

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NÔ
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 10-6-2025

*“V/v tranh chấp hợp
đồng thuê tài sản”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NÔ

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Nhi

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Châu, ông Hồ Quang Hiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng Hải là Thư ký TAND huyện Krông Nô.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tuấn Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 172/2024/TLST-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2025/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2025/QĐST-DS, ngày 15/5/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 181/2025/QĐST-DS ngày 27/5/2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D; Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị H; Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông (Vắng mặt – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người làm chứng: Ông Hồ Văn T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông (Vắng mặt – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 07/12/2023, giữa ông T và ông Nguyễn Văn D có ký hợp đồng thuê nhà xưởng của ông T tại tổ 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, nội dung thể hiện bên thuê nhà là ông Nguyễn Văn D, bên cho thuê ông Nguyễn Văn T, các bên có ký kết hợp đồng, quy định từ điều 1 đến điều 10.

Theo quy định tại Điều 1 của hợp đồng thì thời hạn ông D thuê xưởng là 5 năm kể từ ngày 07/12/2023 đến hết ngày 07/12/2028. Mục đích thuê nhà xưởng:

Ông D thuê nhà xưởng để thi công sân cầu lông, khai thác kinh doanh sân cầu lông, căn tin. Tổ chức hội thao và các giải đấu cá nhân, các doanh nghiệp ..., tổng diện tích thuê là 729m².

Điều 2 hợp đồng thuê nhà xưởng có quy định về giá thuê nhà xưởng hàng tháng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và thanh toán vào ngày 02 hàng tháng, chậm nhất là 5 ngày. Ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng thì ông T đã giao nhà xưởng cho ông D sử dụng theo hợp đồng. Sau khi nhận nhà xưởng thì ông D đã phá dỡ trần thạch cao để làm sân cầu lông, trần thạch cao có diện tích khoảng 700m² đã bị ông D phá dỡ hết. Từ ngày thuê nhà xưởng đến nay ông D chưa thanh toán tiền hàng tháng cho ông T. Ông T đã liên lạc với ông D và nhiều lần thông báo, yêu cầu nhưng ông D không thanh toán, ông T đã có văn bản thông báo cho ông D biết việc ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông D kể từ ngày 7/7/2024 và gửi cho ông D theo phiếu gửi vào ngày 19/6/2024. Đến ngày 15/7/2024 ông T đã cho ông Hồ Văn T thuê nhà xưởng trên. Với những vi phạm nêu trên của ông D Hợp đồng thuê nhà xưởng không thể tiếp tục thực hiện được mà cần chấm dứt hợp đồng. Ông D phá dỡ trần thạch cao của nhà xưởng nên phải trả lại hiện trạng ban đầu của nhà xưởng cho ông T. Hợp đồng thuê nhà xưởng được các bên ký kết và thực hiện tại tổ dân phố 2 thị trấn Đ, huyện K nên ông T lựa chọn Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông giải quyết. Tại đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 07/12/2023 giữa ông T và ông Nguyễn Văn D, đối với nhà xưởng tại Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải thanh toán cho ông T 07 tháng tiền thuê nhà xưởng (10.000.000 đồng/tháng x 7 tháng) là 70.000.000 đồng, trừ đi số tiền ông D đã đặt cọc thuê là 10.000.000 đồng, tổng số tiền ông D phải trả cho ông T là 60.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu của nhà xưởng, cụ thể ông D phải làm lại trần thạch cao diện tích 700 m².

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 15/10/2024 là không buộc ông Nguyễn Văn D phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu của nhà xưởng, cụ thể ông D phải làm lại trần thạch cao diện tích 700 m².

Nay ông T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

“Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 07/12/2023 giữa ông T và ông Nguyễn Văn D, đối với nhà xưởng tại Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H 07 tháng tiền thuê nhà xưởng (10.000.000 đồng/tháng x 7 tháng) là 70.000.000 đồng, trừ đi số tiền ông D đã đặt cọc thuê là 10.000.000 đồng, tổng số tiền ông D phải trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền là 60.000.000 đồng”. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

- Tại biên bản lấy lời khai của bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông D thừa nhận giữa ông D và ông T có lập hợp đồng thuê nhà xưởng vào ngày 07/12/2023, Hợp đồng do ông D soạn thảo và lưu giữ bản gốc, ông D đưa cho ông T bản photo. Ông D xác nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng thuê nhà xưởng do ông T cung cấp là chữ ký, chữ viết của ông D.

