

Bản án số: 87/2026/DS-PT

Ngày: 12/ 02/2026

“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thị Hà

Các thẩm phán: Phạm Thị Chuyên và bà Triệu Thị Luyện.

- Thư ký phiên toà: Bà Lương Mỹ Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 12/02/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 504/2025/TLPT-DS về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2026/QĐ-PT ngày 05/01/2026 giữa:

+ *Nguyên đơn:* Ông Phùng Thanh T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số nhà B, phố T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà B đường T, phường T, thành phố Hải Phòng). (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Số nhà D, đường N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà D, đường N, phường C, thành phố Hải Phòng). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Ông Vũ Thế H – Luật sư Công ty L1, Đoàn luật sư thành phố H. (Có mặt).

Địa chỉ: tầng F -MD C, F N, phường T, thành phố Hà Nội.

+ *Đồng bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn L, xã C, tỉnh Bắc Ninh). (Có mặt)

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

- Ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà B, đường T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà B, đường T, phường C, thành phố Hải Phòng). (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Mạnh T4, sinh năm 1983; địa chỉ: Số nhà C, đường Q, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà C, đường Q, phường T, thành phố Hải Phòng). (vắng mặt).

- Chị Phùng Thị V1, sinh năm 1991; địa chỉ: Số nhà C, đường Q, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà C, đường Q, phường T, thành phố Hải Phòng). (vắng mặt).

+ *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phùng Thanh T, bị đơn ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh, tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ, nguyên đơn là ông Phùng Thanh T trình bày:*

Do có nhu cầu mở cửa hàng bán thuốc tân dược tại huyện L nên ngày 08/02/2023 giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V có ký hợp đồng thuê nhà với nhau. Nội dung của hợp đồng thuê nhà là vợ chồng ông T2, bà V đồng ý cho ông thuê nhà tại thôn L, xã C, huyện L có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5494/QĐ-UBND vào sổ: CH 02412 do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2009, chủ sở hữu mang tên ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V. Tổng diện tích 81m², mục đích thuê để ở và kinh doanh, buôn bán thuốc. Giá thuê là 6.000.000đồng/tháng. Thời gian thuê là 10 năm từ ngày 01/3/2023 đến ngày 28/02/2033. Ông thanh toán tiền thuê nhà cho ông T2, bà V định kỳ 01 năm một lần vào ngày 01/3 hàng năm, số tiền là 72.000.000 đồng. Ngoài ra ông nộp thêm 6.000.000 đồng gọi là tiền cọc. Hợp đồng đã được chứng thực theo đúng quy định tại UBND xã C, huyện L nay là xã C, tỉnh Bắc Ninh ngày 28/02/2023. Thực hiện đúng Hợp đồng thuê nhà ông đã thanh toán cho ông T2, bà V tiền thuê nhà năm thứ nhất là 72.000.000 đồng. Sau đó ông cho sửa chữa lắp đặt các bảng biển quảng cáo bên ngoài cũng như đồ nội thất bên trong bao gồm các tủ thuốc, ốp trần thạch cao, dựng kính cường lực bên trái cửa, lát lại nền nhà hết khoảng hơn 100.000.000 đồng và cho các mặt hàng thuốc về tại

cửa hàng. Đến ngày 02/7/2023 ông khai trương cửa hàng bán thuốc lấy tên là Tâm B tại nhà thuê của ông T2, bà V.

Từ sau khi khai trương, cửa hàng bán thuốc của ông hoạt động kinh doanh bình thường. Đến kỳ hạn đóng tiền thuê nhà năm thứ hai ông cũng đã thanh toán đầy đủ cho ông T2, bà V (do ông nhờ em gái của ông là bà V đóng hộ). Đến tháng 5/2024 do gặp một số vấn đề kinh doanh nên ông tạm thời đóng cửa quầy thuốc Tân Bình (ông đã thay tên quầy thuốc từ T5 Bình thành T) một thời gian để ổn định công việc sẽ tiếp tục bán thuốc. Tuy nhiên, đến tháng 9/2024 có người thông báo cho ông biết về việc ông T2, bà V cho người tháo dỡ biển quảng cáo tầng 3 và bóc chữ tại biển quảng cáo chính đặt ở tầng 2 của quầy thuốc nên ông T4 là em rể của ông cũng là người góp vốn kinh doanh quầy thuốc với ông đã gọi điện cho ông T2, bà V yêu cầu ông T2, bà V dừng ngay lại việc tháo dỡ biển quảng cáo nhưng ông T2, bà V vẫn tiếp tục cho người tháo dỡ. Do vậy, ông đã điện thoại cho ông T2 bà V nhưng ông T2, bà V không nghe máy nên ngay sau đó ông đã đến gia đình ông T2, bà V để yêu cầu ông bà dừng ngay việc tháo dỡ biển quảng cáo của ông nhưng không gặp được ông T2, bà V. Vì vậy, ông đã làm đơn trình báo với công an xã C và công an huyện L yêu cầu xem xét về hành vi hủy hoại tài sản của ông T2, bà V. Sau đó công an huyện L có công văn trả lời ông, đây là vụ việc dân sự và hướng dẫn ông khởi kiện đến Tòa án theo thẩm quyền.

