

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHỦ LÝ
TỈNH HÀ NAM

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

Bản án số: 02/2025/TCDS-ST.

Ngày 12 - 3 - 2025.

V/v: “Kiện tranh chấp hợp
đồng thuê nhà”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỦ LÝ - TỈNH HÀ NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Huệ và ông Lê Chí Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Ngân - Là Thư ký tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2024/TLST-TCDS ngày 21 tháng 11 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST-TCDS ngày 08 tháng 01 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-TCDS ngày 24/01/2025; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 02/2025/QĐST-DSST ngày 24 tháng 02 năm 2025; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 01/2025/QĐST-TCDS ngày 07 tháng 3 năm 2025 và Thông báo thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 01/TB-TA ngày 07 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Dương Thanh N, sinh năm 1983; nơi ĐKNKTT: Số nhà 28, ngõ 145, đường TC, tổ 6B, phường CC, thành phố PL, tỉnh Hà Nam; địa chỉ: Phố ĐVT, khu đô thị MN, phường LC, thành phố PL, tỉnh Hà Nam.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Số nhà 22, tổ 7C, phường CC, thành phố PL, tỉnh Hà Nam.

*** Người làm chứng:** Bà Phạm Ánh Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố MN, phường LC, thành phố PL, tỉnh Hà Nam.

Tại phiên tòa có mặt bà N, ông P; vắng mặt bà H, bà Q đều có đơn xin xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thanh N trình bày như sau:

Ngày 31/8/2023 bà Dương Thanh N và ông Nguyễn Văn P ký kết hợp đồng thuê tầng 1 căn nhà số nhà 259 Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

của ông Nguyễn Văn P và vợ là bà Nguyễn Thị H. Mục đích sử dụng làm phòng tập, chăm sóc sức khỏe. Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày bàn giao tài sản thuê từ ngày 01/9/2023 đến ngày 31/8/2026, giá thuê nhà 10.000.000đ/tháng. Sau khi các bên lập hợp đồng thuê nhà bà N đã đặt cọc cho ông P số tiền 10.000.000đ. Quá trình sử dụng nhà thuê bà N đã tiến hành lắp đặt các trang thiết bị tại mặt bằng tầng 1. Tất cả các thiết kế, lắp đặt đều có sự đồng ý của ông P. Quá trình thuê nhà bà N nộp đủ tiền thuê nhà, điện, nước, bảo vệ, internet cho ông P đến hết tháng 8/2024. Từ tháng 9/2024 thì bà N không nộp tiền thuê nhà nữa. Đến ngày 11/11/2024 bà N trả lại mặt bằng cho ông P và chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Việc bà N không trả tiền thuê nhà bắt đầu từ tháng 9/2024 là do vào tháng 8/2024 ông P có đề nghị bà N chuyển cơ sở lên tầng 5 để ông P sử dụng tầng 1 nhưng bà N không đồng ý. Do vậy ông P đã nhiều lần đập cầu dao điện không mở được cửa cuốn vào phòng tập nên bà đã phải giải tán các nhóm tập luyện yoga đồng thời bà N không trả tiền thuê nhà và yêu cầu ông P có phương án giải quyết thỏa đáng nhưng ông P không nhất trí. Đến ngày 27/9/2024 ông P đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với lý do bà N chậm trả tiền nhà và làm buffet chay là không đúng mục đích thuê nhà.

Trên thực tế bà N luôn đảm bảo thực hiện đúng các điều khoản đã quy định trong hợp đồng về việc trả các khoản phí, tiền thuê nhà và trong hợp đồng cũng không có điều khoản nào được đơn phương chấm dứt thuê nhà do chậm trả tiền thuê nhà, khi chủ động chấm dứt hợp đồng ông P cũng không trao đổi hay đưa văn bản trực tiếp với bà N.

