TÒA ÁN NHÂN DÂN **T PHỐ BẮC GIANG** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày 20 tháng 4 năm 2022
V/v *"Kiện đòi nhà cho thuê và bồi thường thiệt hại; chấm dứt hợp đồng thuê nhà*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN T PHỐ BẮC GIANG

***- T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Vượng.

2. Bà Hoàng Thị Hồng.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thế Thiện - Thư ký Toà án nhân dân T phố Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố Bắc Giang tham gia phiên Tòa: Bà Đặng Minh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20/4/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân T phố Bắc Giang mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 271/2021/TLST-DS ngày 19/11/2021 về việc *"Kiện đòi nhà cho thuê và bồi thường thiệt hại; chấm dứt hợp đồng thuê nhà*"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐXX-ST ngày 19/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2022/QĐST-DS ngày 14/4/2022 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 170, đường Nguyễn Văn Mẫn, tổ dân phố Hoàng Hoa Thám, phường Trần Phú, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

***Bị đơn:** Ông Tân Văn H, sinh năm 1989. (có mặt)

Địa chỉ: Số 36 Lê Hồng Phong, phường Dĩnh Kế, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: số 170 Nguyễn Văn Mẫn, tổ Hoàng Hoa Thám, phường Trần Phú, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

2. Công ty Cổ phần kinh doanh F88.

Địa chỉ trụ sở: Phòng 206, tầng M, tòa nhà N01A, số 275 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Người đại diện: Ông Phùng Anh Tuấn, chức vụ: Giám đốc. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 18/11/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T có mặt tại phiên tòa trình bày:

Ngày 25/9/2020 ông Nguyên Ngọc T và bà Đỗ Thị H (là bên cho thuê) với ông Tân Văn H (là bên thuê) ký hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng công chứng Thiên Long số công chứng: 2425/2020, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản cho thuê là ngôi nhà 05 tầng cùng toàn bộ thiết bị, công trình gắn liền với diện tích 106,5m^2, thửa đất số 60 tờ bản đồ số 24, địa chỉ số 794 Lê Lợi, phường Dĩnh Kế, T phố Bắc Giang. Được UBND T phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 690305 ngày 01/6/2012. Tên chủ sở hữu sử dụng: Ông Nguyễn Ngọc T.

Giá thuê nhà là 25.000.000đ/tháng. Thanh toán tiền nhà 6 tháng một lần, trả trước.

Thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Quá trình thuê, ông H đã thanh toán cho ông T 12 tháng tiền nhà với tổng số tiền 300.000.000đ. Ngoài ra ông H còn phải đặt cọc tiền nhà cho ông T là 25.000.000đ.

Trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận:

Khi không còn nhu cầu cho thuê và muấn lấy lại tài sản thuê trước khi hết hạn hợp đồng thì bên cho thuê phải báo trước 3 tháng cho bên cho thuê, đồng thời phải trả lại cho bên thuê nhà trong thời gian bên thuê chưa sử dụng và phải chịu phạt cho bên thuê tổng số tiền thuê nhà 6 tháng.

Bên cho thuê được đơn phương đình chỉ hợp đồng nếu bên thuê có hành vi cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần tài sản đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê.

Bên thuê không được cho thuê lại tài sản thuê nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê.

Tuy nhiên, đến tháng 8/2021 sau khi phát hiện ông H đã cho Chi nhánh Công ty cổ phần kinh doanh F88 tại Bắc Giang thuê mà không được sự đồng ý bằng văn bản của ông T. Ông T đã thông báo cho ông H phải trả lại nhà cho ông T vào ngày 01/11/2021 nhưng ông H không đồng ý trả với lý do đã cho Công ty cổ phần kinh doanh F88 thuê lại rồi và Công ty F88 không đồng ý trả. Đồng thời ngày 13/10/2021 Công ty cổ phần kinh doanh F88 đã ban hành Thông báo số 01/2021/CV-F88/TGĐ và gửi cho ông T với nội dung: *Ngày 15/9/2020 Công ty cổ phần kinh doanh F88 đã ký hợp đồng thuê lại ngôi nhà trên với ông Tân Văn H.*

Ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà; buộc ông Tân Văn H và Công ty cổ phần kinh doanh F88 phải trả lại toàn bộ tài sản thuê cho ông T là ngôi nhà 05 tầng cùng toàn bộ thiết bị, công trình gắn liền với diện tích 106,5m^2, thửa đất số 60 tờ bản đồ số 24. Được UBND T phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 690305 ngày 01/6/2012. Tên chủ sở hữu sử dụng: Ông Nguyễn Ngọc T.

Đồng thời phải bồi thường cho ông T thiệt hại 25.000.000đ/tháng kể từ ngày 01/11/2021 đến ngày tòa án xét xử sơ thẩm nhưng tạm tính là 01 tháng bằng 25.000.000đ.

Do ngày 14/12/2021 bên thuê là ông Tân Văn H đã đồng ý bàn giao nhà cho bên cho thuê là ông Nguyễn Ngọc T và bà Đỗ Thị H. Do vậy, ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu Tòa án buộc ông Tân Văn H và Công ty cổ phần kinh doanh phải trả lại toàn bộ tài sản thuê cho ông T là ngôi nhà 05 tầng cùng toàn bộ thiết bị, công trình gắn liền với diện tích 106,5m^2, thửa đất số 60 tờ bản đồ số 24. Được UBND T phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 690305 ngày 01/6/2012. Tên chủ sở hữu sử dụng: Ông Nguyễn Ngọc T.

Tại phiên tòa, ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà; yêu cầu ông H bồi thường cho ông đối với số tiền 25.000.000đ/tháng nhân với thời gian ông H sử dụng nhà từ 01/11/2021 đến 14/12/2021 (ngày trả nhà) là 01 tháng 14 ngày. Cụ thể:

25.000.000đ/tháng x (01 tháng 14 ngày) = 36.666.000đ.

Đối với số tiền cọc 25.000.000đ ông T đồng ý trả lại cho ông H nhưng trừ vào số tiền điện 1.103.000đ (do ông T nộp thay); tiền sửa chữa nhà (do bên thuê làm hư hỏng) là 1.700.000đ. Tổng cộng: 2.803.000đ. Số tiền còn lại trừ vào số tiền nhà 36.666.000đ.

Việc ông H phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà H phải bồi thường cho ông H số tiền 150.000.000đ (tương ứng với 6 tháng tiền thuê nhà) do ông T và bà H đã vi phạm hợp đồng cho thuê. Ông T không đồng ý. Với lý do: Bên Thuê là ông H đã vi phạm hợp đồng thuê nhà đã ký. Ông H đã cho Chi nhánh Công ty cổ phần kinh doanh F88 tại Bắc Giang thuê lại nhà mà không được sự đồng ý bằng văn bản của ông T.

Bị đơn là ông Tân Văn H có mặt tại phiên tòa trình bày như sau:

Ngày 25/9/2020 ông Nguyên Ngọc T và bà Đỗ Thị H (là bên cho thuê) với ông Tân Văn H (là bên thuê) ký hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng công chứng Thiên Long số công chứng: 2425/2020, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản cho thuê là ngôi nhà 05 tầng cùng toàn bộ thiết bị, công trình gắn liền với diện tích 106,5m^2, thửa đất số 60 tờ bản đồ số 24, địa chỉ số 794 Lê Lợi, phường Dĩnh Kế, T phố Bắc Giang. Được UBND T phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 690305 ngày 01/6/2012. Tên chủ sở hữu sử dụng: Ông Nguyễn Ngọc T.

Giá thuê nhà là 25.000.000đ/tháng. Thanh toán tiền nhà 6 tháng một lần, trả

trước.

Thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Quá trình thuê, ông H đã thanh toán cho ông T 12 tháng tiền nhà với tổng số tiền 300.000.000đ. Ngoài ra ông H còn phải đặt cọc tiền nhà cho ông T là 25.000.000đ.

Trong quá trình thuê ông H đã hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần kinh doanh F88 để kinh doanh lĩnh vực cầm đồ.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà; Yêu cầu ông H phải bồi thường cho ông T số tiền 36.666.000đ.

Yêu cầu ông H phải trả số tiền điện 1.103.000đ (do ông T nộp thay); tiền sửa chữa nhà do bên thuê làm hư hỏng là 1.700.000đ. Tổng cộng: 2.803.000đ.

Quan điểm của ông H là: Ông H đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Cụ thể:

Đối với việc đòi nhà: Ông H đã đồng ý trả nhà vào ngày 14/12/2021. Ông T đã đồng ý nhận nhà do ông H bàn giao.

Ông H đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 36.666.000đ.

Do quá trình thuê, ông T đòi lại nhà cho thuê là vi phạm hợp đồng đã ký và gây thiệt hại cho ông H do ông H phải đầu tư vào nhà thuê. Nay ông H yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà H phải bồi thường cho ông H số tiền do ông T và bà H đã vi phạm hợp đồng cho thuê. Cụ thể như sau:

Bồi thường cho ông H 150.000.000đ (tương ứng với 6 tháng tiền thuê nhà).

Trả lại cho ông H số tiền cọc 25.000.000đ.

Tổng cộng: 175.000.000đ.

Căn cứ ông H đưa ra là:

Căn cứ vào hợp đồng hai bên có thỏa thuận:

Khi không còn nhu cầu cho thuê và muấn lấy lại tài sản thuê trước khi hết hạn hợp đồng thì bên cho thuê phải báo trước 3 tháng cho bên cho thuê, đồng thời phải trả lại cho bên thuê nhà trong thời gian bên thuê chưa sử dụng và phải chịu phạt cho bên thuê tổng số tiền thuê nhà 6 tháng.

Ông T cho rằng ông H cho Công ty cổ phần kinh doanh F88 thuê lại là không có căn cứ. Vì ông H và Công ty F88 hai bên chỉ cùng nhau hợp tác kinh doanh và có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/F88- 2020 ngày 01/10/2020.

Ông T căn cứ vào Thông báo số 01/2021/CV-F88/TGĐ có nội dung: Ngày 15/9/2020 Công ty cổ phần kinh doanh F88 đã ký hợp đồng thuê lại ngôi nhà trên với ông Tân Văn H. Tuy nhiên, thông báo này do ông Nguyễn Duy Nam tự soạn và tự ký tên H, không phải là văn bản do ông H và Công ty cổ phần kinh doanh F88 phát hành.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị H có mặt tại phiên tòa trình bày như sau:

Bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Nguyễn Ngọc T.

Tài sản nhà cho thuê là tài sản của chung của hai vợ chồng bà.

Bà H đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần kinh doanh F88 vắng mặt khi H giải và xét xử, Tòa án yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ nhưng Công ty cổ phần kinh doanh F88 không cung cấp theo như yêu cầu của Tòa án, Tòa án tiến hành xét xử theo những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành lấy lời khai của ông Nguyễn Duy Nam nhân viên Công ty cổ phần kinh doanh F88 như sau:

Ông Nam là nhân viên phát triển mặt bằng của Công ty cổ phần kinh doanh F88, là người được giao nhiệm vụ phát triển điểm giao dịch kinh doanh cầm đồ cho Công ty.

Vào thời điểm tháng 9/2020, do có mối quan hệ quen biết với ông H, được biết ông H muốn kinh doanh dịch vụ tài chính nhưng chưa có thương hiệu và kinh nghiệm kinh doanh nên có nguyện vọng hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần kinh doanh F88. Ông Nam có hướng dẫn cho ông H thủ tục để hợp tác với Công ty cổ phần kinh doanh F88, hướng dẫn ông H phải thuê địa điểm vị trí đẹp để làm điểm kinh doanh. Đồng thời phải đáp ứng quy chuẩn của F88 thì Công ty cổ phần kinh doanh F88 mới đồng ý hợp tác.