Trong thời gian kể từ ngày ký hợp đồng, ông T đồng ý cho ông D 3 tháng tiền nhà không lấy tiền và có ký một hợp đồng khác, ông D sẽ cung cấp sau. Từ khi đặt cọc số tiền 10 triệu đồng theo hợp đồng cho đến nay thì ông D chưa thanh toán tiền cho ông T số tiền nào.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông D không đồng ý trả 60.000.000 đồng, nếu ông T yêu cầu ông D trả tiền thì ông T phải giao lại mặt bằng cho ông D sử dụng. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm. Sau đó, ông D không tham gia làm việc, vắng mặt tại phiên tòa.

- Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:

Bà H thống nhất lời trình bày về yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông T (chồng bà H) là người quyết định cho thuê nhà nhưng ông T đã nói cho bà H biết việc thuê nhà này nhưng bà H không nắm nội dung chi tiết việc cho thuê nhà như thế nào. Bà H thống nhất với ý kiến của ông T là yêu cầu ông D phải trả số tiền 07 tháng tiền nhà, được trừ 01 tháng đã nộp tiền cọc, còn lại ông D phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 60.000.000 đồng tiền thuê nhà xưởng từ ngày 07/12/2023 đến ngày 07/7/2024. Bà H không yêu cầu độc lập.

- Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ông Hồ Văn T trình bày: Ông T không có mối quan hệ bà con họ hàng gì với ông T, bà H, Theo hợp đồng ngày 15/7/2024 ông T thuê đất của ông T kể từ ngày 15/7/2024 cho đến nay, mục đích thuê đất để sử dụng làm sân đánh cầu lông, hiện nay ông T đang quản lý sử dụng nhà tôn có diện tích 723 m², địa chỉ đất tại Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, khi thuê nhà đã thấy ngôi nhà không lợp trần laphông, mà chỉ có tôn.

Đại diện VKSND huyện Krông Nô phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; sự tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng và nội dung vụ án:

+ Về trình tự tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật đã chấp hành đầy đủ theo quy định của pháp luật từ quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án Thẩm phán đã tiến hành đúng theo quy định của pháp luật: Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ đến các đương sự. Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng mọi trình tự, thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Về người tham gia tố tụng: Nguyên đơn nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình được BLTTDS và các văn bản liên quan quy định. Về hình thức tố tụng Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô xét thấy đảm bảo đầy đủ và hợp pháp. Bị đơn chưa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 07/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn D.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H số tiền thuê nhà là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*), cụ thể: Tiền thuê nhà 07 tháng (từ 07/12/2023 đến 07/7/2024) là 70.000.000đ - 10.000.000đ (tiền đặt cọc nguyên đơn tự trừ) – 10.000.000đ (tiền thuê nhà 01 tháng không tính theo Điều 9 của Hợp đồng) = 50.000.000đ.

Đình chỉ yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn D phải khôi phục lại hiện trạng trần thạch cao ban đầu của nhà xưởng do Nguyên đơn rút.

Về án phí: Buộc bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa ngày hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn D phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn D vào ngày 07/12/2023, buộc ông D phải trả 7 tháng tiền thuê nhà xưởng, Buộc ông D phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu của nhà xưởng là phải làm lại trần thạch cao diện tích 700 m². Như vậy, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Ông Nguyễn Văn D có địa chỉ tại tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nhưng địa điểm lập hợp đồng và tài sản thuê là nhà xưởng có địa chỉ tại tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Do đó nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Krông Nô để yêu cầu giải quyết tranh chấp. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện

Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ để mở phiên tòa: Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị H, ông Hồ Văn T nhưng tại phiên tòa ông D vắng mặt không có lý do lần thứ hai, bà H, ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt Nguyễn Văn D, bà Lê Thị H, ông Hồ Văn T.