Việc ông T2, bà V cho người tháo dỡ biển quảng cáo tầng 3 và bóc chữ tại biển quảng cáo ở tầng 2 là tài sản của ông lắp đặt phục vụ cho việc kinh doanh là vi phạm hợp đồng hai bên đã ký. Vì tại thời điểm ông T2, bà V thuê người tháo dỡ biển quảng cáo, ông đã đóng tiền thuê nhà năm thứ hai cho ông T2, bà V đến hết tháng 02/2025.

Do ông T2, bà V vi phạm Hợp đồng thuê nhà nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề cụ thể sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho ông 04 tháng tiền thuê nhà năm thứ hai của Hợp đồng mà ông đã thanh toán cho ông T2, bà V thời gian tính từ tháng 11/2024 đến hết tháng 02/2025 số tiền là 24.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho ông 6.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Yêu cầu ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải bồi thường cho ông 02 năm tiền thuê nhà do ông T2, bà V vi phạm Hợp đồng thuê nhà, số tiền là 144.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải trả cho ông toàn bộ chi phí làm biển quảng cáo tầng 2 và tầng 3 số tiền là 28.430.815 đồng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải bồi thường thiệt hại phát sinh lợi nhuận kinh doanh do không được kinh doanh tại cửa hàng bán thuốc kể từ tháng 9/2024 đến hết tháng 01/2025 số tiền là 100.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông yêu cầu ông T2, bà V phải trả cho ông là 302.430.815 đồng.

- Ngày 06/3/2025 ông Phùng Thanh T bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/02/2023 giữa ông với ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/5/2025, ông T xin rút đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông T2, bà V phải bồi thường thiệt hại phát sinh lợi nhuận kinh doanh do không được kinh doanh tại cửa hàng bán thuốc kể từ tháng 9/2024 đến hết tháng 01/2025 số tiền là 100.000.000 đồng. Thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông T2, bà V bồi thường thiệt hại hai biển quảng cáo, theo kết quả định giá của Hội đồng định giá số tiền là 19.271.900 đồng.

Cụ thể, ông Phùng Thanh T đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/02/2023 giữa ông Phùng Thanh T với ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V.

- Do ông T2, bà V vi phạm hợp đồng thuê nhà nên ông yêu cầu ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho ông 04 tháng tiền thuê nhà (tính từ tháng 11/2024 đến hết tháng 02/2025) của năm thứ hai của Hợp đồng thuê nhà ông đã thanh toán nhưng không được kinh doanh số tiền là 24.000.000 đồng; trả lại cho ông tiền đặt cọc là 6.000.000 đồng; bồi thường 02 năm tiền thuê nhà theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà là 144.000.000 đồng; bồi thường tiền chi phí làm biển quảng cáo bao gồm biển chính và biển tầng 3 là 19.271.900 đồng (theo kết quả định giá tài sản ngày 28/4/2025). Tổng số tiền ông yêu cầu ông T2, bà V phải trả cho ông là 193.271.900 đồng.

* *Bị đơn, ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V thống nhất trình bày:* Vợ chồng ông bà có nhà đất tại thôn L, xã C, huyện L không ở đến nên có nhu cầu cho thuê lại. Thửa đất được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5494/QĐ-UBND vào sổ: CH 02412 do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2009,

chủ sở hữu mang tên ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V. Tổng diện tích 81m². Trên đất ông bà xây ngôi nhà 05 tầng, xây dựng hết đất.

Vào khoảng cuối năm 2022, ông Phùng Thanh T, ông Nguyễn Ngọc T3, ông Nguyễn Mạnh T4 và 01 người khác ông bà không biết tên đến gia đình ông bà đặt vấn đề thuê nhà, mục đích để kinh doanh bán thuốc tân dược. Hai bên thỏa thuận, ông bà cho ông T thuê nhà, cụ thể là từ cầu thang tầng 1 ra đến hết đất phía trước cửa để mở cửa hàng bán thuốc tân dược. Giá thuê là 6.000.000 đồng/01 tháng. Thời hạn thuê 10 năm và ông bà vẫn có quyền đi về ăn ở khi có việc. Mỗi bên giữ 01 chùm chìa khóa.

Đến ngày 08/02/2023 giữa ông T và ông bà ký Hợp đồng thuê nhà đề ngày 08/02/2023. Nội dung trong hợp đồng thuê nhà là ông bà cho ông Phùng Thanh T thuê tổng diện tích 81m², mục đích thuê để ở và kinh doanh, buôn bán thuốc. Giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng. Thời gian thuê là 10 năm từ ngày 01/3/2023 đến ngày 28/02/2033. Ông T thanh toán tiền thuê nhà cho ông bà định kỳ 01 năm một lần vào ngày 01/3 hàng năm, số tiền thanh toán 01 lần là 72.000.000 đồng và nộp thêm 6.000.000 đồng là tiền cọc để ông bà giữ lại trong suốt thời gian thuê, nếu không có vấn đề hư hỏng gì xảy ra hoặc hỏng hóc dụng cụ trong nhà trong suốt quá trình bên thuê nhà sử dụng thì khi thanh lý hợp đồng ông bà sẽ trả lại toàn bộ tiền đặt cọc cho ông T. Ngoài ra hợp đồng còn ghi rõ về quyền lợi và trách nhiệm của hai bên.