Tối ngày 29/10/2024 bà N đã chuyển một số đồ đạc đi nhưng vẫn còn những tài sản gắn với mặt bằng chưa thể di dời gồm: Tủ bếp nhựa Picomat, Melamin, MDF màu xanh tổng kích thước 2 tủ là: 7,1x0,6x2,1m, mặt đá kim sa đen 7,1x0,6x2,1m; chậu rửa 2 chiếc; 02 vòi rửa; 01 bếp điện; giá inox úp cốc; 02 tủ bát; Hệ thống gương ốp sát tường; Hệ thống gương đầy; 02 quạt trần; 06 đèn chiếu sáng; Hệ thống tự động điều khiển cửa cuốn; 01 vòi sen; 01 bình nóng lạnh; 02 mắc quần áo; hệ thống ốp tường phòng xông hơi trị liệu; Vách ngăn Panel; Camera giám sát; 03 biển hiệu giám sát. Tất cả đồ dùng, trang thiết bị đều đang ở trạng thái sử dụng tốt.

Kể từ ngày 01/11/2024 ông P đã ngăn cản không cho bà N vào mặt bằng đã thuê và có hành vi tháo dỡ vứt các thiết bị bà N đã lắp đặt ra ngoài sân. Sau khi bỏ đồ của bà N ra ngoài sân ông P cũng không thông báo cho bà N đến lấy đồ về. Bà N yêu cầu cả hai bên cùng kiểm kê tài sản nhưng ông P không hợp tác mà tiếp tục thuê xe chở đồ đạc của bà N di chuyển đi nơi khác.

Nay bà N yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị H phải bồi thường cho bà N số tiền là: 173.160.000đ (một trăm bảy mươi ba triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng) để đền bù cho các thiết bị sau:

+ Tiền đầu tư vào các trang thiết bị là: 122.185.000đ (Một trăm hai mươi hai triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

+ Tiền chi phí mua dụng cụ tập Yoga, aerobic: Thảm tập, vòng tập, gạch tập, dây tập. Tổng chi phí là: 15.975.000đ (Mười lăm triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

+ Bồi thường thiệt hại trong kinh doanh 2 tháng (tháng 9 và 10 năm 2024) là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

+ Chi phí chuyển đồ lắp đặt lại thiết bị sang cơ sở mới là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Ngoài ra bà N còn yêu cầu ông P hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

** Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn P:*

Về lý do chấm dứt hợp đồng thuê nhà: Bà Dương Thanh N đã sử dụng nhà cho thuê không đúng mục đích: Sử dụng nhà thuê làm nơi chế biến đồ ăn để dạng nhà hàng Buffet, tổ chức tiệc có thu tiền gây cản trở lối đi chung của cả nhà, gây ảnh hưởng đến việc kinh doanh của các tầng thuê phía trên. Vì lẽ đó ông P đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà N. Về thời hạn thanh toán tiền theo hợp đồng bà N đã nhiều lần chậm thanh toán.

Về việc thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà: Ngày 28/9/2024 ông P có mặt tại điểm thuê để gửi thông báo bằng văn bản nhưng không có bà N ở đó, ông P có gửi thông báo cho giáo viên dạy tập là bà Phạm Ánh Q tại phòng tập, bà Q đã nhận và ký xác nhận đã nhận thông báo ngày 28/9/2024, sau đó bà N đã được nhận thông báo này từ bà Q.