Ngày 25/9/2020 ông H đã thuê được địa điểm là ngôi nhà 05 tầng cùng toàn bộ thiết bị, công trình gắn liền với diện tích 106,5m^2, thửa đất số 60 tờ bản đồ số 24, địa chỉ số 794 Lê Lợi, phường Dĩnh Kế, T phố Bắc Giang. Được UBND T phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 690305 ngày 01/6/2012. Tên chủ sở hữu sử dụng: Ông Nguyễn Ngọc T.

Sau khi thẩm tra địa điểm, Công ty cổ phần kinh doanh F88 đồng ý hợp tác với ông H. Ngày 01/10/2020 giữa ông H và Công ty cổ phần kinh doanh F88 ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/F88-2020 với nội dung:

Ông H có trách nhiệm chi trả toàn bộ chi phí đầu tư hạ tầng cho phòng giao dịch tại địa điểm số 794 Lê Lợi theo đúng chuẩn thi công và thiết kế do bên Công ty cổ phần kinh doanh F88 đưa ra.

F88 trực tiếp vận hành kinh doanh theo đúng quy định của chuỗi cửa hàng F88.

Ông Nam khẳng định: Công ty cổ phần kinh doanh F88 không thuê lại nhà ông H đã thuê của ông T mà chỉ là hợp tác kinh doanh.

Toàn bộ tiền thuê nhà 6 tháng là 150.000.000đ và đầu tư sửa chữa, biển hiệu và nội thất cửa hàng làm hết 440.000.000đ do ông H đầu tư chi trả. Tiền vốn lưu động để hoạt động hết 1 tỷ đồng do ông H chi trả.

Ông H cho rằng văn bản thông báo cho ông T ký ngày 13/10/2021 chữ ký vào phần đại diện hộ cá nhân hợp tác không phải là chữ ký của ông H mà do ông Nam soạn thỏa và tự ký để gửi cho ông T là đúng.

Sau khi địa điểm kinh doanh ở 794 Lê Lợi đi vào hoạt động được 9 tháng thì tháng 6/2021 ông T thông báo cho ông H đòi lại nhà cho thuê. Do giữa Công ty F88 và ông H bị thiệt từ việc đòi nhà cho thuê; nhằm tránh thiệt hại cho ông H; để thu hồi được tiền bồi thường và tiền phạt 6 tháng tiền nhà do ông T chấm dứt hợp đồng trước hạn nên ông Nam đã làm thông báo trên gửi cho ông T.

Chữ ký H và chữ viết Tân Văn H là do ông Nam ký và viết. Dấu pháp nhân do ông Nam tự đóng ở Công ty cổ phần kinh doanh F88. Thông báo này không có chữ ký và đóng dấu của pháp nhân Công ty cổ phần kinh doanh F88, không phải do Công ty cổ phần kinh doanh F88 phát hành. Còn dấu vuông F88 Bắc Giang là dấu của địa điểm kinh doanh ở 794 Lê Lợi.

Ngày 15/9/2020 giữa ông H và Công ty F88 không có việc ký hợp đồng thuê nhà giữa hai bên. Vì vào ngày đó ông H chưa thuê nhà của ông T. Sở dĩ trong hợp đồng có câu *"căn cứ hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 15/9/2020"* là do copy văn bản cũ chưa sửa hết; bản chất là căn cứ vào hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký ngày 01/10/2020.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố Bắc Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày quan điểm giải quyết đối với vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện chưa đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 25/9/2020 giữa ông Nguyên Ngọc T và bà Đỗ Thị H (là bên cho thuê) với ông Tân Văn H (là bên thuê) ký tại Văn phòng công chứng Thiên Long số công chứng: 2425/2020, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Tân Văn H phải bồi thường cho ông Nguyễn Ngọc T tổng số tiền 39.469.000đ *(Ba mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn đồng)*. Trong đó: Tiền thuê nhà là 36.666.000đ; tiền điện 1.103.000đ; tiền sửa chữa nhà là 1.700.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tân Văn H.

Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Đỗ Thị H phải thanh toán cho ông Tân Văn H tổng số tiền 175.000.000đ *(Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng)*. Trong đó: Bồi thường số tiền 150.000.000đ (tương ứng với 6 tháng tiền thuê nhà); Trả lại số tiền cọc 25.000.000đ.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Tân Văn H và Công ty cổ phần kinh doanh F88 phải trả lại toàn bộ tài sản thuê cho ông Nguyễn Ngọc T là ngôi nhà 05 tầng cùng toàn bộ thiết bị, công trình gắn liền với diện tích 106,5m^2, thửa đất số 60 tờ bản đồ số 24. Được UBND T phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 690305 ngày 01/6/2012. Tên chủ sở hữu sử dụng: Ông Nguyễn Ngọc T.

4. Về án phí: Ông T phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông H được Tòa án chấp nhận. Ông H phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông T được Tòa án chấp nhận.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu toàn bộ chi phí do yêu cầu của ông H được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

*[1.1]. N*gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần kinh doanh F88 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Tòa án quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩ vụ liên quan theo như quy định tại Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình thụ lý vụ án, người khởi kiện đã đưa Chi nhánh Công ty cổ phần kinh doanh F88 tại Bắc Giang vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định tại địa chỉ số 794 Lê Lợi không phải là trụ sở Chi nhánh Công ty cổ phần kinh doanh F88 tại Bắc Giang mà là địa điểm kinh doanh do ông H là chủ. Do vậy, Khi ra Quyết định xét xử, Tòa án không đưa Chi nhánh Công ty cổ phần kinh doanh F88 tại Bắc Giang vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi.

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

Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Ngọc T với ông Tân Văn H là tranh chấp về *"Kiện đòi nhà cho thuê và bồi thường thiệt hại; chấm dứt hợp đồng thuê nhà*". Bị đơn có địa chỉ tại: phường Dĩnh Kế, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân T phố Bắc Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Đối với tranh chấp về kiện đòi tài sản thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[2]. *Về nội dung khởi kiện*:

Ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện: Yêu cầu yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà; yêu cầu ông H bồi thường cho ông T số tiền 36.666.000đ.

Đối với số tiền cọc 25.000.000đ ông T đồng ý trả lại cho ông H nhưng trừ vào số tiền điện 1.103.000đ (do ông T nộp thay); tiền sửa chữa nhà do bên thuê làm hư hỏng là 1.700.000đ. Tổng cộng: 2.803.000đ. Số tiền còn lại trừ vào số tiền nhà 36.666.000đ.

Ông T và bà H không đồng ý với yêu cầu đòi bồi 150.000.000đ của ông H.

Ông H phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà H phải bồi thường cho ông H số tiền do ông T và bà H đã vi phạm hợp đồng cho thuê. Cụ thể như sau:

Bồi thường số tiền 150.000.000đ (tương ứng với 6 tháng tiền thuê nhà).

Trả lại cho số tiền cọc 25.000.000đ.

Tổng cộng: 175.000.000đ.

Ông H đã đồng ý trả nhà vào ngày 14/12/2021. Đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 36.666.000đ; tiền điện 1.103.000đ (do ông T nộp thay); tiền sửa chữa nhà là 1.700.000đ.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tài sản là ngôi nhà 05 tầng cùng toàn bộ thiết bị, công trình gắn liền với diện tích 106,5m2, thửa đất số 60 tờ bản đồ số 24, địa chỉ số 794 Lê Lợi, phường Dĩnh Kế, T phố Bắc Giang. Được UBND T phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 690305 ngày 01/6/2012. Mang tên chủ sử dụng ông Nguyễn Ngọc T. Là tài sản hợp pháp của ông T và bà H.

