

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN DƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 13/2022/DS-ST
Ngày 14-7-2022
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Liên

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Cường

Ông Đỗ Văn Thư

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Toà án huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thùy Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2021/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1947 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1946; nơi cư trú: Số 8, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng; ông V có mặt, bà T vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị T: Ông Nguyễn Thế P, nơi cư trú: Số 8, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng – là người đại diện To ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 29/6/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Văn N – Luật sư Công ty Luật Trịnh Khắc Triệu – Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số 5A V, phường M, Quận N, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn: Tập đoàn B; địa chỉ: Tòa nhà VNPT – H, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng X H - Cán bộ Pháp chế H; địa chỉ: Tòa nhà VNPT H, Khu trung tâm hành chính quận H, đường Lg, phường

Đặng Hải, quận H thành phố Hải Phòng – là người đại diện To ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 431/GUQ ngày 25 tháng 02 năm 2022); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và **người đại diện hợp pháp của nguyên đơn** trình bày:

Ngày 05/12/2008, Trung tâm Viễn thông 2 - Viễn Thông Hải Phòng và vợ chồng ông Mai Công X, bà Phạm Thị C ký Hợp đồng kinh tế số 48/HĐKT (viết tắt là Hợp đồng số 48) với nội dung: Thuê địa điểm đặt trạm tổng đài tại nhà của ông X, bà C ở địa chỉ: Số khu tái định cư A, huyện A, thành phố Hải Phòng (thuê tầng 1 và tầng 2); thời hạn thuê là 20 năm kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực (ngày ký hợp đồng); giá thuê được điều chỉnh 4 năm một lần, năm ký hợp đồng được tính là 01 năm cộng với 03 năm tiếp To sẽ là chu kỳ đầu tiên, giá thuê nhà của chu kỳ này được xác định khi ký hợp đồng, giá thuê nhà được cố định bằng USD/tháng, trong mỗi chu kỳ điều chỉnh giá thuê nhà, không thay đổi vì bất kỳ lý do gì, trừ trường hợp được cả hai bên đồng ý thống nhất điều chỉnh bằng văn bản, thời gian hai bên điều chỉnh mức giá thuê nhà là vào tháng cuối cùng của mỗi chu kỳ điều chỉnh giá thuê nhà (tháng cuối của năm thứ tư).

Ngày 01/01/2013 Viễn thông Hải Phòng và bà Phạm Thị C ký Phụ lục hợp đồng số 01, bổ sung một số nội dung liên quan đến yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn của bên cho thuê, giá thuê mặt bằng, các nội dung khác của Hợp đồng số 48 không thay đổi.

Ngày 26/9/2014 ông Nguyễn Thành V và bà Phạm Thị T ký Phụ lục số 02 với Viễn thông Hải Phòng về việc thay đổi chủ sở hữu, bên cho thuê là vợ chồng ông V bà T, các nội dung khác của Hợp đồng số 48 không thay đổi.

Tuy thời hạn thuê nhà đến tháng 12/2018 mới kết thúc nhưng từ năm 2019 VNPT không thực hiện cam kết tăng giá thuê nhà To chu kỳ thỏa thuận trong hợp đồng và không trả tiền đầy đủ cho ông bà, đồng thời VNPT đưa ra yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn, sau đó hai bên có đàm phán vào ngày 18/8/2019 nhưng không đạt được kết quả và tại Công văn số 1621/VNPT-HP-PCTT ngày 31/7/2019 ông bà tạm thời chấp nhận việc thanh toán tiền thuê mặt bằng năm 2019 đến ngày 31/8/2019, từ sau ngày 31/8/2019 VNPT không đưa ra yêu cầu chấm dứt thực hiện Hợp đồng số 48 trước thời hạn bằng văn bản chính thức.

Ngày 02/10/2019 ông bà và Viễn thông Hải Phòng ký Phụ lục hợp đồng số 03 về việc điều chỉnh bổ sung mục 4.1 Điều 4 của Hợp đồng số 48 về đơn giá thuê mặt bằng với nội dung điều chỉnh giá thuê mặt bằng từ 7.843.000 đồng/tháng tăng 39% tương ứng 3.058.770 đồng, với giá thuê mặt bằng sau khi điều chỉnh là 10.901.770 đồng/tháng được áp dụng cho kỳ hạn từ ngày 11-12-2018 đến ngày 10-12-2020, các nội dung khác của Hợp đồng số 48 không có thay đổi.

