

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUY NHƠN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 128/2022/DS -ST

Ngày: 05-05-2022

**V/v:** “Tranh chấp hợp đồng  
Thuê nhà”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

***\*/- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Minh Hòa
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Ron  
Ông Hồ Đắc Toàn
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Nương  
Thư ký Tòa án nhân dân TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
- *Đại diện VKSND TP. Quy Nhơn tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Mỹ Hạnh -  
Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 05 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2021/TLST - DS, ngày 08 tháng 07 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2022/QĐXX-ST ngày 18/03/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2022/QĐXX-ST ngày 18/04/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1968; Địa chỉ: số 1243 đường T, TP. Q, tỉnh Bình Định (có mặt)

*Bị đơn:* 1. Anh Lê Đăng H, sinh năm: 1989; Địa chỉ: số 100/1 đường N, TP. Q, tỉnh B (có mặt)

2. Anh Nguyễn Văn L; Địa chỉ: số 1217 đường T, TP. Q, tỉnh Bình Định (có mặt)

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

1. Chị Trần Thị Tuyết N, sinh năm: 1990; Người đại diện hợp pháp của chị N: anh Lê Đăng H, sinh năm: 1989; Cùng địa chỉ: số 100/1 đường N, TP. Q, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 25/08/2021 ); có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Lệ Q, sinh năm: 1993; Địa chỉ: Tổ 32, KV 6, P. Đ, TP.Q, tỉnh Bình Định (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Ngọc A, sinh năm: 1994; Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Ngọc A: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1968; Địa chỉ: số 1243 đường T, TP. Q, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 24/02/2022); có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 25/06/2021 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/09/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Ngày 14/02/2019 chị N và ông ký kết hợp đồng thuê khách sạn H, địa chỉ: 221 đường N, TP. Q. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê khách sạn 03 năm kể từ ngày 14/02/2019 - 14/02/2022. Nội dung các thỏa thuận về việc thuê khách sạn thể hiện rõ trong hợp đồng.

Trên thực tế thì vợ chồng anh Lê Đăng H, chị Trần Thị Tuyết N và vợ chồng anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Lệ Q cùng hợp tác tiến hành các giao dịch phát sinh từ hợp đồng thuê khách sạn với ông, chị N đứng tên ký hợp đồng. Ngày 25/05/2021 anh H và anh L đơn phương chấm dứt hợp đồng không báo trước và cũng không tiến hành bàn giao khách sạn cho ông. Quá trình thuê khách sạn anh H và anh L không thanh toán tiền điện, tiền internet, không đóng thuế và không trả tiền thuê khách sạn 3 tháng.

Do đó, ông H1 xác định bị đơn trong vụ án là anh L và anh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị N (vợ anh H), chị Q (vợ anh L) phải liên đới chịu trách nhiệm trả nợ theo hợp đồng cho ông số tiền 266.875.477 đồng (trong đó: bao gồm tiền thuê khách sạn 186.000.000 đồng; tiền nợ cũ 50.000.000 đồng; tiền điện 14.256.000 đồng; tiền thuế 15.739.477 đồng; tiền internet 880.000 đồng) và giao trả lại con dấu của DNTN TM dịch vụ Tân Ngọc H1. Trước đây ông yêu cầu anh L và anh H phải giao trả lại con dấu của DNTN TM dịch vụ Tân Ngọc H1 và sửa chữa và bồi thường các đồ vật dụng do quá trình thuê khách sạn đã làm hư hỏng và bị mất, nay ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa ông H1 thống nhất giảm cho vợ chồng anh H, chị N và anh L, chị Q số tiền 20.000.000 đồng (trừ vào tiền đặt cọc xem như chia sẻ tình hình dịch bệnh). Như vậy số tiền ông H1 yêu cầu phải trả là 266.875.477 đồng – 20.000.000 đồng = 246.875.477 đồng.

Ông đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà do ông ký kết với chị Trần Thị Tuyết N ngày 22/01/2019 vào ngày 16/05/2021.

*Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa bị đơn anh Lê Đăng H và anh Nguyễn Văn L đồng trình bày:*

Hai anh thống nhất với lời trình bày của ông H1 về hợp đồng thuê nhà ngày 14/02/2019 và các nội dung hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Hai anh cũng đã giao cho ông H1 số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng để bảo đảm thực hiện hợp đồng. Giá tiền thuê khách sạn mỗi quý là 186.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trả theo quý (3 tháng trả 1 lần). Chị N (vợ anh H) đứng tên ký kết hợp đồng thuê khách sạn với anh H1 nhưng thực tế công việc làm ăn do anh H và anh L thực hiện, chị N và chị Q cũng có tham gia, do đó anh H1 xác định anh H và anh L là bị đơn, chị Q, chị N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng. Tuy nhiên, vì lý do bất khả kháng (khách sạn phải đóng cửa vào ngày 30/04/2021 do dịch bệnh covid) nên giữa hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng vào ngày 16/05/2021 và anh L cũng đã giao chìa khóa khách sạn cho ông H1.

