

Bản án số: 28/2021/DS-ST

Ngày: 13/5/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà
và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Phi Hùng**

Ông **Đặng Công Thắng**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Bùi Duy Đức** - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông **Nguyễn Văn Hưng** - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2020/TLST-DS ngày 26/10/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2021/QĐXXST-DS ngày 01/4/2021; Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 23/2021/QĐ-ST ngày 22/4/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Kim D**, sinh năm: 1970; địa chỉ: CSA 124/11 Sternberk, Cộng hòa Séc.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Phước C**, sinh năm: 1972; ông **Nguyễn Trung T**, sinh năm: 1971 và bà **Trương Thị Bích N**, sinh năm: 1996; Cùng địa chỉ: Số 45 đường N, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, (theo Giấy ủy quyền ngày 12/6/2020; Giấy ủy quyền ngày 17/9/2020 và ngày 14/12/2020). Ông C có mặt, ông T và bà N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông **Lê Ngọc T** và bà **Nguyễn Thị Ánh H**, sinh năm: 1983; Cùng địa chỉ: Số 63 Nguyễn T, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt lần 2.*

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nghiêm Kim L** - sinh năm: 1961. Địa chỉ: Số 186/3 đường Đ, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim D gửi đến Tòa án; quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:*

Bà Trần Thị Kim D là chủ ngôi nhà và đất tại số 187 Nguyễn Hữu T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 058366 ngày 27/8/2009 của UBND quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hải Châu chỉnh lý, biến động đứng tên ngày 19/9/2012.

Hiện bà Dung đang cư trú và làm việc tại Cộng hòa Séc nên có lập Giấy ủy quyền cho ông Nghiêm Kim L được thực hiện toàn bộ các thủ tục pháp lý đối với việc cho thuê ngôi nhà trên theo Giấy ủy quyền số 1047/LS-2014 do Đại sứ quán Việt Nam tại Cộng hòa Séc chứng thực ngày 08/9/2014.

Ngày 28/3/2018, tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh giữa ông Nghiêm Kim L và bà Nguyễn Thị Ánh H có ký Hợp đồng thuê nhà. Theo đó, bà H thuê ngôi nhà của bà D để kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, dịch vụ lưu trú và thống nhất các điều khoản đã nêu tại hợp đồng. Kèm theo hợp đồng là “*Biên bản bàn giao nhà và tài sản*” mà trước đây vào tháng 9/2014 bà D cho ông Viên Đình Nam thuê, nên khi bà H và ông Th thuê thì có kèm theo “*Biên bản bàn giao nhà và tài sản*” chuyển tiếp được 03 bên cùng ký xác nhận ngày 28/3/2018 giữa ông Nghiêm Kim L, ông Viên Đình Nam và vợ chồng ông Lê Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Ánh H. Như vậy, Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông L với bà H, còn Biên bản bàn giao nhà và tài sản được ký kết giữa ông L, ông Nam với vợ chồng bà H, ông Th.

Theo điều khoản thanh toán tại Hợp đồng thuê nhà thì đến ngày 01/4/2020 bên thuê nhà là bà H, ông Th phải thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng/01 lần cho bên cho thuê với số tiền 156.000.000 đồng nhưng quá thời hạn trên bà H, ông Th không chịu thanh toán và cũng không có bất cứ thông tin gì với bên cho thuê. Mặc dù giai đoạn đó là mùa dịch Covid, được bà D và ông L để thư thả cho thời gian gần 01 tháng. Đến cuối tháng 4/2020, ông L liên lạc với bà H, ông Th nhiều lần bằng nhiều cách thức như gọi điện thoại, nhắn tin qua điện thoại, qua Zalo, Messenger khoảng gần 50 lần nhưng bên thuê là bà H, ông Th vẫn không có ý kiến phản hồi hay trả lời cho bên cho thuê. Sau đó, ông L đến ngôi nhà cho thuê thì được biết phía bà H, ông Th đã dọn toàn bộ đồ đạc rời khỏi ngôi nhà, không còn ai ở và không có ai quản lý ngôi nhà. Khi ông L kiểm tra lại tình trạng ngôi nhà thì bà H, ông Th đã vi phạm một số điều khoản tại Hợp đồng về tự ý sửa chữa nhà thuê, làm hư hỏng ngôi nhà và thất thoát một số tài sản như: 01 quầy lễ tân, 01 tổng đài điện thoại, 07 tủ tường bị tháo nát không rõ có dùng được không, mất 01 tủ đặt điện thoại, 03 bàn để ti vi, 03 bộ bàn ghế tiếp khách

