghĩa vụ giao nhà và trả tiền theo thỏa thuận, do đó hợp đồng thuê nhà có hiệu lực kể từ ngày ký kết theo quy định tại Điều 401 BLDS năm 2015, Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Về phía bà L cho rằng quá trình thuê nhà ông L1 đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, nên bà L yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà lập ngày 21/11/2020 giữa bà và ông L1. Ông L1 cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/11/2020 giữa ông và bà L nên ghi nhận.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, bị đơn đồng ý bồi thường các khoản thiệt hại do chuồng gà bị phá bỏ là 1.000.000 đồng, cửa sắt kéo Đài loan bị hư hỏng thiệt hại 3.000.000 đồng, chi phí dọn dẹp vệ sinh 400.000 đồng, tiền điện thắp sáng là 1.218.807 đồng nên ghi nhận.

Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với 03 cây kèo gỗ dầu long, tam cấp bị phá bỏ, vách tường

bị khuyết, tróc xi măng, xét thấy việc rút yêu cầu này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật nên có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà 10 tháng, mỗi tháng 1.250.000 đồng. Theo hóa đơn giá trị gia tăng tiền điện kỳ hóa đơn tháng 02/2022 (từ ngày 10/01/2022 đến 09/02/2022) có phát sinh tiền điện phải trả là 1.218.807 đồng, ông L1 cũng đồng ý số tiền điện này do ông sử dụng, chứng tỏ từ khi có thông báo của bà L ngày 13/3/2020 về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn thì đến tháng 02/2022 ông L1 mới dọn đi, ông L1 tiếp tục sử dụng nhà bà L, không bàn giao nhà cho bà L đúng theo yêu cầu để tránh phát sinh thêm tiền thuê nhà. Ông L1 khai rằng có liên hệ với bà L để giao nhà nhưng không liên hệ được nhưng lại không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho việc này. Theo quy định tại khoản 4 Điều 482 BLDS năm 2015 thì "*Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận"*. Do đó việc bà L yêu cầu ông L1 thanh toán tiền thuê nhà 14 tháng từ 21/11/2021 đến 21/01/2022, mỗi tháng 1.250.000 đồng, tại phiên Tòa hôm nay nguyên đơn chỉ yêu cầu 10 tháng với số tiền 12.500.000 đồng, là có cơ sở chấp nhận. Ông L1 đã đưa trước 7.000.000 đồng còn phải trả 5.500.000 đồng.

Đối với yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu phạt cọc hợp đồng đối với nguyên đơn bà Vương Thị Lượng số tiền 14.000.000 đồng, xét thấy việc rút yêu cầu này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật nên có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015; Điều 401, Điều 428, Điều 472, Điều 482 BLDS năm 2015; Điều 121, Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-QH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Vương Thị L và ông Huỳnh Văn L1 về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà lập ngày 21/11/2020.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Vương Thị L và bị đơn ông Huỳnh Văn L1 về việc ông L1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chuồng gà bị phá bỏ là 1.000.000 đồng, cửa sắt kéo Đài Loan bị hư hỏng thiệt hại 3.000.000 đồng, chi phí dọn dẹp vệ sinh 400.000 đồng, tiền điện thắp sáng là 1.218.807 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Huỳnh Văn L1 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà 10 tháng với số tiền 12.500.000 đồng, ông L1 đã đưa trước 7.000.000 đồng, còn phải trả 5.500.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại đối với tam cấp bị phá bỏ; vách tường bị khuyết, tróc xi măng; 03 cây kèo gỗ dầu long.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu phạt cọc hợp đồng đối với bà Vương Thị L số tiền 14.000.000 đồng.

- Về án phí: Bị đơn chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm đương sự trong vụ án đều có mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản giữa bà Vương Thị Lượng và ông Huỳnh Văn L1 nên đây là việc kiện "Tranh chấp về hợp đồng dân sự" bị đơn có địa chỉ cư trú tại: Khu phố Xuân Hội, thị trấn Chợ Lầu, huyện Bắc Bình nên căn cứ tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