Sau khi hai bên thống nhất Hợp đồng thuê nhà có đến UBND xã C để ký và chứng thực hợp đồng. Sau đó ông T đã chuyển khoản trả cho ông bà đủ 72.000.000 đồng tiền thuê nhà năm 2023 và nộp 6.000.000 đồng tiền đặt cọc. Do có thỏa thuận từ trước nên trên thực tế trước ngày hai bên ký hợp đồng ông bà đã bàn giao nhà cho ông T và sau đó ông T3 và ông T4 đã tự sửa chữa nhà để chuẩn bị cho việc kinh doanh cửa hàng bán thuốc. Việc ông T3 và ông T4 sửa chữa như nào là do ông T3 và ông T4 tự nguyện. Ông T3 và ông T4 cho người lắp biển quảng cáo ở tầng 3 và tầng 2 cũng như lát lại nền nhà, ốp trần thạch cao và lắp kính vách trái nhà và chuyển cửa kính và cửa kéo ra phía ngoài. Việc ông T4 và ông Tân L biển quảng cáo ở tầng 3 là tự ý lắp chứ tầng 3 không nằm trong Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên. Tuy nhiên, vì cửa hàng mới khai trương nên ông bà cũng không có ý kiến gì về việc ông T4, ông Tân L biển quảng cáo ở tầng 3. Sau khi hoàn thiện thì ông T3 và ông T4 bắt đầu khai trương và kinh doanh thuốc. Kể từ sau khi ông T kinh doanh bán thuốc tại nhà thuê của ông bà, mỗi khi gia đình có việc ông bà vẫn về ở và sinh hoạt trên nhà đất của ông bà,

còn chủ yếu ông bà ở ngoài Hà Nội và trên Bắc Giang cùng các con.

Đến hạn thanh toán tiền thuê nhà của năm thứ hai Hợp đồng thuê nhà, do ông bà không liên lạc được với ông T để yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà nên ông bà đã liên lạc với ông T3 thì ông T3 nói hiệu thuốc trên đó giao hết cho anh T4 và chị V nên cứ liên lạc với chị V. Sau đó chị V đã chuyển khoản đủ cho ông bà 72.000.000 đồng tiền thuê nhà năm thứ hai của Hợp đồng thuê nhà.

Đến tháng 9/2024 do ảnh hưởng của cơn bão Y làm trần nhà và biển quảng cáo ở tầng 3 bị hư hỏng nên ông bà chụp ảnh lại và gửi cho chị V, chị Lan A là nhân viên bán thuốc, anh T4 và anh T3 và nhắn tin cho anh T4 thông báo về việc trần nhà và biển tầng 3 bị hư hỏng nhưng không ai trả lời ông bà. Khoảng 01 tuần sau bà V điện thoại cho anh T4 hỏi phía anh T4 xử lý thế nào thì anh T4 nói lại là bận việc không đến được và nhờ ông bà thuê thợ đến sửa chữa trần nhà và tháo dỡ biển quảng cáo và dỡ chữ ở tầng 1 xuống. Tiền thuê người sửa chữa trần nhà và tháo dỡ biển quảng cáo do ông bà thanh toán. Tuy nhiên, sau khi ông bà thuê thợ sửa chữa xong thì anh T3, anh T4 và chị V điện thoại cho bà V nói là “Sao cô chú lại phá biển của chúng cháu” và đề nghị ông bà làm lại biển quảng cáo. Bản thân ông bà muốn thanh minh nhưng anh T3 và chị V đã chặn tin nhắn của ông bà nên ông bà không liên lạc được với anh T3 và chị V nữa. Do anh T4 nhờ nên ông bà mới thuê người tháo dỡ hộ biển quảng cáo xuống. Sau khi ông bà thuê người sửa trần nhà và tháo dỡ biển quảng cáo, ông T lại làm đơn ra Công an trình báo về việc ông bà phá biển quảng cáo và yêu cầu ông bà phải bồi thường lần 1 là 406.000.000 đồng, lần 2 là 162.000.000 đồng. Ông bà không đồng ý đối với yêu cầu bồi thường của ông T. Nên ông T khởi kiện ông bà ra Tòa án yêu cầu ông bà phải trả tiền thuê nhà là 24.000.000 đồng; trả tiền đặt cọc là 6.000.000 đồng; bồi thường 02 năm tiền thuê nhà là 144.000.000 đồng; trả toàn bộ chi phí làm biển quảng cáo là 28.430.815 đồng và bồi thường thiệt hại phát sinh lợi nhuận kinh doanh kể từ tháng 9/2024 đến tháng 01/2025 là 100.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T ông bà hoàn toàn không đồng ý. Lý do ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T là vì ông bà không vi phạm Hợp đồng thuê nhà ký giữa hai bên. Việc ông bà thuê thợ tháo dỡ biển quảng cáo tầng 3 và tầng 2 là do anh T4 gọi điện nhờ ông bà thuê thợ tháo dỡ xuống hộ. Ông bà thấy việc ông bà làm là tốt giúp bên anh T4 để anh T4 cho thuê lại mặt bằng lấy về là 62.000.000 đồng. Còn đối với ông T thì hơn 01 năm kể từ ngày khai trương cửa hàng ông bà không liên lạc được với ông T. Tiền thuê thợ sửa và tháo dỡ biển quảng cáo ông bà cũng là người thanh toán.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Ngọc T3, ông Nguyễn Mạnh T4 trình bày:* Khoảng tháng 01/2023 các ông cùng ông T góp vốn để cùng nhau kinh doanh bán thuốc, tuy nhiên đến khoảng tháng 6/2023 thì các ông mới cùng nhau lập hợp đồng góp vốn. Lợi nhuận kinh doanh ăn chia theo tỷ lệ góp vốn. Tháng 02/2023 các ông cùng thống nhất thuê nhà của ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị V địa chỉ tại thôn L, xã C, huyện L để mở cửa hàng bán thuốc tân dược. Sau khi thống nhất, ngày 08/02/2023 ông Phùng Thanh T đứng ra ký hợp đồng thuê nhà với ông T2, bà V, nội dung cụ thể ông T2, bà V cho ông T thuê nhà tại thôn L, xã C, huyện L có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5494/QĐ-UBND vào sổ: CH 02412 do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2009, chủ sở hữu mang tên ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V. Tổng diện tích 81m², mục đích thuê để ở và kinh doanh, buôn bán thuốc. Giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng. Thời gian thuê là 10 năm từ ngày 01/3/2023 đến ngày 28/02/2033. Ông T thanh toán tiền thuê nhà cho ông T2, bà V định kỳ 01 năm một lần vào ngày 01/3 hàng năm. Số tiền thanh toán là 72.000.000 đồng và nộp thêm 6.000.000 đồng tiền cọc. Tại hợp đồng thuê nhà còn quy định rõ về quyền lợi và nghĩa vụ của bên thuê nhà và bên cho thuê nhà. Sau khi lập xong hợp đồng thuê nhà, hai bên cùng đến UBND xã C, huyện L để chứng thực hợp đồng theo quy định. Sau khi hoàn thiện hợp đồng ông và ông T4 giao toàn bộ công việc kinh doanh quầy thuốc Tâm B cho ông T đứng ra quản lý. Đến tháng 7/2023 ông T thông báo cho ông đến cửa hàng thuốc Tâm B khai trương cửa hàng thuốc. Trong quá trình hoạt cửa hàng thuốc Tâm B ông và vợ chồng ông T2, bà V thỉnh thoảng có trao đổi công việc liên quan đến cửa hàng thuốc nhưng người đứng tên pháp lý thuê nhà với ông T2 bà V là ông T chứ không phải các ông.