(loại 01 bàn, 02 ghế) và thêm 01 ghế rời, 03 tủ lạnh Toshiba loại 90L, 05 giường nằm bị tháo rời, toàn bộ khóa từ các phòng không còn, có 02 phòng 101 bị đục phá tháo rời thiết bị vệ sinh, gây hư hỏng nặng, khu vực lễ tân bị vỡ 01 miếng kính mặt tiền.

Đến ngày 27/5/2020, ông L có gửi cho bà H và ông Th thông báo liên quan đình chỉ thực hiện hợp đồng nhưng chỉ nhận được phản hồi từ ông Thanh qua Zalo. Ngày 28/5/2020, ông L yêu cầu Văn phòng thừa phát lại Trọng Tín lập vi bằng ghi nhận hiện trạng ngôi nhà và tài sản. Ngày 07/9/2020, sau hơn 03 tháng thông báo đến bà D, ông Th thì ông L đã gửi văn bản chính thức về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng đến bà H, ông Th và gia hạn thêm thời hạn 07 ngày để hợp tác, gặp trao đổi, giải quyết dứt điểm các vướng mắc liên quan hợp đồng, trước khi bên cho thuê yêu cầu Tòa án can thiệp bảo vệ nhưng vẫn không nhận được sự hợp tác của bà Hồng, ông Th. Do đó, bà D đã khởi kiện bà H, ông Th để yêu cầu giải quyết các vấn đề như sau:

- + Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đối với ngôi nhà tại số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng được ký kết ngày 28/3/2018 giữa ông Nguyễn Kim L (do bà Trần Thị Kim D ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Ánh H tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh và buộc trả lại tài sản.

- + Yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà tạm tính từ tháng 4/2020 đến tháng 9/2020 với số tiền 26.000.000 đồng \times 06 tháng = 156.000.000 đồng.

- + Bồi thường thiệt hại của 06 tháng tiền thuê nhà theo mục 2, khoản 2, Điều 2 của Hợp đồng với số tiền 156.000.000 đồng.

- + Yêu cầu có trách nhiệm trong việc sửa chữa, bồi thường những mất mát, hư hỏng về tài sản gồm: 01 quầy lễ tân, 01 tổng đài điện thoại, 07 tủ tường (tủ quần áo), 01 tủ đặt điện thoại, 03 bàn để ti vi, 03 bộ bàn ghế (loại 01 bàn, 02 ghế) và 01 ghế rời, 03 tủ lạnh Toshiba loại 90 lít, 05 giường nằm bị tháo rời, toàn bộ khóa từ các phòng, 02 phòng 101 và 102 bị đục phá tháo rời thiết bị vệ sinh gây hư hỏng nặng, khu vực lễ tân bị vỡ miếng kính mặt tiền.

Ngày 16/3/2021, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu giải quyết: Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 28/3/2018 giữa ông Nguyễn Kim L (do bà Trần Thị Kim D ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Ánh Hồng tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh; các yêu cầu còn lại rút yêu cầu và không yêu cầu giải quyết.

** Bị đơn ông Lê Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Ánh H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim L trình bày ý kiến có tại hồ sơ vụ án:*

Ngày 28/3/2018, được sự ủy quyền của bà Trần Thị Kim D theo Giấy ủy quyền số 1047/LS-2014 ngày 08/9/2014 do Đại sứ quán Việt Nam tại Cộng hòa Séc chứng thực, giữa ông và bà Nguyễn Thị Ánh H có ký Hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh, số công chứng 1148, quyển số B TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo đó, bà H thuê ngôi nhà tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 35, địa chỉ số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 18532 do UBND quận Hải Châu cấp ngày 27/8/2009, mục đích thuê nhà là để kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, dịch vụ lưu trú và thống nhất với các điều khoản đã nêu tại hợp đồng.