[3] Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Vương Thị Lượng có thay đổi yêu cầu bồi thường thiệt hại và rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Ông Huỳnh Văn Lộc rút toàn bộ yêu cầu phản tố và đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp, tại giai đoạn giải quyết vụ án bà Vương Thị L và đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Đình C đã có cung cấp các chứng cứ: Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất mang tên bà Vương Thị L; Hợp đồng thuê nhà ngày 21/10/2020; Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 13/3/2021; Biên bản hoà giải ngày 23/3/2021 của thôn Thái Thành, xã Hồng Thái; Đơn trình bày ngày 25/3/2021; Bản photo dịch vụ chuyển phát nhanh ngày 25/3/2021; Đơn đề nghị giao nhà ngày 28/3/2022; Bản photo biên lai thu tiền điện ngày 19/3/2022; 23 tấm hình chụp; Bản photo thông báo tạm ngưng cung cấp điện; Bản photo hoá đơn giá trị gia tăng tiền điện từ ngày 10/11/2021 đến ngày 09/12/2021; Bản photo hoá đơn giá trị gia tăng tiền điện từ ngày 10/12/2021 đến ngày 09/01/2022; Bản photo hoá đơn giá trị gia tăng tiền điện từ ngày 10/01/2022 đến ngày 09/02/2022;

Bị đơn ông Huỳnh Văn L1 đã xuất trình tài liệu, chứng cứ để bảo vệ cho quyền lợi của mình: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hộ kinh doanh cá thể; Biên bản ghi lời khai ngày 18/3/2021 và biên bản xác minh hiện trường của Công an viên thôn T; Bản photo đơn yêu cầu giải quyết ngày 15/3/2021; Biên bản hoà giải ngày 23/3/2021 của thôn T, xã H.

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, chứng cứ và tài liệu do đương sự cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Vương Thị L và ông Huỳnh Văn L1 đều xác nhận là giữa các bên có xác lập giao dịch dân sự hợp đồng thuê căn nhà tại địa chỉ Thôn T, xã H vào ngày 21/11/2020, trong hợp đồng đã thoả thuận các điều khoản về nội dung, phương thức, thời hạn thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên cũng như trách nhiệm khi vi phạm. Như vậy hợp đồng thuê nhà được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, đã được lập bằng văn bản, nội dung của hợp đồng thuê phù hợp với quy định tại Điều

121 Luật Nhà ở năm 2014, các bên đã thực hiện nghĩa vụ giao nhà và trả tiền theo thỏa thuận, do đó hợp đồng thuê nhà có hiệu lực kể từ ngày ký kết theo quy định tại Điều 401 BLDS năm 2015, Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

Trong quá trình thực hiện giao dịch thuê nhà các bên đương sự đều vi phạm hợp đồng thuê nhà cụ thể: Bên thuê nhà trước khi cải tạo mặt bằng, làm mái che, phá bỏ tam cấp nhà, phá bỏ chuồng gà, nâng mặt bằng có kiền chắn cát phía sau nhà…không có ý kiến của bên cho thuê. Còn bên cho thuê có Thông báo ngày 13/3/2021 chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 21/5/2021 nhưng đến ngày 26/3/2021 đã khởi kiện tại Toà án khi chưa hết thời hạn trong thông báo.

Bà Lượng yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 21/11/2020 đối với ông Huỳnh Văn L1 và ông L1 cũng đồng ý với yêu cầu này của bà Lượng. Điều này chứng tỏ là bên cho thuê không muốn cho bên thuê tiếp tục thuê nhà và bên thuê cũng đồng ý với ý kiến của bên cho thuê và chấm dứt sử dụng nhà từ đầu tháng 02/2022. Hai bên đã thực hiện việc giao nhà thuê vào ngày 24/6/2022, đây là sự tự nguyện của các bên đương sự và sự tự nguyện này không vi phạm điều cấm của pháp luật nên ghi nhận sự tự nguyện này.