Từ tháng 8/2019, Viễn thông Hải Phòng đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và đã di chuyển tài sản ra khỏi nhà thuê từ tháng 7/2019. Nhưng Hợp đồng số 48 vẫn còn thời hạn vì Phụ lục số 03 không thỏa thuận chấm dứt hợp

đồng trước thời hạn. Sau khi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn vào tháng 8/2019 thì Viễn thông Hải Phòng đã làm việc, đề xuất bồi thường về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng chỉ đề cập vấn đề này trong các công văn trả lời yêu cầu trả tiền thuê nhà của ông bà chứ không có văn bản chính thức. Và theo Hợp đồng số 48 thì thời hạn thuê nhà vẫn còn nên từ tháng 9/2019 cho đến nay ông bà đã nhiều lần có văn bản yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà từ ngày 01/9/2019 cho đến nay nhưng VNPT không thực hiện.

Tại phiên tòa ông V và người đại diện theo ủy quyền của bà T thừa nhận mục đích ký Phụ lục số 03 là làm căn cứ để VNPT trả tiền thuê nhà từ tháng 12/2018 đến tháng 8/2019 To giá mới là 10.901.770đồng/tháng và để giải quyết trách nhiệm khi chấm dứt hợp đồng. Nhưng Phụ lục số 03 chỉ thay đổi về giá sau đó bị đơn không có thông báo chính thức về việc chấm dứt hợp đồng mà chỉ nêu khi trả lời yêu cầu trả tiền thuê nhà của ông bà, do vậy thời hạn thuê nhà vẫn còn.

Nay ông V bà T đồng ý chấm dứt Hợp đồng số 48, các phụ lục hợp đồng kèm To với VNPT và yêu cầu VNPT trả tiền thuê nhà, tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà và phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn, cụ thể:

1. Tiền thuê nhà: Ông bà yêu cầu VNPT thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/9/2019 đến năm 2022, tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/6/2022, với lãi suất $10\%/năm = 0,83\%/tháng$, cụ thể:

- Năm 2019 số tiền thuê nhà là 10.901.770 đồng x 4 tháng 10 ngày = 36.339.233 đồng; tiền lãi 36.339.322 đồng x $0,83\%/tháng$ x 30 tháng = 9.048.469 đồng; tiền thuê nhà và lãi năm 2019 là 45.387.720 đồng.

- Năm 2020 số tiền thuê nhà là 10.901.770 đồng x 12 tháng = 130.821.240 đồng; tiền lãi 130.821.240 đồng x $0,83\%/tháng$ x 30 tháng = 32.574.489 đồng; tiền thuê nhà và lãi năm 2020 là 163.395.728 đồng.

Tiền thuê nhà từ năm 2021 được điều chỉnh theo chu kỳ tăng giá thuê nhà đã thỏa thuận trong Hợp đồng số 48, do hai bên không thỏa thuận được nên hệ số điều chỉnh giá thuê được tính theo GDP hàng năm và căn cứ vào thông tin GDP của Tổng cục Thống kê cung cấp thì giá thuê nhà từ năm 2021 được tăng lên 14.281.318 đồng/tháng, cụ thể:

- Năm 2021 số tiền thuê nhà là 14.281.318 đồng x 12 tháng = 171.375.816 đồng; tiền lãi 171.375.816 đồng x $0,83\%/tháng$ x 18 tháng (từ 01/01/2021 đến 30/6/2022) = 25.603.547 đồng; tiền thuê nhà và lãi năm 2021 là 196.979.362 đồng.

- Năm 2022 số tiền thuê nhà là 14.281.318 đồng x 12 tháng = 171.375.816 đồng; tiền lãi 171.375.816 đồng x $0,83\%/tháng$ x 06 tháng (01/01/2022 đến 30/6/2022) = 8.534.515 đồng; tiền thuê nhà và lãi năm 2021 là 179.910.331 đồng.

Tổng số tiền thuê nhà và tiền lãi là 585.673.125 đồng.

2. Tiền bồi thường do đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn: Căn cứ các điều 13, 360, 419 và 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 ông bà yêu

cầu VNPT bồi thường thiệt hại trên cơ sở thời gian còn lại của hợp đồng tính từ ngày 11/12/2022 đến 10/12/2028 với số tiền thuê nhà còn lại là:

Năm 2023 là 14.281.318 đồng x 12 tháng = 171.375.816 đồng

Năm 2024 là 14.281.318 đồng x 12 tháng = 171.375.816 đồng

Năm 2025 là 18.708.526 đồng x 12 tháng = 224.502.312 đồng (Năm điều chỉnh giá To chu kỳ đã thỏa thuận trong Hợp đồng số 48)

Năm 2026 là 18.708.526 đồng x 12 tháng = 224.502.312 đồng

Năm 2027 là 18.708.526 đồng x 12 tháng = 224.502.312 đồng

Năm 2028 là 18.708.526 đồng x 12 tháng = 224.502.312 đồng

Tiền thuê sẽ bị mất là 1.240.760.880 đồng nay ông bà yêu cầu VNPT bồi thường 50% giá trị còn lại của hợp đồng là 620.380.440 đồng (1.240.760.880 đồng:2). Tổng số tiền ông bà yêu cầu VNPT trả là 1.206.053.565 đồng.