[2] Xét hợp đồng thuê nhà xưởng tại tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông có diện tích 729 m² đất được các bên lập ngày 7/12/2023 được các bên thừa nhận là do ông Nguyễn Văn D soạn, chữ ký trong hợp đồng đại diện bên A đúng là chữ ký của ông D, chữ ký đại diện bên B đúng là chữ ký của ông T. Lời khai của các bên hoàn toàn tự nguyện, thống nhất, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án công nhận tình tiết này không phải chứng minh.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là không buộc ông Nguyễn Văn D phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu của nhà xưởng, cụ thể ông D phải làm lại trần thạch cao diện tích 700 m². Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn rút yêu cầu là tự nguyện. Căn cứ Điều 244 của bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ khôi phục lại hiện trạng ban đầu của nhà xưởng.

[4] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Nguyễn Văn D thanh toán tiền thuê nhà xưởng từ ngày 07/12/2023 đến ngày 07/7/2024 là 7 tháng số tiền là 10.000.000 (Mười triệu đồng)/tháng x 7 tháng = 70.000.000 đồng, được trừ 10.000.000 đồng tiền đặt cọc, còn lại ông D phải trả cho ông T số tiền 60.000.000 đồng và yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn D ngày 07/12/2023. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Nhà xưởng và quyền sử dụng đất số 41, 42, 43, tờ bản đồ số TĐ 01-2013, địa chỉ tại: Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông là tài sản chung giữa ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H, do đó ông bà có quyền cho thuê nhà để làm nhà xưởng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10 Luật nhà ở năm 2014. Xét hợp đồng cho thuê được ký kết vào ngày 07/12/2023, mặc dù trong hợp đồng không có tên và chữ ký của bà Lê Thị H nhưng bà có biết và không có ý kiến phản đối gì đối với việc ông Nguyễn Văn D thuê nhà trên. Do đó, hợp đồng thuê nhà xưởng có hiệu lực kể từ ngày ký kết theo quy định tại Điều 401 và 472 của Bộ luật dân sự năm 2015

Ông T và ông D thỏa thuận việc thuê nhà và cho thuê nhà xưởng vào ngày 07/12/2023, các bên ký kết tại nhà ông Nguyễn Văn T tại tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Tại điều 1 thời hạn thuê trong hợp đồng thuê nhà xưởng là 5 năm kể từ ngày 07/12/2023 đến ngày 07/7/2028, mục đích thuê: Thi công sân Cầu Long, khai thác kinh doanh sân cầu lông, căn tin, tổ chức hội thao và các giải thi đấu của cá nhân, các doanh nghiệp, các câu lạc bộ, các cơ quan ban ngành ...

Tại Điều 2 giá thuê và phương thức thanh toán trong hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 07/12/2023 nêu rõ:

“Mục 1: Giá thuê nhà xưởng hàng tháng 10.000.000 đồng;

Mục 2: Đặt cọc: Bên A (ông Dương) có trách nhiệm đặt cọc cho bên B (ông Thọ) số tiền 10.000.000 đồng, Bên B có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc này cho bên A khi thời hạn thuê đã hết, hay bị chấm dứt.

Mục 4: Phương thức thanh toán: Thanh toán vào ngày 02 hàng tháng, chậm nhất là 5 ngày.

- Bên B có trách nhiệm bàn giao nhà xưởng cho bên A kể từ ngày ký kết hợp đồng

- Sau khi 02 bên thanh lý hợp đồng và bên B sẽ trả lại bên A số tiền đặt cọc ban đầu.”

Tại Điều 3 trong hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 07/12/2023 nêu trách nhiệm và quyền hạn của bên B (ông T): *“- Có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không bị bất cứ bồi thường nào nếu bên A có một trong các hành vi sau đây: Bên A không trả tiền thuê theo thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng này hoặc thanh toán chậm quá thời hạn trên Hợp đồng mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của bên B”.*

Ngoài ra trong hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên. Xét thấy, tại điều 1,2,3 của hợp đồng nêu rõ, Hai bên giao nhận nhà xưởng kể từ ngày ký hợp đồng 07/12/2023 cho đến ngày 07/12/2028, hàng tháng ông D phải thanh toán 10.000.000 đồng/tháng vào ngày 02 hàng tháng, chậm nhất là 5 ngày, ông D đã đặt cọc cho ông T số tiền 10.000.000 đồng, cho đến nay ông D chưa thanh toán cho ông T tiền thuê nhà xưởng theo hợp đồng đã ký kết, ông T đã nhiều lần thông báo, yêu cầu nhưng ông D không thanh toán, ông T đã có văn bản thông báo cho ông D biết việc ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông D kể từ ngày 7/7/2024 theo phiếu gửi vào ngày 19/6/2024 (bl 05, 07); tuy nhiên, ông D không có phản hồi gì cho ông T. Đến ngày 15/7/2024 ông T đã cho ông Hồ Văn T thuê nhà xưởng nêu trên. Do đó, cần chấp nhận việc Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn D ngày 07/12/2023.