Ngày 25/9/2020 ông Nguyên Ngọc T và bà Đỗ Thị H (là bên cho thuê) với ông Tân Văn H (là bên thuê) ký hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng công chứng Thiên Long số công chứng: 2425/2020, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Việc cho thuê nhà là hoàn toàn hợp pháp

Do ngày 14/12/2021 bên thuê là ông Tân Văn H đã trả lại nhà cho bên cho thuê là ông Nguyễn Ngọc T và bà Đỗ Thị H. Ông T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu Tòa án buộc ông Tân Văn H và Công ty cổ phần kinh doanh F88 phải trả phải trả lại tài sản thuê. Do vậy Hội đồng xét xử cần phải tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đình chỉ yêu cầu kiện đòi nhà cho thuê.

Tại phiên tòa, ông T đồng ý trả lại cho ông H số tiền cọc 25.000.000đ. Ông H đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 36.666.000đ; tiền điện 1.103.000đ (do ông T nộp thay); tiền sửa chữa nhà là 1.700.000đ. Tổng cộng: 39.469.000đ. Ông T và bà H không đồng ý bồi thường cho ông H số tiền 150.000.000đ.

- Xét yêu cầu phản tố của ông H yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà H phải bồi thường cho ông H số tiền 150.000.000đ (tương ứng với 6 tháng tiền thuê nhà) do ông T và bà H đã vi phạm hợp đồng cho thuê.

Căn cứ ông H đưa ra là: Căn cứ hợp đồng thuê nhà quy định: Khi không còn nhu cầu cho thuê và muấn lấy lại tài sản thuê trước khi hết hạn hợp đồng thì bên cho thuê phải báo trước 3 tháng cho bên cho thuê, đồng thời phải trả lại cho bên

thuê nhà trong thời gian bên thuê chưa sử dụng và phải chịu phạt cho bên thuê tổng số tiền thuê nhà 6 tháng.

Ông T không đồng ý với lý do: Bên Thuê là ông H đã vi phạm hợp đồng thuê nhà đã ký giữa ông T, bà H với ông H. Theo quy định trong hợp đồng: Bên cho thuê được đơn phương đình chỉ hợp đồng nếu bên thuê có hành vi cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần tài sản đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê. Ông H đã cho Công ty cổ phần kinh doanh F88 thuê nhà khi không được sự đồng ý của bên cho thuê.

Hội đồng xét xử xét thấy ông T cho rằng ông H đã cho Công ty F88 thuê lại nhà nhưng không có căn cứ chứng minh. Ông T căn cứ vào thông báo số 01/2021/CV-F88/TGĐ ngày 13/10/2021 Công ty cổ phần kinh doanh F88 do ông Nam gửi cho ông T với nội dung: *Ngày 15/9/2020 Công ty cổ phần kinh doanh F88 đã ký hợp đồng thuê lại ngôi nhà trên với ông Tân Văn H*. Tuy nhiên, văn bản này do ông Nam là nhân viên phát triển thị trường đã tự lập và tự ký chữ ký của ông H để đưa cho ông T mục đích là để ông T trả tiền thiệt hại từ việc ông T chấp dứt hợp đồng thuê nhà. Thông báo này không có giá trị pháp lý. Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/F88- 2020 ngày 01/10/2020 ký giữa ông H với Công ty F88 do ông H giao nộp có giá trị pháp lý.

Ông H thuê nhà mục đích là để kinh doanh. Ông T cho ông H thuê nhà mục đích là để ông H kinh doanh miễn là ngành nghề kinh doanh được pháp luật không cấm. Quá trình thuê, ông H đều sử dụng nhà vào mục đích kinh doanh, không vi phạm pháp luật.