Tại các văn bản trả lời, biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa bị đơn do người đại diện To ủy quyền ông Đặng X Huyền trình bày:

Người đại diện của bị đơn xác nhận nội dung Hợp đồng số 48 và các phụ lục 01, 02, 03 cũng như thời gian Viễn thông Hải Phòng chấm dứt hợp đồng thuê nhà như lời khai của nguyên đơn trình bày. Do nhu cầu kinh doanh nên Viễn thông Hải Phòng đã có thông báo chấm dứt Hợp đồng số 48 với ông V bà T trước ngày 31/8/2019 và thực tế thì Viễn thông Hải Phòng đã không còn thuê và sử dụng tầng 1+2 của căn nhà 95B kể từ tháng 7/2019, Viễn thông Hải Phòng đã yêu cầu ông V bà T nhận lại nhà nhưng ông V bà T từ chối. Trên thực tế thì ông V bà T đã cho Viettel Hải Phòng thuê tầng 3 căn nhà 95B và bàn giao mặt bằng cho họ từ tháng 6/2019, Trung tâm Viễn thông 2 đã giao chìa khóa căn nhà 95B cho Viettel Hải Phòng sử dụng trước tháng 6/2019 là do trước khi Viettel Hải Phòng thuê tầng 3 thì Viễn thông Hải Phòng cho Viettel Hải Phòng lắp đặt thiết bị trên cột viễn thông của Viễn thông Hải Phòng đặt tại căn nhà số 95B và sau khi bàn giao mặt bằng tầng 3 căn nhà số 95B cho Viettel Hải Phòng thì ông V bà T biết Viettel Hải Phòng có chìa khóa nhà do Trung tâm viễn thông 2 bàn giao và không có ý kiến gì.

Lý do Viễn thông Hải Phòng không còn thuê căn nhà số 95B mà vẫn ký Phụ lục hợp đồng số 03 là để làm căn cứ trả tiền thuê nhà những tháng còn lại từ tháng 12/2018 đến tháng 8/2019 (vì tại thời điểm ký Phụ lục số 03 thì tiền thuê nhà thời gian này Viễn thông Hải Phòng chưa trả cho ông V bà T) và để hai bên thỏa thuận trách nhiệm của bên thuê khi chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn.

Từ tháng 4/2017 ông V bà T có yêu cầu đề nghị Viễn thông Hải Phòng tăng giá thuê nhà To chu kỳ tại Hợp đồng số 48 nhưng sau đó hai bên đã ký Biên bản làm việc ngày 05/5/2017 thỏa thuận vẫn giữ nguyên giá thuê nhà tại thời điểm ký biên bản là 7.843.000đồng/tháng và không điều chỉnh giá thuê nhà cho chu kỳ từ ngày 11/12/2016 đến ngày 10/12/2020. Sau nhiều lần thỏa thuận thì tại Công văn số 1621 ngày 31/7/2019 Viễn thông Hải Phòng ngoài nội dung trả lời về yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, tiền vi phạm hợp đồng thì Viễn thông Hải Phòng đã đồng ý tăng giá thuê nhà với mức tăng là 39% để làm căn cứ trả tiền thuê nhà từ tháng 12/2018 đến

tháng 8/2019 và thể hiện ý chí của Viễn thông Hải Phòng về chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn.

Theo yêu cầu của nghiệp vụ kế toán để thực hiện việc trả tiền thuê nhà cho ông V bà T trong thời gian (từ tháng 12/2018 đến tháng 8/2019) To giá mới thì hai bên phải có biên bản thỏa thuận về việc tăng giá thuê nhà và do thiếu biểu biết pháp luật nên Trung tâm Viễn thông 2 đã nhầm lẫn khi sử dụng mẫu phụ lục hợp đồng cũ để ký Phụ lục số 03 về điều chỉnh giá thuê nhà nên nguyên đơn cho rằng Hợp đồng số 48 vẫn còn hiệu lực và yêu cầu VNPT thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 9/2019 cho đến nay là không đúng với mục đích khi hai bên ký Phụ lục số 03 và thực tế thuê nhà. Sau khi ký Phụ lục số 03 thì ngày 08/10/2019 Viễn thông Hải Phòng đã thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 11/12/2018 đến ngày 31/8/2019 cho ông V bà T với số tiền là 94.247.560 đồng. Sau ngày 02/10/2019 ông V bà T nhiều lần có văn bản yêu cầu Viễn thông Hải Phòng thanh toán tiền thuê nhà, điều chỉnh giá thuê và Viễn thông Hải Phòng cũng nhiều lần trả lời là không đồng ý, đồng thời đưa ra trách nhiệm bồi thường do đề nghị đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn nhưng ông V bà T không chấp nhận.