Sau thời gian thực hiện, đến tháng 4/2020 phía bà H không thanh toán tiền thuê nhà khi đến hạn theo thời gian thỏa thuận tại hợp đồng mà không có bất cứ thông tin gì với ông. Khi ông đến ngôi nhà cho thuê thì được biết phía bà H đã dọn toàn bộ tài sản, không còn ai ở và cũng không có ai quản lý ngôi nhà.

Ông đã gửi thư thông báo liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng cho bà H, ông Th 02 lần nhưng không nhận được bất kỳ một sự phản hồi nào. Từ thời điểm bà Hồng dọn đi và không thanh toán tiền thuê nhà và cũng không có thông báo, phản hồi, gây thiệt hại cho gia đình bà D. Bà H không phản hồi thông tin gì về việc có muốn tiếp tục thuê hay muốn thanh lý hợp đồng khi thời hạn thuê trong hợp đồng vẫn còn là cho gia đình chưa thể cho bên khác thuê được. Xuất phát từ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của bên cho thuê nhà, bà D đã khởi kiện ra Tòa.

Ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên ông đã trình bày nội dung vụ việc trên. Vì tuổi cao và có bệnh, đi lại khó khăn nên xin được vắng mặt khi xét xử.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

+ Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 73 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Còn bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 72 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 2 Điều 244, các Điều 227, 228, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 428, 472, 473, 480, 481 Bộ luật Dân sự; các Điều 129, 132 Luật Nhà ở; Nghị quyết 326/2016 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” của nguyên đơn bà Trần Thị Kim D đối với bị đơn ông Lê Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Ánh H.

2. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đối với ngôi nhà tại số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đối với ngôi nhà tại số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh chứng thực, số công chứng 1148, quyền số B TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2018 giữa ông Nghiêm Kim L (được bà Trần Thị Kim D ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Ánh H.

3. Ông Lê Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Ánh H phải trả lại ngôi nhà tại số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng cho bà Trần Thị Kim D.

4. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim D đối với ông Lê Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Ánh H về yêu cầu trả tiền thuê nhà, bồi thường thiệt hại gồm: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà với số tiền 156.000.000 đồng; Yêu cầu bồi thường thiệt hại 06 tháng tiền thuê nhà với số tiền 156.000.000 đồng; Yêu cầu sửa chữa, bồi thường những mất mát, hư hỏng về tài sản gồm: 01 quầy lễ tân, 01 tổng đài điện thoại, 07 tủ tường (tủ quần áo), 01 tủ đặt điện thoại, 03 bàn để ti vi, 03 bộ bàn ghế (loại 01 bàn, 02 ghế) và 01 ghế rời, 03 tủ lạnh Toshiba loại 90 lít, 05 giường nằm bị tháo rời, toàn bộ khóa từ các phòng, 02 phòng 101 và 102 bị đục phá tháo rời thiết bị vệ sinh gây hư hỏng nặng, khu vực lễ tân bị vỡ miếng kính mặt tiền.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa về việc bà D tự nguyện chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời khai nhận của đương sự tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện thì địa chỉ của ông Lê Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Ánh H tại xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum nhưng sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã thực hiện thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho ông Th, bà H theo địa chỉ tại đơn khởi kiện nhưng ông Th, bà H đã chuyển đi nơi khác, không để lại địa chỉ. Ngày 12/12/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp địa chỉ mới của ông Th và bà H tại Công ty TNHH Tư vấn và Giáo dục 4 Life, số 63 đường Nguyễn Trác, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng và tại Biên bản xác minh ngày 14/4/2021, Công an phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã cung cấp như sau: Ông Th và bà H không làm thủ tục đăng ký tạm trú tại địa chỉ số 63 đường Nguyễn T, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu nhưng tại địa chỉ trên ông Th có mở Công ty TNHH Tư vấn và Giáo dục 4 Life, còn bà Hồng là nhân viên phục vụ của Công ty. Do ông Th, bà H địa chỉ không rõ ràng và có nơi làm việc tại Công ty TNHH Tư vấn và Giáo dục 4 Life, số 63 đường Nguyễn Trác, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nên Tòa án xác định địa chỉ của ông Th, bà H là nơi làm việc Công ty TNHH Tư vấn và Giáo dục 4 Life, số 63 đường Nguyễn T, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để thực hiện việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bị đơn ông Th, bà H nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đều vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Th và bà H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Trung T, bà Trương Thị Bích Ngọc; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Kim L đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ngày 28/3/2018, tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh giữa ông Nghiêm Kim L (được bà Trần Thị Kim D ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 1047/LS-2014 ngày 08/9/2014 do Đại sứ quán Việt Nam tại Cộng hòa Séc chứng thực) và bà Nguyễn Thị Ánh H có ký Hợp đồng thuê nhà. Theo đó, bà D cho bà H thuê ngôi nhà tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 35, số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 18532 do UBND quận Hải Châu cấp ngày 27/8/2009; mục đích thuê là để kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, dịch vụ lưu trú; thời hạn thuê được tính từ ngày 28/3/2018 đến ngày 28/9/2024; giá thuê nhà từ ngày 28/3/2018 đến ngày 28/9/2019 là 24.000.000 đồng/tháng, từ ngày 29/9/2019 đến ngày 28/9/2024 là 26.000.000 đồng/tháng; phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, thanh toán 02 lần/năm, mỗi lần bằng 06 tháng tiền thuê nhà và thanh toán trước cho mỗi kỳ thuê (tính theo định kỳ thời gian đã thỏa thuận giữa 2 bên, vào ngày 01/10 và ngày 01/4 của năm thuê). Kèm theo Hợp đồng thuê nhà là “*Biên bản bàn giao nhà và tài sản*” được bà D cho ông Viên Đình Nam thuê vào ngày 07/9/2014 và được các bên gồm ông Nghiêm Kim L, ông Viên Đình Nam, ông Lê Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Ánh H ký chuyển tiếp vào ngày 28/3/2018.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà D và người đại diện theo ủy quyền thì đến hạn ngày 01/4/2020 bị đơn bà H, ông Th phải thanh toán tiền thuê nhà 06 tháng/01 lần với số tiền 156.000.000 đồng cho bà D nhưng bà H, ông Th không chịu thanh toán, mặc dù tại thời điểm đó là dịch bệnh Covid được gia hạn thêm gần 01 tháng. Sau đó, ông L đến ngôi nhà cho thuê thì được biết phía bà H, ông Th đã thu dọn bộ đồ đạc khỏi ngôi nhà, không còn ai ở và cũng không có ai quản lý ngôi nhà, cũng như trong thời gian thuê tự ý sửa chữa, làm hư hỏng căn nhà, làm thất thoát một số tài sản gồm: 01 quầy lễ tân, 01 tổng đài điện thoại, 07 tủ tường bị tháo nát, mất 01 tủ đặt điện thoại, 03 bàn để ti vi, 03 bộ bàn ghế tiếp khách (loại 01 bàn, 02 ghế) và thêm 01 ghế rời, 03 tủ lạnh Toshiba loại 90 lít, 05 giường nằm bị tháo rời, toàn bộ khóa từ các phòng không còn, có 02 phòng 101 bị đục phá tháo rời thiết bị vệ sinh, gây hư hỏng nặng, khu vực lễ tân bị vỡ 01 miếng kính mặt tiền. Ngày 28/5/2020, nguyên đơn yêu cầu Văn phòng thừa phát lại Trọng Tín lập vi bằng ghi nhận về hiện trạng ngôi nhà và tài sản trên.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định do bà H, ông Th đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và tự ý sửa chữa, làm hư hỏng căn nhà, làm thất thoát một số tài sản không đúng theo quy định của Hợp đồng thuê nhà nên yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 28/3/2018 giữa ông

Nghiêm Kim L với bà Nguyễn Thị Ánh H được ký kết tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Khánh đối với ngôi nhà tại số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng và buộc trả lại tài sản là ngôi nhà nói trên.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Hợp đồng thuê nhà ngày 28/3/2018 thì bà H, ông Th đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn và trong quá trình sử dụng đã sửa chữa, làm hư hỏng căn nhà, làm thất thoát một số tài sản không đúng theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng thừa phát lại Trọng Tín lập vi bằng ghi nhận về hiện trạng ngôi nhà và tài sản. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 28/3/2018 được ký kết giữa ông L (do bà D ủy quyền) với bà Ánh H là có căn cứ. Căn cứ các Điều 428, 472, 473, 480, 481 Bộ luật Dân sự; các Điều 129, 132 Luật Nhà ở, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa cần tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 28/3/2018 đối với ngôi nhà tại số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng ngày 28/3/2018 do Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh, số công chứng 1148, quyển số B TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nghiêm Kim L (được bà Trần Thị Kim D ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Ánh H. Ông Lê Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Ánh H phải có nghĩa vụ trả lại ngôi nhà tại số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng cho bà Trần Thị Kim D theo như nội dung đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[2.2] Đối với các yêu cầu của bà D đã khởi kiện bà H, ông Th về yêu cầu trả tiền thuê nhà, bồi thường thiệt hại gồm:

- + Yêu cầu phải thanh toán tiền thuê nhà, tạm tính từ tháng 4/2020 đến tháng 9/2020 với số tiền 156.000.000 đồng;

- + Bồi thường thiệt hại của 06 tháng tiền thuê nhà theo mục 2, khoản 2, Điều 2 của Hợp đồng với số tiền 156.000.000 đồng;

- + Sửa chữa, bồi thường những mất mát, hư hỏng về tài sản gồm: 01 quầy lễ tân, 01 tổng đài điện thoại, 07 tủ tường (tủ quần áo), 01 tủ đặt điện thoại, 03 bàn để ti vi, 03 bộ bàn ghế (loại 01 bàn, 02 ghế) và 01 ghế rời, 03 tủ lạnh Toshiba loại 90 lít, 05 giường nằm bị tháo rời, toàn bộ khóa từ các phòng, 02 phòng 101 và 102 bị đục phá tháo rời thiết bị vệ sinh gây hư hỏng nặng, khu vực lễ tân bị vỡ miếng kính mặt tiền;

Xét thấy, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu và không yêu cầu giải quyết. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ các yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn bà Trần Thị Kim D tự nguyện chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng phí đã nộp 8.100.000 đồng tại Biên lai thu số 0002718 ngày

23/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Như vậy, hoàn trả lại cho bà D số tiền chênh lệch án phí là 7.800.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 2 Điều 244, các Điều 227, 228, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 428, 472, 473, 480, 481 Bộ luật Dân sự; các Điều 129, 132 Luật Nhà ở; Nghị quyết 326/2016 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;

Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” của nguyên đơn bà Trần Thị Kim D đối với bị đơn ông Lê Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Ánh H.

2. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 28/3/2018 do Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh, số công chứng 1148, quyển số B TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nghiêm Kim L (được bà Trần Thị Kim D ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Ánh H đối với ngôi nhà tại số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3. Ông Lê Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Ánh H phải có nghĩa vụ trả lại ngôi nhà tại số 187 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng cho bà Trần Thị Kim D.

4. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim D đối với ông Lê Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Ánh H về yêu cầu trả tiền thuê nhà, bồi thường thiệt hại gồm:

+ Yêu cầu phải thanh toán tiền thuê nhà, tạm tính từ tháng 4/2020 đến tháng 9/2020 với số tiền 156.000.000 đồng;

+ Bồi thường thiệt hại của 06 tháng tiền thuê nhà theo mục 2, khoản 2, Điều 2 của Hợp đồng với số tiền 156.000.000 đồng;

+ Sửa chữa, bồi thường những mất mát, hư hỏng về tài sản gồm: 01 quầy lễ tân, 01 tổng đài điện thoại, 07 tủ tường (tủ quần áo), 01 tủ đặt điện thoại, 03 bàn để ti vi, 03 bộ bàn ghế (loại 01 bàn, 02 ghế) và 01 ghế rời, 03 tủ lạnh Toshiba loại 90 lít, 05 giường nằm bị tháo rời, toàn bộ khóa từ các phòng, 02 phòng 101 và 102 bị đục phá tháo rời thiết bị vệ sinh gây hư hỏng nặng, khu vực lễ tân bị vỡ miếng kính mặt tiền.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), bà Trần Thị Kim D tự nguyện chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng phí đã nộp 8.100.000 đồng (tám triệu, một trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0002718 ngày 23/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Như vậy, hoàn trả lại cho bà D số tiền chênh lệch án phí là 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng).

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (hoặc niêm yết) trích sao bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 02 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Hoài Sơn