[4.2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán 7 tháng tiền thuê nhà xưởng kể từ ngày 07/12/2023 đến ngày 07/7/2024, mỗi tháng số tiền là 10.000.000 (Mười triệu đồng).

Xét thấy tại điều 9 của hợp đồng có thỏa thuận khác nêu rõ: *Sau khi ký hợp đồng thuê, bên B (ông T) đồng ý cho bên A (ông D) có thời gian một tháng để thi công các hạng mục của công trình, thời gian này không tính tiền thuê như hợp đồng.*

Như vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn tính 6 tháng tiền thuê nhà xưởng: 10.000.000 đồng/tháng x 6 tháng = 60.000.000

đồng. Buộc Bị đơn ông Nguyễn Văn D phải thanh toán tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H số tiền 60.000.000 đồng.

[4.3] Nguyên đơn yêu cầu được căn trừ số tiền 10.000.000 đồng do Bị đơn đặt cọc cho Nguyên đơn.

Tại mục 2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc các bên có nêu rõ: “ *Đặt cọc: Bên A (ông Dương) có trách nhiệm đặt cọc cho bên B (ông Thọ) số tiền 10.000.000 đồng.*

- Bên B có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc này cho bên A khi thời hạn thuê đã hết, hay bị chấm dứt.”

Tại Mục 4 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc các bên có nêu rõ:

“- Sau khi 02 bên thanh lý hợp đồng và bên B sẽ trả lại bên A số tiền đặt cọc ban đầu.

Tại Mục 2, 4 Điều 2 của Hợp đồng các bên có thỏa thuận việc sau khi *thời hạn thuê đã hết, hay bị chấm dứt và Sau khi 02 bên thanh lý hợp đồng và bên B sẽ trả lại bên A số tiền đặt cọc ban đầu.*”

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự, việc Nguyên đơn yêu cầu căn trừ số tiền 10.000.000 đồng vào tiền thuê nhà xưởng là phù hợp theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận việc Nguyên đơn yêu cầu căn trừ tiền cọc để thanh toán tiền thuê nhà xưởng.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 472, Điều 474, Điều 480, Điều 481, Điều 482, Điều 328 của Bộ luật dân sự: Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn D đề ngày 07/12/2023.

- Buộc ông D phải trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H số tiền thuê nhà là 60.000.000 đồng được trừ 10.000.000 đồng tiền cọc, vì vậy Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng.

[5]. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 10.000.000 đồng x 5% = 500.000 đồng, được trừ tạm ứng 1.500.000 đồng mà ông T đã nộp theo biên lai số 0008157 ngày 15/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 1.000.000 đồng.

Buộc ông D phải chịu án phí 50.000.000 đồng x 5% = 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, Điều 401, Điều 472, Điều 474, Điều 480, Điều 481, Điều 482, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 10 Luật

nhà ở năm 2014; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn D đề ngày 07/12/2023.

- Buộc ông D phải trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H số tiền thuê nhà là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

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 được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn D khôi phục lại hiện trạng ban đầu của nhà xưởng phải làm lại trần thạch cao diện tích 700 m². Nguyên đơn có quyền khởi kiện bằng một án khác khi có yêu cầu.

[2] Về án phí: Buộc ông D phải chịu án phí 50.000.000 đồng x 5% = 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

Buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 10.000.000 đồng x 5% = 500.000 đồng, được trừ tạm ứng 1.500.000 đồng mà ông Thọ đã nộp theo biên lai số 0008157 ngày 15/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 1.000.000 đồng.

[3] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo liên quan đến trực tiếp quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014”.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Krông Nô;
- CCTHADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Nhi