Về việc bà N yêu cầu ông P bồi thường số tiền 122.185.000đ do mua sắm đầu tư và trang thiết bị; số tiền 15.975.000đ mua dụng cụ phòng tập là vô lý vì bà N bỏ số tiền trên mua sắm dụng cụ, trang thiết bị để đầu tư cho việc kinh doanh phòng tập của bà N, ông P không có liên quan hay thỏa thuận nào về việc mua sắm này và cũng không được hưởng lợi gì từ việc sử dụng các dụng cụ trên từ việc kinh doanh của bà N. Do vậy ông P không chấp nhận yêu cầu này.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do ảnh hưởng việc kinh doanh số tiền 20.000.000đ trong 2 tháng 9 và 10/2024 và chi phí chuyển đồ lắp đặt lại trang thiết bị sang cơ sở mới số tiền 15.000.000đ ông P có quan điểm như sau: Ngày 28/9/2024 ông P đã gửi thông báo đến bà N và yêu cầu sau 30 ngày đề nghị bà N trả lại hiện trạng nhà như ông P đã giao. Đến ngày 30/10/2024 bà N đã cho người vận chuyển hầu hết các trang thiết bị đi nơi khác. Đến ngày 11/11/2024 ông P có thông báo cho bà N đến nhận nốt tài sản và trả lại mặt bằng cho ông P. Ông P không có hành vi nào cản trở việc kinh doanh của bà N trong 2 tháng 9 và 10/2024 nên ông P không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường của bà N. Về yêu cầu bồi thường chi phí di chuyển tài sản của bà N thì ông P cho rằng đó là việc của bà N không liên quan gì đến ông P vì vậy ông P không chấp nhận.

Về yêu cầu hoàn trả khoản tiền đặt cọc là 10.000.000đ: Căn cứ hợp đồng thuê giữa 2 bên ký kết, ông P hoàn toàn có quyền khấu trừ tiền thuê nhà chưa thanh toán.

Ngày 03/12/2024 ông Nguyễn Văn P có đơn yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu bà N thanh toán chi phí tiền thuê nhà 2 tháng là 20.000.000đ, tiền điện kinh doanh là 1.700.000đ, tiền nước 300.000đ; tiền bảo vệ 2 tháng 9 và 10/2024 là 2.000.000đ. Tổng cộng là 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng).

Yêu cầu bà N thanh toán chi phí mua sơn, vật tư sơn lại tường nhà bị hỏng là 14.281.000đ; nhân công sơn 2 ngày là 2.000.000đ; chi phí thuê vệ sinh công nghiệp vệ sinh kính và sàn nhà là 3.600.000đ. Tổng cộng là: 19.881.000đ (mười chín triệu

tám trăm tám mươi một nghìn đồng). Bù trừ khoản tiền đặt cọc thuê nhà là 10.000.000đ. Yêu cầu bà N thanh toán 33.881.000đ (ba mươi ba triệu tám trăm tám mươi một nghìn đồng) cho ông P.

* Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Khi bà N thuê mặt bằng tầng 1 thì hiện trạng tường ẩm mốc, ngấm nước, cửa cuốn bị hỏng do vậy bà N đã phải sửa chữa cửa cuốn, sơn lại toàn bộ tường và lát hết sàn nhà. Việc này đều có sự đồng ý của ông P.

Khi ông P đòi lại mặt bằng, ông P không có ý kiến gì về việc tường nhà bị hỏng. Hơn nữa những đồ trang trí tranh ảnh dán kính, dán tường bà N đã làm tại mặt bằng tầng 1 hiện nay còn nhiều đồ ông P đang sử dụng cho quán café của ông P. Việc ông P tu sửa lại mặt bằng phục vụ cho mục đích kinh doanh của ông P là nhu cầu cá nhân vì vậy bà N không có trách nhiệm phải đền bù tất cả các khoản mục mà ông P đưa ra.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà cho rằng hợp đồng thuê nhà là sự thỏa thuận và ký kết giữa chồng bà và bà N, không liên quan đến bà nên việc bà N khởi kiện bà là không đúng. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo hướng bác đơn của bà N theo quy định pháp luật.

* Người làm chứng bà Phạm Ánh Q trình bày: Ngày 28/9/2024 có người nhờ bà đưa giấy cho chủ phòng tập là bà N. Bà Q có nhận, ký xác nhận nhưng không đọc và không biết nội dung trong tờ giấy. Trước khi về bà Q để giấy trên bàn phòng tập chứ không giao trực tiếp cho bà N. Sau đó bà Q có chụp ảnh và gửi qua Zalo cho bà N. Bà Q xác định đây là việc giữa chủ nhà và bên thuê nhà và không liên quan gì đến bà.