Nay VNPT chỉ chấp nhận bồi thường thiệt hại do chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn cho ông V bà T với số tiền tương đương với 7 tháng tiền thuê nhà với giá thuê nhà gần nhất được điều chỉnh ở Phụ lục số 03 cụ thể là 7 tháng x 10.901.770 đồng = 76.312.390 đồng, ngoài số tiền này thì VNPT không chấp nhận yêu cầu nào khác của nguyên đơn. Lý do VNPT chỉ chấp nhận số tiền trong thời gian nêu trên vì với thời gian này nguyên đơn có thể tìm kiếm người thuê nhà khác hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng tài sản. Nguyên đơn không chấp nhận việc chấm dứt hợp đồng và kéo dài cho đến nay cũng là lỗi của nguyên đơn, với số tiền nêu trên là đủ để giảm thiểu thấp nhất thiệt hại của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm bảo vệ cho nguyên đơn: To Hợp đồng số 48 mà nguyên đơn và bị đơn ký thì thời hạn đến năm 2028 mới hết hạn, bị đơn đưa ra yêu cầu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn là do lỗi của bị đơn do vậy bị đơn phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 9/2019 đến năm 2022. Theo quy định tại Điều 491 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì 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, chi phí khác, thiệt hại về tinh thần nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 50% thiệt hại lẽ ra họ được hưởng là thể hiện sự chia sẻ với bị đơn, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự tố tụng dân sự; các đương sự, người đại diện của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình To quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Do nhu cầu kinh doanh nên bị đơn đưa ra yêu cầu chấm dứt thực hiện Hợp đồng số 48 trước thời hạn là có căn cứ, trong trường hợp này phải

xác định lỗi của bị đơn. Tài liệu do đương sự cung cấp thì việc bị đơn đưa ra yêu cầu chấm dứt từ tháng 5/2019 và có văn bản trả lời số 2621 ngày 31/7/2019 yêu cầu chấm dứt vào ngày 31/8/2022 là đảm bảo thời hạn báo trước 01 tháng theo quy định của pháp luật nên cần xác định ngày 31/8/2019 là ngày chấm thực hiện nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng số 48. Do đó yêu cầu trả tiền thuê nhà và tiền lãi của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ, tuy nhiên khi nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn có nhiều thời gian lựa chọn để giảm thiệt hại mà không thực hiện nên với mức bồi thường thiệt hại mà bị đơn đưa ra là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 422, 424, 426, 480, 498 và 500; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; **Nghị** quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền tương đương với 7 tháng tiền thuê nhà với giá thuê là 10.901.770 đồng/tháng; về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sơ thẩm theo định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa ông V bà T và VNPT là tranh chấp hợp đồng thuê nhà với một bên không có mục đích lợi nhuận, nguyên đơn lựa chọn nơi hợp đồng được thực hiện tại khu tái định cư xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Hợp đồng số 48 ngày 05/12/2008 và các phụ lục số 01, 02, 03 ký kết giữa vợ chồng ông X, bà C sau này là vợ chồng ông V bà T với Trung tâm viễn thông 2 và Viễn Thông Hải Phòng đã được các bên ký kết và thực hiện từ năm 2008, quá trình thực hiện hợp đồng các bên không có tranh chấp về thẩm quyền ký kết hợp đồng nên những nội dung trong Hợp đồng số 48 và các phụ lục là hợp pháp To quy định tại Điều 480, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2] Về yêu cầu trả tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả: Theo nội dung Hợp đồng số 48, Viễn thông Hải Phòng thuê tầng 1 và tầng 2 căn nhà số 95 B khu tái định cư xã A của ông V bà T để lắp đặt thiết bị viễn thông với thời hạn là 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng, Phụ lục số 03 ngày 02/10/2019 hai bên chỉ điều chỉnh giá thuê nhà tăng từ 7.843.000 đồng/tháng lên 10.901.770 đồng/tháng. Trên thực tế Viễn thông Hải Phòng đã không sử dụng căn nhà số 95B của ông V bà T từ tháng 7/2019 và đã trả hết tiền thuê nhà hết ngày 31/8/2019. Nhưng sau đó ngày 02/10/2019 hai bên lại thỏa thuận ký Phụ lục số 03 điều chỉnh giá thuê nhà như đã nêu ở trên, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phụ lục này thỏa thuận điều chỉnh giá thuê nhà với mục đích làm căn cứ để thanh toán hết số tiền thuê nhà từ tháng 12/2018 đến tháng 8/2019 cho nguyên đơn và để hai bên thỏa thuận giải quyết trách nhiệm sau khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Việc VNPT có đề nghị