Đến ngày 21/9/2024 các ông nhận được thông báo ông T2, bà V đã cho người người tháo dỡ biển quảng cáo tại tầng 3 và đang cho người tháo dỡ chữ biển quảng cáo tại tầng 2 của quầy thuốc. Sau đó các ông có nhắn tin, gọi điện cho ông T2 hỏi lý do tại sao lại tháo dỡ biển quảng cáo của hiệu thuốc xuống và yêu cầu dừng việc tháo dỡ cũng như yêu cầu gắn lại chữ trên biển chính nhưng ông T2, bà V không dừng lại mà vẫn cho người tiếp tục tháo dỡ biển quảng cáo của hiệu thuốc. Sau đó ông T làm đơn trình báo công an xã C và được hướng dẫn làm đơn lên Công an huyện L. Sau đó ông T làm đơn trình báo sự việc lên Công an huyện L. Tại công văn số 605 ngày 18/11/2024 Công an huyện L trả lời đơn của công dân nội dung yêu cầu của ông T là tranh chấp dân sự đề nghị gửi

đơn đến Tòa án nhân dân huyện Lục Nam giải quyết theo thẩm quyền nên ông T đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Lục Nam. Nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết. Đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Về phần các ông thì các ông không có yêu cầu đề nghị gì trong vụ án này, sau này các ông và ông T sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau sau. Do ông T là người đại diện hợp pháp của quầy thuốc Tân Bình (quầy thuốc Tâm B sau được đổi tên thành T) nên ông T có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án, các ông không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Phùng Thị V1 trình bày:* Chị là em gái ruột của ông Phùng Thanh T. Việc ông T, ông T3 và ông T4 là chồng chị góp vốn kinh doanh như thế nào chị không nắm được. Giữa ông T và vợ chồng ông T2, bà V1 hợp đồng thuê nhà cụ thể thế nào chị cũng không được biết và không có liên quan gì. Sau khi ông T khai trương cửa hàng thuốc Tâm B chị cũng không được giao quản lý cửa hàng thuốc bao giờ. Tuy nhiên thỉnh thoảng ông T cần thanh toán khoản tiền nào đó thì ông T lại nhờ chị chuyển khoản trả hộ. Sau khi chị chuyển khoản xong thì ông T lại trả lại tiền cho chị. Khoảng tháng 4/2024, ông T có nhờ chị trả cho ông T2, bà V1 72.000.000 đồng tiền thuê nhà năm thứ hai do vậy chị đã chuyển khoản cho ông T2, bà V1 đủ 72.000.000 đồng, cụ thể ngày 12/4/2024 chị chuyển khoản 36.000.000 đồng và ngày 25/4/2024 chị chuyển khoản 36.000.000 đồng. Cả hai lần chị chuyển khoản bằng số tài khoản cá nhân của chị sang số tài khoản của bà Nguyễn Thị V tại Ngân hàng TMCP T8. Chị xác định việc chị chuyển khoản cho bà V 72.000.000 đồng là do ông T nhờ chị chuyển khoản thanh toán tiền thuê nhà hộ ông T, bản thân chị không liên quan gì đến Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên. Sau khi chị chuyển khoản cho ông T2, bà V 72.000.000 đồng, ông T đã trả lại cho chị đủ 72.000.000 đồng rồi nên chị không yêu cầu ông T phải trả lại cho chị số tiền này nữa. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T chị không có yêu cầu đề nghị gì. Chị đã được Tòa án cho tiếp cận toàn bộ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chị không có ý kiến gì về các tài liệu chứng cứ này. Do điều kiện mới sinh con nhỏ, đi lại xa nên chị đề nghị Tòa án không tiến hành mở phiên họp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đối với vụ án nữa. Chị đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người làm chứng, anh Phạm Minh K trình bày:* Khoảng tháng 6/2024 anh có ý định thuê nhà tại thôn L, xã C, huyện L để kinh doanh buôn bán. Sau khi tìm hiểu anh được biết gia đình ông T2, bà V có ngôi nhà tại mặt đường T