Về nội dung yêu cầu khởi kiện hai anh chỉ thống nhất 4 khoản tiền chưa thanh toán là: 80.875.477 đồng, bao gồm tiền nợ cũ 50.000.000 đồng; Tiền điện 14.256.000 đồng; tiền thuê 15.739.477 đồng; tiền internet 880.000 đồng.

Riêng số tiền thuê khách sạn 3 tháng 186.000.000 đồng anh H và anh L đã trả cho anh H1 tại quán cà phê Vertosa trong khoảng thời gian từ ngày 22 đến 24 tháng 02 năm 2021, việc trả tiền nói trên không viết giấy tờ vì quá tin tưởng nên anh không có chứng cứ để chứng minh. Tuy nhiên, trong 10 lần thanh toán tiền thì giữa hai bên chỉ có 3 lần ông H1 có xác nhận còn lại 7 lần giao nhận tiền không viết giấy tờ vì quen biết tin tưởng nhau (anh H nộp hợp đồng thuê khách sạn bản gốc, mặt sau hợp đồng có chữ viết của ông H1 xác nhận việc nhận tiền thuê khách sạn 3 lần)

Nay ông H1 khởi kiện anh H và anh L đồng ý trả số tiền 80.875.477 đồng nhưng xin được trừ vào số tiền đặt cọc khách sạn 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 219.124.523 đồng yêu cầu ông H1 trả lại cho vợ chồng anh H, chị N và anh L chị Q.

Anh L và anh H thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà do ông Nguyễn Ngọc H1 ký kết với chị Trần Thị Tuyết N ngày 22/01/2019 vào ngày 16/05/2021.

Anh H và anh L có đầu tư một số đồ nội thất trong khách sạn như chăn, ra, gối, nệm và bàn ghế và máy lạnh và một số vật dụng khác (theo bản kê nộp cho Tòa án ngày 14/9/2021), đề nghị ông H1 cho hai anh được nhận lại những vật dụng này thì hai anh sẽ giao trả lại con dấu của DNTN TM dịch vụ Tân Ngọc H1. Anh H và anh L xác định không có yêu cầu phản tố.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Tuyết N ủy quyền cho anh Lê Đăng H thống nhất theo trình bày của anh H, anh L không bổ sung gì thêm.*

*Tại bản tự khai ngày 22/02/2022 và đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Lệ Q thống nhất theo trình bày của anh L : yêu cầu ông H1 trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, thống nhất còn nợ 80.875.477 đồng, trừ vào tiền cọc yêu cầu ông H1 trả lại 219.124.523 đồng*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc Anh ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc H1 thống nhất theo trình bày của ông H1, thực tế anh Ngọc Anh không liên quan gì đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà.*

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về giải quyết vụ án: Đề HĐXX áp dụng Điều 422, 472, 473, 474, 481 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng anh H, chị N và anh L chị Q phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H1 số tiền 246.875.477 đồng (Trong đó tiền thuê khách sạn 186.000.000 đồng; tiền nợ điện, nước, thuế và nợ cũ 80.875.477 đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của ông H1 giảm cho vợ chồng anh H, chị N và anh L chị Q số tiền 20.000.000 đồng.

### **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 công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Các đương sự tranh chấp hợp đồng thuê nhà, nhà và đất tọa lạc tại số 221 đường N, thành phố Q, bị đơn anh H, anh L cư trú tại thành phố Quy Nhơn, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” và thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thủ tục tố tụng: **Chị Nguyễn Thị Lệ Q** là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị Q.

[2] Về nội dung: Căn cứ lời trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện:

Ông Nguyễn Ngọc H1 có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 221 đường N, thành phố Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ 10375 do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 31/12/2003 (đứng tên ông Trương Văn T, bà Trần Thị Mỹ T đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị C ngày 16/08/2016, bà C tặng cho ông Nguyễn Ngọc H1 ngày 23/02/2017). Ông H1 xác định đây là tài sản riêng của ông.

Xét nội dung hợp đồng thuê nhà ở được lập ngày 22/01/2019 đã được Phòng

Công chứng số 1 tỉnh Bình Định, công chứng số 0754 giữa bên cho thuê là ông H1 và bên thuê là chị N. Nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận: Thời hạn thuê nhà: 03 năm kể từ ngày 14/02/2019, Mục đích cho thuê, giá thuê, tiền đặt cọc, phương thức thanh toán (03 tháng một lần), nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê... Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở, trình tự thực hiện giao dịch và nội dung của hợp đồng thuê nhà ở được hai bên thừa nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy định tại các Điều 119, 120, 121 của Luật Nhà ở. Hợp đồng thuê nhà ở được công chứng, chứng thực hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở đã có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu chấm dứt hợp đồng, bên thuê nhà vi phạm hợp đồng (đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn) nên phải mất tiền cọc 300.000.000 đồng; yêu cầu bên thuê phải trả tiền nợ 3 tháng thuê nhà 186.000.000 đồng và 80.875.477 đồng (bao gồm tiền nợ cũ 50.000.000 đồng; tiền điện 14.256.000 đồng; tiền thuế 15.739.477 đồng; tiền internet 880.000 đồng) mà khi hoạt động kinh doanh bên thuê nhà chưa trả.

