

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 15/2022/DS-ST

Ngày: 25/3/2022

“V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Kiên.
Các hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bạ và ông Phạm Cẩm
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Nữ Hoàng Yến - là Thư ký Tòa án.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:**
Phạm Đức Lễ - chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 03 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2021/TLST-DS ngày 24/2/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2022/QĐXX - ST ngày 09/2/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số: 35/QĐ - HPT ngày 08/3/2022 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Phương Đ (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 65 đường 7, khu phố 4, phường BA, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị E (có mặt)
Địa chỉ: Thôn 13, xã EN, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

***Bị đơn:** Bà Bùi Thị Thu H (có đơn xin xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn 3, xã HT, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Trương Thị E (có mặt)
Địa chỉ: Thôn 13, xã EN, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Phương Đ là chủ sở hữu, sử dụng nhà và đất tại địa chỉ thôn 13, xã EN, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 01/3/2019, ông Đ có ký Hợp đồng thuê nhà (Hợp đồng tay) với bà Bùi Thị Thu H. Theo đó, ông Đ cho bà H thuê căn nhà trên với mục đích để bà H mở trường mẫu giáo tư thực, với các thỏa thuận sau: Thời hạn thuê là 3 năm, kể từ ngày 01/3/2019 đến hết ngày 01/3/2022. Giá thuê là 1.000.000

đồng/tháng. Giá thuê không bao gồm các chi phí điện, nước...Về phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt. Đợt 1: 06 tháng một lần, thanh toán lần 1: vào ngày 01/3/2019 là 6.000.000 đồng. Lần 2: Trả vào ngày 01/9/2019 là 6.000.000 đồng. Đợt 2: Thanh toán 01 năm 01 lần vào ngày 01/3/2020 với số tiền là 12.000.000 đồng. Đợt 3: Thanh toán 01 năm 01 lần vào ngày 01/3/2021 với số tiền là 12.000.000 đồng. Bên thuê cũng cam kết tự bảo quản tài sản của mình và không được tự ý sửa chữa kết cấu của ngôi nhà khi chưa được sự đồng ý của bên cho thuê. Ngoài ra, hai bên còn cam kết: Nếu bên nào vi phạm Hợp đồng thì phải có trách nhiệm bồi thường cho bên còn lại số tiền là 12.000.000 đồng, tương đương với số tiền thuê nhà của 01 năm và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Để thực hiện đúng quy định của pháp luật, ngày 26/4/2019 ông Đ có ủy quyền cho người nhà là bà Trương Thị Én ký tiếp hợp đồng thuê nhà với bà Bùi Thị Thu H. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã Ea Ning, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk ký chứng thực. Về cơ bản, thì nội dung của 02 Hợp đồng này là không thay đổi. Chúng tôi ký hợp đồng này vì bà H nói khi mở trường mẫu giáo tư thực cần có Hợp đồng thuê nhà có công chứng để bà H làm giấy phép để được mở trường mẫu giáo. Trong quá trình hoạt động, bà H chỉ mới thanh toán cho ông Đ được 12.000.000 đồng tiền thuê nhà 12 tháng. Sau đó thì ngừng hoạt động cho đến nay. Chúng tôi đã nhiều lần liên hệ với bà H nếu không tiếp tục hoạt động thì tiến hành thanh lý Hợp đồng và trả số tiền thuê nhà còn lại cho ông Đ, nhưng bà H không thực hiện, không có thiện chí giải quyết công việc. Nhà này hiện nay gia đình ông Đ không ở mà để cho thuê. Việc bà H không thanh lý hợp đồng, không thanh toán tiền thuê nhà đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông Đ. Vì vậy, tôi là đại diện theo ủy quyền của ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/3/2019 giữa ông Nguyễn Phương Đ với bà Bùi Thị Thu H và Hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/4/2019 giữa tôi, bà Trương Thị E với bà Bùi Thị Thu H. Đồng thời buộc bà H phải dọn tất cả đồ đạc phục vụ cho việc dạy và học của bà H ra khỏi nhà để bàn giao lại căn nhà cho ông Đ theo đúng hiện trạng ban đầu khi ông Đ giao cho bà H. Buộc bà H thanh toán số tiền thuê nhà là 24 tháng 25 này với số tiền 24.833.000 đồng và 105.200 đồng tiền điện bà H phải có trách nhiệm trả cho ông Đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Thu H đòi số tiền 24.597.260 đồng ông Đ không đồng ý và yêu cầu bà H dỡ mái che, sân lát gạch men, tường xây để trả lại hiện trạng căn nhà cho ông Đ.

Bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày:

Ngày 01/3/2019, tôi và ông Đ có ký Hợp đồng thuê nhà với mục đích để mở trường mẫu giáo tư thực, với các thỏa thuận sau: Thời hạn thuê là 3 năm, kể từ ngày 01/3/2019 đến hết ngày 01/3/2022. Giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng. Giá thuê không bao gồm các chi phí điện, nước...Về phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền

mặt. Đợt 1: 06 tháng một lần, thanh toán lần 1: vào ngày 01/3/2019 là 6.000.000 đồng. Lần 2: Trả vào ngày 01/9/2019 là 6.000.000 đồng. Đợt 2: Thanh toán 01 năm 01 lần vào ngày 01/3/2020 với số tiền là 12.000.000 đồng. Đợt 3: Thanh toán 01 năm 01 lần vào ngày 01/3/2021 với số tiền là 12.000.000 đồng. Ngày 26/4/2019 ông Đ có ủy quyền cho người nhà là bà Trương Thị E ký tiếp hợp đồng thuê nhà với Tôi. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã Ea Ning, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk ký chứng thực. Về cơ bản, thì nội dung của 02 Hợp đồng này là không thay đổi. Chúng tôi ký hợp đồng này vì tôi nói khi mở trường mẫu giáo tư thực cần có Hợp đồng thuê nhà có công chứng để tôi làm giấy phép để được mở trường mẫu giáo. Trong quá trình hoạt động, tôi chỉ mới thanh toán cho ông Đ được 12.000.000 đồng tiền thuê nhà 12 tháng. Sau đó thì ngừng hoạt động cho đến nay lý do ông Đ gây khó dễ cho tôi và dịch Covid19 nên không tiếp tục dạy học được nữa.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/3/2019 giữa ông Nguyễn Phương Đ với tôi và hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/4/2019 giữa tôi và bà Trương Thị E với tôi thì tôi đồng ý, buộc tôi phải có trách nhiệm thanh toán cho số tiền thuê nhà 12 tháng là 12.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng là 12.000.000 đồng thì tôi không đồng ý. Đối với số tiền thanh toán cho cơ quan Điện lực số tiền nợ là: 105.200 đồng thì tôi đồng ý. Ngoài ra tôi có đơn kiện phản tố đề nghị Tòa án buộc ông Đ hoàn trả cho tôi số tiền tôi đã xây dựng trên đất của ông Đ theo biên bản định giá tài sản là 24.597.260 đồng là tiền tôi có làm mái che lát sân gạch và xây tường.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị E trình bày:**

Ngày 26/4/2019 ông Đ có ủy quyền cho tôi ký hợp đồng thuê nhà với bà Bùi Thị Thu H. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã Ea Ning, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk ký chứng thực. Về cơ bản, thì nội dung của 02 Hợp đồng giữa ông Đ và bà H với hợp đồng giữa tôi và bà H là không thay đổi. Chúng tôi ký hợp đồng này vì bà H nói khi mở trường mẫu giáo tư thực cần có Hợp đồng thuê nhà có công chứng để bà H làm giấy phép để được mở trường mẫu giáo. Trong quá trình hoạt động, bà H chỉ mới thanh toán cho ông Đ được 12.000.000 đồng tiền thuê nhà 12 tháng. Tôi là người nhận số tiền này và đã giao lại cho ông Đ. Sau đó bà H ngừng hoạt động cho đến nay. Chúng tôi đã nhiều lần liên hệ với bà H nếu không tiếp tục hoạt động thì tiến hành thanh lý Hợp đồng và trả số tiền thuê nhà còn lại cho ông Đ, nhưng bà H không thực hiện, không có thiện chí giải quyết công việc. Nay ông Đ khởi kiện bà H thì tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phương Đ.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện của mình.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 473, 474, 476, 481, 482 BLDS năm 2015; Điều 12 nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án đề nghị chấp nhận đơn kiện của ông Nguyễn Phương Đ.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/3/2019 giữa ông Nguyễn Phương Đ với bà Bùi Thị Thu H và Hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/4/2019 giữa bà Trương Thị E với bà Bùi Thị Thu H.

Bà Bùi Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Phương Đ tiền thuê nhà là 24 tháng 25 này với số tiền 24.833.000 đồng và 105.200 đồng tiền điện.

Bác đơn kiện phản tố của bà Bùi Thị Thu H. Buộc ông Nguyễn Phương Đ hoàn trả số tiền 24.597.260 đồng (là tiền làm mái che lát sân gạch và xây tường). Bà H phải dỡ phần mái che để trả lại hiện trạng căn nhà cho ông Nguyễn Phương Đ.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP Buôn Ma Thuột theo quy định tại Điều 26, Điều 35 BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Ngày 01/3/2019, ông Nguyễn Phương Đ có ký Hợp đồng thuê nhà (Hợp đồng tay) với bà Bùi Thị Thu H. Thời hạn thuê là 3 năm, kể từ ngày 01/3/2019 đến hết ngày 01/3/2022. Giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng. Giá thuê không bao gồm các chi phí điện, nước... mục đích thuê để ở mở trường mẫu giáo tư thục, với các thỏa thuận sau:

Về phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt. Đợt 1: 06 tháng một lần, thanh toán lần 1: vào ngày 01/3/2019 là 6.000.000 đồng. Lần 2: Trả vào ngày 01/9/2019 là 6.000.000 đồng. Đợt 2: Thanh toán 01 năm 01 lần vào ngày 01/3/2020 với số tiền là 12.000.000 đồng. Đợt 3: Thanh toán 01 năm 01 lần vào ngày 01/3/2021 với số tiền là 12.000.000 đồng. Bên thuê cũng cam kết tự bảo quản tài sản của mình và không được tự ý sửa chữa kết cấu của ngôi nhà khi chưa được sự đồng ý của bên cho thuê. Ngoài ra, hai bên còn cam kết: Nếu bên nào vi phạm Hợp đồng thì phải có trách nhiệm bồi thường cho bên còn lại số tiền là 12.000.000 đồng, tương đương với số tiền thuê nhà của 01 năm và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngày 26/4/2019 ông Đ

có ủy quyền cho bà Trương Thị E là ký tiếp hợp đồng thuê nhà với bà Bùi Thị Thu H. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã Ea Ning, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk ký chứng thực. Về cơ bản, thì nội dung của 02 Hợp đồng này là không thay đổi. Mục đích ký hợp đồng để bà H mở trường mẫu giáo tư thực cần có hợp đồng thuê nhà có chứng thực để bà H xin giấy phép để được mở trường mẫu giáo.

Như vậy hợp đồng thuê nhà của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, quá trình thực hiện hợp đồng bà H đã thanh toán cho ông Đ số tiền là 12.000.000 đồng tiền thuê nhà tương đương 12 tháng. Sau đó thì không thanh toán. Như vậy bà Bùi Thị Thu H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã ký, việc ông Đ khởi kiện yêu cầu Chấm dứt hợp đồng là có cơ sở cần chấp nhận.

Quá trình điều tra bà H cho rằng ông Đ gây khó dễ và do ảnh hưởng của dịch Covid 19 nên không thể mở lớp dạy học được, tuy nhiên bà H không có chứng cứ chứng minh việc ông Đ cản trở hành vi thuê nhà. Mặt khác hợp đồng thuê nhà ký kết là để vừa ở và mở lớp mẫu giáo, khi nhà nước tạm dừng việc dạy học tập trung do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, bà H cũng không bàn giao trả nhà cho ông Đ và chấm dứt hợp đồng thuê nhà do đó cần phải buộc bà H thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà là theo hợp đồng ký kết từ 01/3/2019 đến ngày 25/3/2022 số tiền là 36.833.000 đồng và khấu trừ số tiền 12.000.000 đồng đã đóng, còn lại là 24. 833.000 đồng và thanh tiền điện 105.200 đồng cho ông Đ là phù hợp quy định của pháp luật.

Xét về yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Thu H: Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà bà Bùi Thị Thu H có xây dựng mái che, lát sân gạch men, và xây tường rào. Tại phiên Tòa bà E thừa nhận khi làm mái che thì bà H có xin ý kiến và bà E cho bà H làm, đối với việc lát gạch men và xây tường rào bà E có biết nhưng không cản trở, do vậy yêu cầu thảo dỡ và trả lại hiện trạng ban đầu là không phù hợp. Mặt khác tài sản xây dựng vẫn còn giá trị sử dụng do vậy cần chấp nhận đơn kiện phản tố của bà Bùi Thị Thu H buộc ông Nguyễn Phương Đ thanh toán giá trị mái che, lát sân gạch và xây tường với số tiền 24.597.260 đồng cho bà Bùi Thị Thu H là phù hợp.

[3] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 473, 474, 476, 481, 482 BLDS năm 2015; Điều 26 nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Phương Đ.

Hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/3/2019 giữa ông Nguyễn Phương Đ với bà Bùi Thị Thu H và Hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/4/2019 giữa bà Trương Thị E với bà Bùi Thị Thu H chấm dứt kể từ ngày 01/3/2022.

Bà Bùi Thị Thu H có nghĩa vụ bàn giao lại căn nhà và đất (thửa đất số 8291, tờ bản đồ số 32, diện tích 180m² tại xã Ea Ning, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk do sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Nguyễn Phương Đ) theo hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/3/2019 và ngày 26/4/2019 cho ông Nguyễn Phương Đ tại thôn 13, xã Ea Ning, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Phương Đ số tiền 24.938.000 đồng.

Chấp nhận đơn kiện phản tố của bà Bùi Thị Thu H.

Buộc ông Nguyễn Phương Đ thanh toán cho bà Bùi Thị Thu H số tiền 24.597.260 đồng (là tiền làm mái che lát sân gạch và xây tường).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của [Bộ luật Dân sự năm 2015](#).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Phương Đ phải chịu 1.246.000 đồng án phí DSST được khấu trừ số tiền 903.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0013822 ngày 1/2/2021 ông Nguyễn Phương Đ còn phải nộp 343.900 đồng.

Bà Bùi Thị Thu H phải chịu 1.205.260 đồng án phí DSST, được khấu trừ số tiền 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0009721 ngày 23/11/2021 bà Bùi Thị Thu H còn phải nộp 305.260 đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Phương Đ phải chịu 2.500.000 đồng chi phí định giá, được khấu trừ số tiền đã nộp 2.500.000 đồng để chi phí định giá ngày 09/6/2021

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. BMT;
- CC THADS Tp. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Viết Kiên