đang cho người khác thuê để kinh doanh thuốc tân dược, tuy nhiên một thời gian trước đó không còn mở cửa kinh doanh nữa. Anh tìm gặp ông T2, bà V để hỏi thuê nhà nhưng ông T2, bà V trả lời nhà đang cho người khác thuê chưa hết hợp đồng nên không cho anh thuê được. Sau đó anh có hỏi được số điện thoại của anh T3 và trực tiếp liên lạc với anh T3 hỏi về việc thuê lại nhà, sau đó hai bên gặp nhau tại quán cà phê tại thôn L để bàn bạc về việc thuê lại nhà. Khi đó có anh T và anh T3 đến quán cà phê gặp anh. Tại đây anh đặt vấn đề thuê lại nhà nhưng yêu cầu phía anh T phải giải phóng mặt bằng thì anh mới thuê. Tuy nhiên, do phía anh T3 và anh T đòi anh số tiền cao nên anh không đồng ý thuê. Sau đó anh được bà V nói chuyện lại là sau khi hai bên thương lượng không được, anh T3 có nhắn tin nhờ ông T2 cho thuê lại nhà hộ. Còn thực tế phía anh T3, anh T trao đổi nhờ ông T2 bà V cho thuê lại nhà như thế nào anh không nắm được vì anh cũng không trực tiếp chứng kiến việc liên lạc giữa hai bên. Sau đó anh có bảo bà V là cứ bảo bên anh T, anh T3 giải phóng mặt bằng xong rồi tính tiếp. Tuy nhiên, sau đó cơn bão Y đến, biển quảng cáo và trần nhà của nhà ông T2, bà V bị ảnh hưởng nên anh không thuê nữa.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thu thập được các tài liệu chứng cứ như sau:

- *Tại biên bản làm việc ngày 21/3/2025, chị Lê Thị Tuyết T6 cho biết như sau:* Chị là hàng xóm của ông T2, bà V. Khoảng tháng 9/2024 chị thấy có người tháo dỡ biển quảng cáo đặt tại tầng 2 và tầng 3 của gia đình ông T2, bà V. Tuy nhiên ai là người tháo và lý do mục đích tháo để làm gì chị không nắm được. Việc ông T và bà V, ông T2 hợp đồng thuê nhà cụ thể ra sao chị cũng không nắm được. Chị thấy cửa hàng bán thuốc Tâm Bình hoạt động đến khoảng tháng 5, tháng 6/2024 thì đóng cửa.

- *Tại biên bản làm việc ngày 21/3/2025, chị Nguyễn Thị H1 cho biết như sau:* Chị là hàng xóm của ông T2, bà V. Khoảng tháng 3/2023 chị thấy ông T người ở tỉnh Hải Dương đến thuê nhà của ông T2, bà V mục đích để kinh doanh bán thuốc tân dược. Giữa hai bên thỏa thuận hợp đồng như thế nào chị không nắm được. Từ sau khi thuê nhà của ông T2, bà V, ông T đã sửa chữa lắp đặt và bán thuốc ngay nhưng đến khoảng tháng 5/2024 chị thấy cửa hàng thuốc đóng cửa không hoạt động nữa nhưng thỉnh thoảng có người mở cửa lấy đồ trong nhà. Đến khoảng 9/2024 chị thấy có người tháo dỡ biển quảng cáo đặt tại tầng 2 và tầng 3 của gia đình ông T2, bà V, cụ thể ai là người tháo dỡ chị không nắm được. Từ khi cửa hàng thuốc đóng cửa đến nay chị cũng không thấy cửa hàng

bán thuốc Tâm Bình hoạt động bán thuốc trở lại.