Ngày 07 tháng 3 năm 2025, Hội đồng định giá tài sản thành phố Phủ Lý có kết quả định giá như sau: 02 kệ tủ bếp sơn men bóng MDF xanh không có mặt kệ 4.000.000đ; đoạn nối với kệ tủ bếp 108.000đ; kệ tủ bếp sơn men bóng MDF xanh mặt kệ bằng đá Kim Sa 12.610.000đ; tủ giá treo bát (bên trong có giá úp bát inox) 4.760.000đ; bếp điện đôi 1.550.000đ; chậu rửa bát inox đôi 240.000đ; vòi rửa inox 168.000đ; bàn bar bằng gỗ công nghiệp 1.560.000đ; máy lọc nước 1.240.000đ; vách panel 1.391.400đ. Tổng cộng 27.627.400đ. Ngoài ra, còn có 03 gương đầy, 17 thảm tập yoga, 22 viên gạch tập, 11 vòng tập, 47 dây tập Hội đồng định giá không định giá được.

* *Tại phiên tòa hôm nay:*

- Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại trong kinh doanh 2 tháng (tháng 9 và 10 năm 2024) là 20.000.000đ và chi phí chuyển đồ lắp đặt lại thiết bị sang cơ sở mới là 15.000.000đ, nhưng không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và không thay đổi quan điểm, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi

thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn đều thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26; 35; 39; 92; 144; 147; 227; 228; 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 428; 472; 481 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 119; 129; 131; 132 của Luật nhà ở năm 2014.

Áp dụng Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 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.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc ông P bồi thường thiệt hại do thúc ép bà di chuyển địa điểm kinh doanh tháng 9, 10/2024 là 20.000.000 đồng và chi phí bà phải chuyển dời đồ đạc, lắp đặt lại thiết bị ở cơ sở mới là 15.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thanh N, yêu cầu ông P có trách nhiệm bồi thường cho bà N số tiền 63.829.600 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

- Về chi phí định giá, án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng dân sự về thuê nhà; bị đơn có nơi cư trú tại tổ 7C, phường CC, thành phố PL, tỉnh Hà Nam. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp về giao dịch dân sự giữa các bên đương sự thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị H và người làm chứng bà Phạm Ánh Q vắng mặt, nhưng đã có lời khai và đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng thuê nhà: Căn nhà số 259 Nguyễn Văn Trỗi, phường Hai Bà Trưng (nay là phường Châu Cầu), thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông P, khi thuê hai bên có lập Hợp đồng thuê nhà, các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật và không trái đạo đức xã hội, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 129; 131; 132 Luật Nhà ở. Do đó, Hợp đồng thuê nhà lập ngày 31/8/2023 giữa các bên có hiệu lực.

[4] Về tư cách tham gia tố tụng: Nguyên đơn bà Dương Thanh N cho rằng đối tượng cho thuê là căn nhà số 259 Nguyễn Văn Trỗi, phường Châu Cầu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông P và bà H, nên cả ông P và bà H đều phải có trách nhiệm bồi thường cho bà N. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng thuê nhà cũng như các thỏa thuận khác thì chỉ có ông P tham gia giao dịch và ký kết hợp đồng với bà N, bà H không tham gia. Quá trình giải quyết vụ án, bà H cũng có quan điểm là không liên quan gì đến hợp đồng thuê nhà giữa bà N và ông P. Do vậy, cần xác định trách nhiệm bồi thường (nếu có) liên quan đến hợp đồng thuê nhà là ông P phải có trách nhiệm.

[5] Về yêu cầu khởi kiện:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn phải bồi thường tiền đã đầu tư trang thiết bị là 122.185.000đ. Hội đồng xét xử nhận định: Hợp đồng thuê nhà đề ngày 31/8/2023 giữa ông P và bà N không quy định cụ thể các điều kiện các bên được đơn P chấm dứt Hợp đồng mà chỉ quy định duy nhất nội dung trường hợp đơn P chấm dứt hợp đồng thì phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trước 30 ngày. Như vậy, căn cứ để các bên được đơn P chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này được điều chỉnh bởi Bộ luật dân sự và Luật Nhà ở.

Theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *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. 2. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo Ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường...*

Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở: *Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp quy định dưới đây. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: (i) Bên cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở xã hội cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện theo quy định của Luật nhà ở 2014; (ii) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng; (iii) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng; (iv) Bên thuê tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê...*

Nguyên đơn bà N đã thực hiện theo đúng Hợp đồng đã ký kết, không vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng nhưng bên cho thuê là ông P vẫn đơn P chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà là không có căn cứ.

Căn cứ khoản 5 Điều 428, Điều 351 Bộ luật dân sự 2015 thì bên vi phạm việc đơn P chấm dứt hợp đồng phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý và Biên bản định giá ngày 17/02/2025 của Hội đồng định giá tài sản thành phố Phủ Lý đều xác định những tài sản mà bà N yêu cầu định giá để bồi thường đã được chuyển đến số nhà 86, đường Trần Phú, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý.

Hiện các tài sản vẫn còn giá trị sử dụng và bà N đang quản lý tài sản tuy nhiên các tài sản trên cũng đã bị hư hỏng một phần do việc tháo lắp và di chuyển: Căn cứ vào biên bản bàn giao các hạng mục thi công thì tổng số tiền bà N đã đầu tư lắp đặt các trang thiết bị là 122.185.000đ, đến thời điểm chấm dứt hợp đồng bà N đã sử dụng được một năm (lắp đặt từ tháng 9/2023) do vậy Hội đồng xét xử xác định khấu hao một phần tài sản bà N đã sử dụng một năm là 40.728.000đ. Trị giá trang thiết bị của hai năm còn lại là: $122.185.000đ - 40.728.000đ = 81.457.000đ$. Tuy nhiên trị giá tài sản vẫn còn giá trị sử dụng mà bà N đang quản lý là 27.627.400 đồng. Như vậy, cần buộc ông Nguyễn Văn P phải bồi thường thiệt hại trang thiết bị lắp đặt cho bà N số tiền là $81.457.000đ - 27.627.400đ = 53.829.600$ đồng.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc thuê nhà là 10.000.000đ Hội đồng xét xử thấy: Bà N đã đặt cọc cho ông P số tiền 10.000.000đ sau khi các bên ký kết hợp đồng thuê nhà để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng. Trong quá trình thuê nhà bà N đã trả tiền nhà đầy đủ và không làm phát sinh thiệt hại gì đối với ông P. Do vậy số tiền này không thể dùng để thanh toán tiền thuê nhà hay khấu trừ để bù đắp thiệt hại phát sinh. Vì vậy yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 10.000.000đ của bà N được chấp nhận.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường chi phí chuyển đồ, lắp đặt lại trang thiết bị ở cơ sở mới là 15.000.000đ và yêu cầu bồi thường số tiền 20.000.000đ do bị thiệt hại kinh doanh trong hai tháng 9 và 10/2024. Tại phiên tòa bà N xin rút các yêu cầu khởi kiện trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Dân sự.

- Xét yêu cầu của bà N về việc yêu cầu bị đơn bồi thường tiền chi phí mua dụng cụ tập yoga, aerobic như thảm tập, vòng tập, gạch tập, dây tập là 15.975.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù có sự dịch chuyển nhưng các dụng cụ tập vẫn còn nguyên về số lượng (được bà N xác định), không bị hư hỏng và vẫn còn sử dụng được do vậy yêu cầu của bà N không được chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn P:

- Xét yêu cầu của ông P buộc bà N phải thanh toán chi phí thuê nhà, tiền điện nước, tiền thuê bảo vệ tháng 9 và 10 năm 2024 tổng số tiền là 24.000.000đ (trong đó tiền thuê nhà là 20.000.000đ; tiền điện nước và thuê bảo vệ là 4.000.000đ). Hội đồng xét xử nhận định như sau: Theo quy định tại Điều 428; khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở, bên thuê nhà ở phải trả tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận, tiền thuê quý đầu tiên được thanh toán ngay khi ký hợp đồng, thời hạn thanh toán quý tiếp theo vào ngày 25-30 tháng kết thúc quý. Ngoài ra người thuê còn phải thanh toán tiền điện, nước, bảo vệ và cước phí Internet. Quá trình thực hiện hợp đồng bà N đã thanh toán tiền nhà, điện, nước, bảo vệ và cước phí Internet đầy đủ và đều được sự đồng ý của ông P. Hơn nữa khoảng tháng 9, tháng 10/2024 giữa ông P và bà N phát sinh mâu thuẫn, bà N không sử dụng phòng tập. Ngoài ra bà N còn đưa ra chứng cứ chứng minh việc không mở được cửa cuốn vào phòng tập để sử dụng và việc bà N phải trả lại tiền thừa của các gói tập yoga cho các học viên do việc không có phòng tập. Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của ông P không có căn cứ vì vậy không được chấp nhận.

- Xét yêu cầu bù trừ khoản đặt cọc tiền thuê nhà cho chi phí thuê người và mua sơn sơn lại tường nhà bị hỏng, chi phí thuê vệ sinh công nghiệp vệ sinh kính và sàn nhà và yêu cầu bà N thanh toán thêm số tiền 9.881.000đ, Hội đồng xét xử thấy: Trong hợp đồng thuê nhà không có điều khoản nào quy định về việc sau khi người thuê nhà tháo dỡ các trang thiết bị thì phải sửa chữa hoặc đền bù những hư hỏng cho chủ nhà. Hơn nữa việc ông P tự sửa chữa, nâng cấp các phòng trong tòa nhà thuộc sở hữu của ông P để phù hợp với nhu cầu sử dụng thực tế, không liên quan đến bà N vì vậy không thể yêu cầu bà N bù trừ khoản đặt cọc hay trả chi phí cho những khoản sửa chữa trên. Do vậy yêu cầu này của ông P không được chấp nhận. Như vậy, toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

[7] Về chi phí định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí định giá tài sản là 2.500.000đ. Số tiền này bà N đã nộp cho Tòa án, do vậy ông Nguyễn Văn P có trách nhiệm trả cho bà N số tiền 2.500.000đ.

[8] Về nghĩa vụ chịu án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự thực hiện quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 92; 144; 147; 228; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 351; 428; 472; 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 119; 129; 131; 132 của Luật nhà ở năm 2014.

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội và 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 bà Dương Thanh N.

2/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn bồi thường chi phí chuyển đồ, lắp đặt lại trang thiết bị ở cơ sở mới là 15.000.000đ và yêu cầu bồi thường số tiền 20.000.000đ do bị thiệt hại kinh doanh trong hai tháng 9 và 10/2024 do nguyên đơn rút yêu cầu.

3/ Buộc ông Nguyễn Văn P phải bồi thường thiệt hại trang thiết bị lắp đặt cho bà N số tiền 53.829.600đ (năm mươi ba triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, sáu trăm đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn P phải hoàn trả cho bà Dương Thanh N số tiền đặt cọc là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

4/ Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P.

Kể từ ngày bản án 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 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 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5/ Về chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn P có trách nhiệm thanh toán trả cho bà Dương Thanh N số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Dương Thanh N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 4.216.520đ (bốn triệu hai trăm mười sáu nghìn, năm trăm hai mươi đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn P phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 3.191.480đ (ba triệu, một trăm chín mươi một nghìn, bốn trăm tám mươi đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn P phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 1.694.050đ (một triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn, không trăm năm mươi đồng).

Bà Dương Thanh N được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000 đồng theo biên lai số 0000523 ngày 21 tháng 11 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Ông Nguyễn Văn P được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 800.000 đồng theo biên lai số 0000543 ngày 10 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Án xử công khai sơ thẩm, bà N, ông P có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị H vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 bị 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND thành phố Phủ Lý;
- Chi cục THADS thành phố Phủ Lý;
- Các đương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Xuyên