Mặt khác, căn cứ vào tài liệu mà ông T giao nộp thì ông T đã nhắn tin yêu cầu ông H đến ngày 01/11/2021 phải giao lại nhà cho ông H (trước khi nhận được Thông báo số 01/2021/CV-F88/TGĐ ngày 13/10/2021). Nên không có căn cứ chấp nhận phản đối của ông T, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Buộc ông T phải bồi thường cho ông H 6 tháng tiền nhà tương đương với 150.000.000đ.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tài sản do yêu cầu của ông H được chấp nhận.

[4]. Về án phí: Ông T phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông H được Tòa án chấp nhận. Ông H phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông T được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 398, 401, Điều 418, Điều 419, Điều 422, Điều 428, Điều 472, Điều 481 và Điều 482 Bộ Luật dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 25/9/2020 giữa ông Nguyên Ngọc T và bà Đỗ Thị H (là bên cho thuê) với ông Tân Văn H (là bên thuê) ký tại Văn phòng công chứng Thiên Long số công chứng: 2425/2020, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản cho thuê là ngôi nhà 05 tầng cùng toàn bộ thiết bị, công trình gắn liền với diện tích 106,5m^2, thửa đất số 60 tờ bản đồ số 24, địa chỉ số 794 Lê Lợi, phường Dĩnh Kế, T phố Bắc Giang. Được UBND T phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 690305 ngày 01/6/2012. Tên chủ sở hữu sử dụng: Ông Nguyễn Ngọc T.

Buộc ông Tân Văn H phải bồi thường cho ông Nguyễn Ngọc T tổng số tiền 39.469.000đ *(Ba mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn đồng)*. Trong đó: Tiền thuê nhà là 36.666.000đ; tiền điện 1.103.000đ; tiền sửa chữa nhà là 1.700.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tân Văn H.

Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Đỗ Thị H phải thanh toán cho ông Tân Văn H tổng số tiền 175.000.000 đồng *(Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng)*. Trong đó: Bồi thường số tiền 150.000.000đ (tương ứng với 6 tháng tiền thuê nhà); Trả lại số tiền cọc 25.000.000đ.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Tân Văn H và Công ty cổ phần kinh doanh F88 phải trả lại toàn bộ tài sản thuê cho ông Nguyễn Ngọc T là ngôi nhà 05 tầng cùng toàn bộ thiết bị, công trình gắn liền với diện tích 106,5m^2, thửa đất số 60 tờ bản đồ số 24. Được UBND T phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 690305 ngày 01/6/2012. Tên chủ sở hữu sử dụng: Ông Nguyễn Ngọc T.

5. Về chi phí thẩm định: Buộc ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)* tiền thẩm định tài sản. Xác nhận ông Nguyễn Ngọc T đã thực hiện xong chi phí tố tụng.

6. Về án phí:

Ông Tân Văn H phải chịu tổng cộng 2.273.450 đồng *(Hai triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi đồng)* án phí dân sự sơ thẩm (trong đó: án phí về bồi thường thiệt hại là 1.973.450 đồng; án phí tuyên bố chấp dứt hợp đồng là 300.000 đồng). Nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.375.000 đồng *(Bốn triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* ông H đã nộp tại Biên lai số 0001313 ngày

04/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự T phố Bắc Giang. Hoàn trả ông Tân Văn H số tiền 2.101.550 đồng *(Hai triệu một trăm linh một nghìn năm trăm năm mươi đồng)*.

Ông Nguyễn Ngọc T và bà Đỗ Thị H phải chịu 8.750.000 đồng *(Tám triệu bẩy trăm năm mươi nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí 925.000 đồng *(Chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* ông T đã nộp tại Biên lai số 0001211 ngày 18/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự T phố Bắc Giang. Ông T và bà H còn tiếp tụp phải nộp 7.825.000 đồng *(Bẩy triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết bản án.

8. 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 thoả 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:
- TAND T. Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKS TP Bắc Giang,
- CCTHA dân sự TP.
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Văn Trường

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**