- *Tại biên bản làm việc ngày 21/3/2025, chị Đào Thị T7 cho biết như sau:* Chị là hàng xóm của ông T2, bà V. Khoảng tháng 3/2023 chị thấy ông T đến thuê nhà của ông T2, bà V mục đích để kinh doanh bán thuốc tân dược. Giữa hai bên thỏa thuận hợp đồng như thế nào chị không nắm được. Sau khi thuê nhà chị thấy ông T cho sửa chữa lắp đặt bảng biển quảng cáo và hoạt động bán thuốc lấy tên cửa hàng thuốc là Tâm B. Chị thấy cửa hàng thuốc hoạt động từ đó đến khoảng tháng 5/2024 thì đóng cửa không bán thuốc nữa. Lý do vì sao đóng cửa chị không nắm được. Đến khoảng 9/2024 chị nghe nói ông T2, bà V thuê người tháo biển quảng cáo tại tầng 2 và tầng 3 xuống, mục đích tháo biển để làm gì chị không nắm được. Khi ông T2, bà V thuê người tháo dỡ biển quảng cáo chị không có mặt ở nhà nhưng sau khi chị về nhà thì nghe mọi người xung quang nói chuyện như vậy. Sau khi cửa hàng bán thuốc đóng cửa thỉnh thoảng chị thấy chị Lan A là nhân viên bán thuốc đến lấy đồ đi. Kể từ khi cửa hàng đóng cửa đến nay chị không thấy cửa hàng bán thuốc hoạt động bán thuốc lại.

- *Tại biên bản xác minh ngày 28/4/2025, bà Nguyễn Thị C là trưởng thôn Lịch S cho biết như sau:* Bà là trưởng thôn L, xã C, ông T2 bà V là công dân của thôn L. Hiện nay một số hộ dân của thôn có nhà mặt đường quốc lộ 37 có cho người khác thuê để kinh doanh buôn bán. Theo bà được biết thì giá thuê cũng không cố định mà tùy vào vị trí và diện tích thuê nhưng dao động ở mức từ 2.500.000 đồng đến 7.000.000 đồng/tháng. Việc gia đình ông T2, bà V cho thuê nhà với thời hạn và giá thuê là bao nhiêu thì bà không nắm được. Khoảng tháng 9/2024 sau khi cơn bão Yagi đi qua một số hộ dân trong thôn bị ảnh hưởng của cơn bão, bị thiệt hại về tài sản trong đó có hộ ông T2, bà V bà nghe nói cũng bị bão làm hư hỏng bảng biển quảng cáo trên tầng 3.

- *Tại biên bản làm việc ngày 04/9/2025, chị Đào Thị A1 cho biết như sau:* Chị là nhân viên bán thuốc do anh T thuê để bán thuốc tại các cửa hàng thuốc của anh T. Từ tháng 7/2023 chị bán thuốc tại cửa hàng thuốc Tâm B do anh T thuê của ông T2, bà V, đến tháng 7/2024 chị được anh T điều về bán thuốc trên địa bàn tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng). Quá trình bán thuốc tại cửa hàng thuốc T, sau này được đổi tên thành T, chị vẫn ở sinh hoạt tại nhà ông T2, bà V, chị thấy ông T2, bà V thỉnh thoảng có về nhà. Khi ông T2, bà V về nhà giữa chị và ông T2, bà V có nói chuyện liên quan đến vấn đề sinh hoạt hàng ngày. Đối với việc quản lý kinh doanh hay liên quan đến Hợp đồng thuê nhà giữa ông T và ông T2, bà V chị không có quyền và không liên quan gì. Kể từ

sau khi chị chuyển về bán thuốc tại tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) có một lần bà V gọi điện cho chị nhờ chị mua thuốc hộ, ngoài ra bà V không còn lần nào khác liên hệ với chị.

Sau khi cơn bão Y đi qua, anh T yêu cầu chị đến cửa hàng bán thuốc T để kiểm tra xem tài sản có bị hư hỏng gì không. Sau khi chị đến kiểm tra không thấy biển quảng cáo nào bị hỏng, chị đã quay lại video và chụp lại các bảng biển quảng cáo do anh T lắp đặt tại cửa hàng bán thuốc. Đối với trần nhà do chị không mở cửa vào trong nhà nên chị không biết trần nhà có bị hư hỏng gì không.

- *Quá trình giải quyết vụ án, ông Phùng Thanh T có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với biển quảng tại tầng 2 và tầng 3 tại nhà ông T2, bà V.*

+ Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2025 như sau:

Hội đồng xem xét thẩm định xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản:

+ 01 biển quảng cáo tại tầng 3, có kích thước cao 2,2m và rộng 4,5 m. Hiện trạng hư hỏng 2,7m, còn lại 1,8m. Chất liệu là alu, khung sắt 2,5 x 2,5 (cm).

+ 01 biển quảng cáo chính tại tầng 2 có kích thước rộng 4,65m và cao 1,96m. Chất liệu alu và khung sắt 2,5 x 2,5 (cm).

Hiện tại không còn chữ dán trên biển chính và bộ chữ dát tẹt ở hai bên cột.

Ngoài ra Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ không xem xét thẩm định thêm tài sản gì khác.

+ Kết quả định giá tài sản ngày 28/4/2025 như sau:

Hạng mục biển chính gồm: Bộ C1, chữ “Tâm Bình” bằng mika, bộ chữ alu dán tẹt, bộ chữ alu dán tẹt 2 bên cột, bộ chữ alo dán tẹt quây thuốc hồi bên trái và bên phải. Hồi tầng 1 x 2 hồi ốp alu biển chính. Alu 2 bên cột x 2 alu ngang bên trên 2 cột. Sau khi khấu hao, giá trị sử dụng còn lại là 16.919.040 đồng.