chấm dứt hợp đồng trước thời hạn do nhu cầu kinh doanh tuy không phải là thỏa thuận trong Hợp đồng số 48 nhưng Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dân sự không có quy định cấm trong trường hợp này nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn của VNPT đưa ra là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký hợp đồng. Quan điểm của bị đơn là Hợp đồng số 48 đã được các bên chấm dứt từ ngày 31/8/2019 là có căn cứ, vì đã được thông báo từ ngày 31/7/2019 tại công văn số 1621 của Viễn thông Hải Phòng đảm bảo thời gian báo trước là 01 tháng theo quy định tại khoản 3 Điều 498 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên bị đơn không vi phạm thời gian báo trước. Theo quy định tại khoản 3 Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005 thì: *“Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ”*. Như đã nhận định ở trên thì ngày 31/7/2019 là ngày chấm dứt thực hiện hợp đồng và cũng là ngày các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình, bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đến hết ngày 31/8/2019 nên yêu cầu của nguyên đơn về trả tiền thuê nhà từ ngày 01/9/2019 đến năm 2022 và tiền lãi chậm trả là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn: Việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn là do yêu cầu của bị đơn đưa ra nên trường hợp này xác định lỗi dẫn đến hợp đồng không tiếp tục được thực hiện thuộc về bị đơn. Trong Hợp đồng số 48 các bên không có thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn do nhu cầu kinh doanh của bên thuê nhà và đồng thời cũng không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại trong trường hợp này. Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đưa ra căn cứ pháp luật tại các điều 13, 360, 419 và 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Hợp đồng số 48 ký ngày 05/12/2008 nên sẽ được điều chỉnh bởi các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, do vậy khi giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng này cần phải áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết. Khoản 3 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Các bên có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải nộp phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại; nếu không có thỏa thuận trước về mức bồi thường thiệt hại thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại. Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm”*. Hợp đồng số 48 các bên không có thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại trong trường hợp bên thuê nhà yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn thì bên vi phạm (VNPT) chỉ phải nộp tiền phạt. Tuy nhiên, VNPT là bên có lỗi trong việc hợp đồng bị đơn phương chấm dứt phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 4 Điều 426 của Bộ luật Dân sự năm 2005, do vậy, yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn trong trường hợp này là có căn cứ. Nhưng, số tiền bồi thường thiệt hại nguyên đơn yêu cầu là cao, vì từ khi hợp đồng chấm dứt thực hiện vào ngày 31/8/2019 cho đến nay nguyên đơn có nhiều thời gian lựa chọn để giảm thiệt hại thấp nhất từ việc mất thu nhập do cho thuê nhà nhưng

nguyên đơn không thực hiện nên việc giám sát thu nhập là có lỗi của nguyên đơn. Bị đơn có quan điểm bồi thường một phần thiệt hại cho nguyên đơn do đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn với mức bồi thường tương đương với 7 tháng tiền thuê nhà là phù hợp nên chấp nhận quan điểm của bị đơn, buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền tương đương với 7 tháng tiền thuê nhà $10.901.770 \text{ đồng} \times 7 \text{ tháng} = 76.312.390 \text{ đồng}$.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do nguyên đơn là người cao tuổi nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 422, 424, 426, 480, 498 và 500 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; **Điều 6**, điểm đ khoản 2 Điều 12, **khoản 2 Điều 26 Nghị** quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 10 năm 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 nguyên đơn ông Nguyễn Thành V và bà Phạm Thị T, buộc Tập đoàn B phải bồi thường cho ông V và bà T số tiền là 76.312.390 đồng (Bảy mươi sáu triệu ba trăm mười hai nghìn ba trăm chín mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án To mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Tập đoàn B phải chịu 3.815.000 đồng (**Ba triệu tám trăm mười lăm nghìn đồng**) án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách Nhà nước. Nguyên đơn được miễn tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành To 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 bị cưỡng chế thi hành án To quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện To quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- TAND T.P Hải Phòng;
- Lưu: VT, hồ sơ.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Liên