[3.1] Tại phiên tòa hai bên thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê nhà vào ngày 16/05/2021. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

[3.2] Về tiền đặt cọc: xét thấy hợp đồng thuê nhà ở có thời hạn 03 năm kể từ ngày 14/02/2019 - 14/02/2022. Ngày 16/05/2021 bên thuê nhà đã chấm dứt hợp đồng, giao trả nhà cho bên cho thuê là vi phạm thỏa thuận về thời hạn thực hiện hợp đồng tại Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà ở có ghi: *“Bên B có nghĩa vụ....Thông báo trước cho bên A ít nhất 04 tháng nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng, đồng thời bị mất tiền đặt cọc và phải bồi thường thiệt hại hợp đồng (nếu có)”*. Như vậy, hai bên chỉ thỏa thuận về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê trả lại nhà trước thời hạn mà không thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc pháp luật có quy định khác nên không có cơ sở để xem xét yêu cầu của anh H và anh L về việc buộc ông H1 phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng do tình hình dịch bệnh. Tại phiên tòa ông H1 tự nguyện giảm 20.000.000 đồng tiền cọc cho bên thuê, xét thấy sự tự nguyện nói trên phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[3.3] Đối với số tiền thuê khách sạn 3 tháng 186.000.000 đồng anh H và anh L cho rằng đã trả cho ông H1 từ ngày 22 - 24 /02/2021 nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh và không được ông H1 thừa nhận do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

[3.4] Đối với khoản tiền 80.875.477 đồng, bao gồm tiền nợ cũ 50.000.000 đồng; tiền điện 14.256.000 đồng; tiền thuế 15.739.477 đồng; tiền internet 880.000 đồng vợ chồng anh L, chị Q và anh H, chị N thống nhất trả không tranh chấp.

Anh H và anh L thừa nhận việc hai anh thuê khách sạn của anh H1 có sự tham gia của chị N và chị Q với mục đích để kinh doanh nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình. Ông H1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Lê Đăng H, chị Trần Thị Tuyết N và vợ chồng anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Lệ Q có nghĩa vụ liên đới trả nợ phù hợp theo quy định tại Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng anh Lê Đăng H, chị Trần Thị Tuyết N và vợ chồng anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Lệ Q có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc H1 số tiền 246.875.477 đồng (266.875.477 đồng – 20.000.000 đồng = 246.875.477 đồng)

[4] Đối với yêu cầu: **anh L và anh H phải** giao trả lại con dấu của DNTN TM dịch vụ Tân Ngọc H1 và yêu cầu sửa chữa, bàn giao tại tài sản thuê theo tình trạng ban đầu ông H1 đã rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Anh H và anh L yêu cầu ông H1 phải giao lại một số đồ nội thất trong khách sạn theo bản kê ngày 14/9/2021 nhưng anh H và anh L không có yêu cầu phản tố, mặt khác ông H1 không đồng ý do đó HĐXX không xem xét, sau này nếu có tranh chấp thì sẽ xem xét giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[6] Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn tại phiên tòa là phù hợp với phân tích nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Vợ chồng anh L, chị Q và vợ chồng anh H, chị N phải liên đới chịu 12.344.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 150.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch. Ông H1 phải chịu 150.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, 422, 472, 473, 474, 481 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 119, 120, 121, khoản 2 Điều 122 của Luật Nhà ở;
- Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình và Điều 51 Luật Công chứng;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ - 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.

### **Tuyên xử:**



1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H1. Buộc vợ chồng anh Lê Đăng H, chị Trần Thị Tuyết N và vợ chồng anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Lê Q có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc H1 số tiền 246.875.477 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng anh L, chị Q và vợ chồng anh H, chị N về việc ông Nguyễn Ngọc H1 phải trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc tuyên bố Hợp đồng thuê nhà được ký giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Ngọc H1 với bên thuê là bà Trần Thị Tuyết N lập ngày 22/01/2019 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Định công chứng số 0754 chấm dứt kể từ ngày 16/05/2021.

4. Về án phí: Buộc vợ chồng anh L, chị Q và vợ chồng anh H, chị N phải liên đới chịu 12.344.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 150.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch. Ông H1 phải chịu 150.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch, ông H1 đã nộp tạm ứng 6.672.000 đồng nên được trả lại 6.522.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002744 ngày 07/07/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Quy Nhơn.

3. Về quyền kháng cáo: Ông H1, anh H, anh L, chị N và anh Ngọc A được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị Q được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Định ;
- VKSND TP. Quy Nhơn;
- Chi cục THADS TP. Quy Nhơn ;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

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

**Trần Thị Minh Hòa**