Biển tầng 2 gồm: Ốp alu biển tầng 2, hồi tầng 2, bộ chữ “Thuốc tốt – Giá tốt” alu dán tẹt, dây LED dán chạy xung quanh. Sau khi khấu hao, giá trị sử dụng còn lại là 2.352.500 đồng.

Tổng giá trị tài sản định giá đối với biển chính và biển đặt tại tầng 3 là 19.271.540 đồng.

+ Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/9/2025 như sau:

Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ xem xét thẩm định đối với các tài sản sau:

+ 01 ốp Alu biển chính (cả gập cạnh) màu xanh, chiều dài 4,65m, chiều

rộng 1,96m, tổng diện tích là 9,11m², có gắn chữ “HỆ THỐNG NHÀ THUỐC TÂN BÌNH” và địa chỉ biển chính. Hiện trạng chữ trên ốp alu đã bị bóc, còn vết chữ trên ốp alu.

+ 02 Alu hai bên cột màu vàng, chiều dài 3,3m, chiều rộng 0,7m, tổng diện tích là 4,62m², có gắn chữ “BÁN THUỐC THEO ĐƠN SỮA VẬT TƯ Y TẾ”. Hiện trạng chữ trên ốp alu đã bị bóc, còn vết chữ trên ốp alu.

+ 01 Alu ngang bên trên 2 cột màu vàng, chiều dài 4,45m, chiều rộng 0,54m, diện tích là 4,81m², có gắn chữ “THUỐC TỐT CHO MỌI NHÀ”. Hiện trạng chữ trên ốp alu đã bị bóc, còn vết chữ trên ốp alu.

+ Bộ chữ logo, chữ TÂN BÌNH bằng mica, địa chỉ - biển chính. Hiện trạng bộ chữ logo, chữ TÂN BÌNH trên ốp alu đã bị bóc, còn vết chữ trên ốp alu.

+ Bộ chữ alu dán tẹt “THUỐC TỐT CHO MỌI NHÀ” tại alu ngang bên trên hai cột. Hiện trạng, chữ “THUỐC TỐT CHO MỌI NHÀ” trên ốp alu đã bị bóc, còn vết chữ trên ốp alu.

+ Bộ chữ alu dán tẹt “BÁN THUỐC THEO ĐƠN SỮA VẬT TƯ Y TẾ” tại alu hai bên cột. Hiện trạng không còn bộ chữ nhưng còn vết chữ trên ốp alu.

Ngoài ra Hội đồng xem xét thẩm định không xem xét thẩm định tại chỗ thêm tài sản gì khác.

+ Kết quả định giá tài sản ngày 24/9/2025 như sau:

- Sau khi tham khảo Bảng tổng hợp khối lượng hoàn thành công trình biển quảng cáo “Nhà thuốc Tâm Bình” của Công ty cổ phần Q và nội thất STAR có trong hồ sơ do nguyên đơn cung cấp. Hội đồng định giá định giá các tài sản theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ gồm:

+ 01 ốp Alu biển chính (cả gập cạnh) màu xanh, chiều dài 4,65m, chiều rộng 1,96m, tổng diện tích là 9,11m², có gắn chữ “HỆ THỐNG NHÀ THUỐC TÂN BÌNH” và địa chỉ biển chính trị giá là 4.101.000 đồng.

+ 02 Alu hai bên cột màu vàng, chiều dài 3,3m, chiều rộng 0,7m, tổng diện tích là 4,62 m², có gắn chữ “BÁN THUỐC THEO ĐƠN SỮA VẬT TƯ Y TẾ” trị giá là 2.079.000 đồng.

+ 01 Alu ngang bên trên 2 cột màu vàng, chiều dài 4,45m, chiều rộng 0,54m, diện tích là 4,81m², có gắn chữ “THUỐC TỐT CHO MỌI NHÀ” trị giá là 2.162.000 đồng.

+ Bộ chữ logo, chữ TÂN BÌNH bằng mica, địa chỉ - biển chính trị giá là 3.500.000 đồng.

+ Bộ chữ alu dán tẹt “THUỐC TỐT CHO MỌI NHÀ” tại alu ngang bên

trên hai cột trị giá là 465.000 đồng.

+ Bộ chữ alu dán tẹt “BÁN THUỐC THEO ĐƠN SỮA VẬT TƯ Y TẾ” tại alu hai bên cột trị giá là 800.000 đồng.

+ Tiền công để làm biển quảng cáo các hạng mục định giá là 02 ngày công X 500.000 đồng/01 ngày là 1.000.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản định giá và tiền công là 14.107.000 đồng.

- Tham khảo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ T9 quy định về khấu hao đối với danh mục các nhóm tài sản cố định. Hội đồng định giá xác định các tài sản định giá theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thuộc các vật kiến trúc khác của nhà cửa, vật kiến trúc thuộc danh mục các tài sản cố định. Thời gian trích khấu hao là 8 năm tương ứng với 12,5%/năm. Giá trị sử dụng còn lại của tài sản định giá tính từ thời điểm hoàn thành biển quảng cáo khai trương cửa hàng bán thuốc đến thời điểm xảy ra tranh chấp tháng 9/2024 là 12.050.000 đồng.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 328, Điều 422, Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 163, Điều 171 Luật nhà ở; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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, lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh T về việc:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/02/2023 giữa ông Phùng Thanh T với ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V.