Về tiền thuê nhà phải thanh toán: Thời điểm chấm dứt việc thuê nhà là tháng 02/2022, nên bà L yêu cầu ông Huỳnh Văn L1 thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 21/11/2020 đến tháng 01/2022 là 14 tháng nhưng tại phiên tòa bà chỉ yêu cầu 10 tháng với giá là 1.250.000 đồng /tháng x 10 tháng = 12.500.000 đồng, ông Lộc đã đưa trước 7.000.000 đồng. Ông L1 chỉ đồng ý thanh toán 07 tháng tiền thuê nhà, khi bà L chấm dứt hợp đồng và khởi kiện ông tại Toà thì cơ sở của ông không hoạt động trong thời gian này ông phải tìm chỗ thuê mới và di dời máy móc đến cuối tháng 01/2022 ông mới thực hiện xong việc di dời máy móc và thông báo cho Toà án để giao nhà cho bà L. Theo hóa đơn giá trị gia tăng tiền điện kỳ hóa đơn tháng 02/2022 (từ ngày 10/01/2022 đến 09/02/2022) có phát sinh tiền điện phải trả là 1.218.807 đồng, ông L1 cũng đồng ý số tiền điện này do ông sử dụng, chứng tỏ từ khi có thông báo của bà L ngày 13/3/2020 về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn thì đến tháng 02/2022 ông L1 mới dọn đi, ông L1 tiếp tục sử dụng nhà bà L, không bàn giao nhà cho bà L đúng theo yêu cầu để tránh phát sinh thêm tiền thuê nhà. Ông L1 khai rằng có liên hệ với bà L để giao nhà nhưng không liên hệ được nhưng lại không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho việc này. Trong khi hoá đơn giá trị gia tăng tiền điện từ ngày 10/11/2021 đến ngày 09/12/2021; hoá đơn giá trị gia tăng tiền điện từ ngày 10/12/2021 đến ngày 09/01/2022; hoá đơn giá trị gia tăng tiền điện từ ngày 10/01/2022 đến ngày 09/02/2022; thể hiện cơ sở của ông vẫn hoạt động bằng việc tiêu thụ điện năng điều này phù hợp với biên lai thu tiền điện ngày 19/3/2022 khi cơ sở của ông không hoạt động tại nhà bà L. Trong năm 2021 có xảy ra tình hình dịch bệnh Covid ít nhiều cũng ảnh hưởng đến việc kinh doanh của ông L1, việc bà L yêu cầu ông L1 trả tiền thuê nhà cho bà L với thời gian 10 tháng là phù hợp nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, bị đơn đồng ý bồi thường các khoản thiệt hại do chuồng gà bị phá bỏ là 1.000.000 đồng, cửa sắt kéo Đài loan bị hư hỏng thiệt hại 3.000.000 đồng, chi phí dọn dẹp vệ sinh 400.000 đồng, tiền điện thắp sáng là 1.218.807 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

Việc nguyên đơn có thay đổi yêu cầu bồi thường thiệt hại và yêu cầu về thời hạn thanh toán tiền thuê nhà, xét việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với 03 cây kèo gỗ dầu long, tam cấp bị phá bỏ, vách tường bị khuyết, tróc xi măng, xét thấy việc rút yêu cầu này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật nên có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu phạt cọc hợp đồng đối với nguyên đơn số tiền 14.000.000 đồng, xét thấy việc rút yêu cầu này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật nên chấp nhận.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Bình tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về trách nhiệm thanh toán: Ông Huỳnh Văn L1 phải có trách nhiện thanh toán cho bà Vương Thị L tiền thuê nhà và tiền bồi thường thiệt hại do sử dụng nhà gây ra với số tiền là 11.118.807 đồng.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2009/PL- UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Án phí: - Về chấm dứt hợp đồng thuê nhà không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Về tiền bồi thường thiệt hại là 300.000 đồng.
- Về tiền thuê nhà là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 401, Điều 472, Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Vương Thị L và ông Huỳnh Văn L1 về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 21/11/2020 giữa bà Vương Thị Lượng và ông Huỳnh Văn Lộc.

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Vương Thị L và bị đơn ông Huỳnh Văn L1 về việc ông L1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chuồng gà bị phá bỏ là 1.000.000 đồng, cửa sắt kéo Đài Loan bị hư hỏng thiệt hại 3.000.000 đồng, chi phí dọn dẹp vệ sinh 400.000 đồng, tiền điện thắp sáng là 1.218.807 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Huỳnh Văn L1 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà 10 tháng với số tiền 12.500.000 đồng cho bà Vương Thị L, ông L1 đã đưa trước 7.000.000 đồng, còn phải thanh toán thêm 5.500.000 đồng.

Tổng số tiền ông Huỳnh Văn L1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại và thanh toán cho bà Vương Thị Lượng số tiền là 11.118.807 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại đối với tam cấp bị phá bỏ; vách tường bị khuyết, tróc xi măng; 03 cây kèo gỗ dầu long.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Văn L1 về yêu cầu phạt cọc hợp đồng đối với bà Vương Thị L số tiền 14.000.000 đồng.

Về án phí: Hoàn trả cho bà Vương Thị L 300.000đ tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0001137 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình.

Ông Huỳnh Văn L1 phải nộp 900.000 đồng án phí dân sơ thẩm nhưng được cấn trừ vào số tiền 350.000 đồng tại biên lai tạm ứng án phí thu số 0002074 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình. Ông L1 còn phải nộp thêm số tiền 550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, báo cho họ biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thỏa 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh;
- VKS ND (tỉnh + huyện);
- Các đương sự;
- THA Huyện;
- Lưu HS.

Thanh Nữ Kiều Oanh