- Buộc ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải trả cho ông Phùng Thanh T tổng số tiền là 18.050.000 đồng (trong đó tiền bồi thường thiệt hại biển quảng cáo tầng 2 là 12.050.000 đồng, trả lại tiền đặt cọc là 6.000.000 đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh T về việc buộc ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải trả tổng số tiền là 168.000.000 đồng (trong đó bồi thường 02 năm tiền thuê nhà là 144.000.000 đồng, trả lại 04 tháng tiền thuê nhà là 24.000.000 đồng).

3. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh T về việc buộc ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền

là 102.352.500 đồng (trong đó tiền phát sinh lợi nhuận kinh doanh là 100.000.000 đồng, tiền biển quảng cáo tầng 3 là 2.352.500 đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 13/10/2025, nguyên đơn ông Phùng Thanh T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải trả tổng số tiền là 168.000.000 đồng (trong đó bồi thường 02 năm tiền thuê nhà là 144.000.000 đồng, trả lại 04 tháng tiền thuê nhà là 24.000.000 đồng). Ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Phùng Thanh T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp.

Ngày 13/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/02/2023, không chấp nhận trả tiền bồi thường thiệt hại biển quảng cáo và tiền đặt cọc, không chấp nhận tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xin rút nội dung kháng cáo buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 144.000.000 đồng và rút kháng cáo về phần án phí, chỉ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo yêu cầu ông T2, bà V phải trả lại 04 tháng tiền thuê nhà là 24.000.000 đồng. Bị đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo, không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn về đề nghị đòi lại 04 tháng tiền thuê nhà. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo buộc ông T2, bà V phải trả lại cho nguyên đơn 04 tháng tiền thuê nhà là 24.000.000 đồng vì hành vi tháo dỡ biển quảng cáo đã làm cản trở hoạt động kinh doanh của nguyên đơn và vi phạm hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Bị đơn trình bày: Ông, bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Ninh phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người

tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 289 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông T2, bà V; đình chỉ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bồi thường 02 năm tiền thuê nhà là 144.000.000đồng và về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc đòi lại 04 tháng tiền thuê nhà là 24.000.000đồng, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn anh Phùng Thanh T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Phùng Thanh T, bị đơn ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị V kháng cáo trong thời hạn luật định nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của những tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần hai, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có lời khai rõ ràng trong hồ sơ. Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phùng Thanh T, ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị V, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Phùng Thanh T tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bị đơn là ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp hợp đồng thuê nhà, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn: ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà

ngày 08/02/2023, không chấp nhận trả tiền bồi thường thiệt hại biển quảng cáo và tiền đặt cọc, không chấp nhận tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tại phiên tòa ông T2, bà V rút toàn bộ nội dung kháng cáo, việc rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông T2, bà V theo quy định tại Điều 289 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Thanh T thì thấy: Nguyên đơn kháng cáo 03 nội dung nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đã xin rút nội dung kháng cáo về việc yêu cầu bị đơn bồi thường 02 năm tiền thuê nhà là 144.000.000đồng và nội dung buộc ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Phùng Thanh T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp. Nguyên đơn chỉ đề nghị xem xét kháng cáo buộc ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V phải trả lại 24.000.000 đồng tiền thuê nhà trong thời gian 4 tháng không được sử dụng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh do hành vi tháo dỡ biển của ông và vi phạm điều khoản của Hợp đồng thuê nhà, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tháng 4/2024 nguyên đơn đã trả tiền thuê nhà đến hết tháng 02/2025, nhưng sau đó do gặp một số vấn đề về kinh doanh nên từ tháng 5/2024 đến tháng 7/2024 nguyên đơn đã tự mình chuyển toàn bộ thuốc và nhân viên đến địa điểm kinh doanh mới. Việc nguyên đơn không kinh doanh tại cửa hàng thuê của bị đơn từ tháng 8/2024 đến tháng 02/2025 là do nguyên đơn lựa chọn chứ không phải do lỗi của bị đơn. Nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh bị thiệt hại 24.000.000đồng, trong hợp đồng không có điều khoản thỏa thuận về việc bên cho thuê phải trả lại tiền thuê, khi xảy ra tranh chấp phía bị đơn cũng không ngăn cản nguyên đơn kinh doanh, không có căn cứ nào về việc nguyên đơn không được sử dụng nhà thuê trong thời gian từ tháng 8/2024 đến tháng 02/2025, tại cấp phúc thẩm Nguyên đơn không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

Về nội dung rút kháng cáo đòi bồi thường số tiền 144.000.000đồng và kháng cáo về án phí của anh T: việc xin rút kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 298, khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của anh T về những nội dung này.

[3]. Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Thanh T giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án.

Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Phùng Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với số tiền yêu cầu không được chấp nhận là 24.000.000đồng x 5% = 1.200.000đồng.

Do ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 298; khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V; đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Thanh T.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Thanh T về yêu cầu đòi lại 04 tiền thuê nhà là 24.000.000đồng, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh:

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 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;

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Xuân T2 và bà Nguyễn Thị V.

Nguyên đơn ông Phùng Thanh T phải chịu 1.200.000đồng đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên số 0002831 ngày 03/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Buộc ông T phải nộp tiếp số tiền 900.000đồng (Chín trăm nghìn đồng).

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 4-Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp;
- Lưu hồ sơ./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Hà