

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN B  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1333/2022/DS-ST  
Ngày: 14/7/2022  
V/v tranh chấp hợp đồng Thuê nhà.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Kiều Trang

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Bích Thân
2. Ông Trần Văn Phủ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Thương - Cán bộ Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Giang  
- Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1251/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng Thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 188/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 149/2022/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Ông Phạm Hồng L, sinh năm 1950  
Địa chỉ: Đường C, phường A, quận T, Thành phố C.
- Bà Trương Thị T, sinh năm 1952  
Địa chỉ: Đường V, phường B, quận N, Thành phố C.

**Người đại diện ủy quyền:**

- Ông Trần Thanh C, sinh năm 1989  
Địa chỉ: Đường D, Phường N, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền công chứng số 009161 ngày 25/5/2021 tại Văn phòng công chứng B, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có đơn xin vắng mặt).*

**2. Bị đơn:** Công ty TNHH Giáo dục M

- Địa chỉ: Đường O, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1988 *(Vắng mặt)*
- Địa chỉ: Đường M, Phường B, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, ông Phạm Hồng L và bà Trương Thị T, lời khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì:

Ngày 17/3/2018 giữa ông Phạm Hồng L, bà Trương Thị T và Công ty TNHH Giáo dục M có ký kết Hợp đồng Thuê nhà được công chứng số 004155 ngày 17/3/2018 tại Văn phòng công chứng D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó Công ty TNHH Giáo dục M Thuê căn nhà số Đường R, Phường B, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh của ông L và bà T, giá Thuê: 21.000.000đ/tháng; thời hạn Thuê: 05 năm, từ ngày 01/4/2018 đến ngày 01/4/2023. Theo thỏa Tận tại Hợp đồng, Công ty TNHH Giáo dục M có nghĩa vụ thanh toán tiền Thuê 03 tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán. Tuy nhiên, từ tháng 01/2021 đến nay Công ty TNHH Giáo dục M không thanh toán tiền Thuê nhà cho ông L và bà T theo đúng thỏa Tận. Do đó, căn cứ vào Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng Thuê nhà, ông L và bà T yêu cầu được đơn phương chấm dứt hợp đồng Thuê nhà và yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà công chứng số 004155 ngày 17/3/2018 tại Văn phòng công chứng D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Phạm Hồng L, bà Trương Thị T với Công ty TNHH Giáo dục M.

Ông L và bà T xác nhận không yêu cầu Công ty TNHH Giáo dục M thanh toán khoản tiền Thuê nhà còn thiếu từ tháng 01/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử.

Bị đơn, Công ty TNHH Giáo dục M, do ông Đỗ Văn Q là người đại diện theo pháp luật vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành do bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Thanh C có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn, Công ty TNHH Giáo dục M, do ông Đỗ Văn Q là người đại diện theo pháp luật vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình xét xử Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án, xác định vụ kiện Tộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát thực hiện theo đúng quy định từ Điều 170 đến Điều 181 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên còn vi phạm về việc T tiền tạm ứng án phí có giá ngạch đối với vụ án không có giá ngạch và vi phạm thời hạn tổng đạt thông báo thụ lý cho các đương sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 424, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, vì trong quá trình thực hiện Hợp đồng Thuê nhà công chứng số 004155 ngày 17/3/2018 tại Văn phòng công chứng D giữa ông Phạm Hồng L, bà Trương Thị T và Công ty TNHH Giáo dục M, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền Thuê nhà, cụ thể, từ tháng 01/2021 đến nay, Công ty TNHH Giáo dục M không thanh toán tiền Thuê nhà cho ông Lợi và bà T theo đúng thỏa Tận. Do đó, căn cứ Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng Thuê nhà, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng Thuê nhà công chứng số 004155 ngày 17/3/2018 tại Văn phòng công chứng D giữa ông Phạm Hồng L, bà Trương Thị T và Công ty TNHH

Giáo dục M là có cơ sở chấp nhận. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn, Ông Phạm Hồng L và bà Trương Thị T khởi kiện bị đơn là Công ty TNHH Giáo dục M có trụ sở tại 26-28 Võ Oanh, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu chấm dứt hợp đồng Thuê nhà, nên căn cứ Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng và sự có mặt của các đương sự: Nguyên đơn, có người đại diện hợp pháp là ông Trần Thanh C có đơn xin vắng mặt. Bị đơn, Công ty TNHH Giáo dục M, do ông Đỗ Văn Q là người đại diện theo pháp luật, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp và Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà công chứng số 004155 ngày 17/3/2018 tại Văn phòng công chứng D:

Xét Hợp đồng Thuê nhà công chứng số 004155 ngày 17/3/2018 tại Văn phòng công chứng D, được ký kết giữa ông Phạm Hồng L, bà Trương Thị T và Công ty TNHH Giáo dục M, tại thời điểm giao kết hợp đồng, nhà và đất tại địa chỉ số 09 Trần Thị Nghi, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh Tộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Hồng L và bà Trương Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 320991, số vào sổ cấp CS 08826/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/5/2017. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự nên đảm bảo về điều kiện chủ thể giao kết giao dịch dân sự. Việc giao kết do các bên tự thống nhất, thỏa Tận và được lập thành văn bản có công chứng. Do đó, Hợp đồng Thuê nhà ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn đúng quy định của pháp luật tại Khoản 1 Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản 4 Điều 2 và Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng Thuê nhà, hai bên đã thỏa Tận, Công ty TNHH Giáo dục M có nghĩa vụ thanh toán tiền Thuê nhà ba tháng một lần vào ngày 01 đến ngày 05 dương lịch của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán. Tuy nhiên, theo trình bày của nguyên đơn, từ tháng 01/2021 đến nay, Công ty TNHH Giáo dục M không thanh toán tiền Thuê nhà cho nguyên đơn theo đúng thỏa Tận, ông L và bà T đã hai lần có thông báo cho bị đơn vào các ngày 29/10/2021 và 01/11/2021 để yêu cầu thanh toán tiền Thuê và thanh lý hợp đồng (Đã gửi qua bưu điện cho bị đơn) nhưng bị đơn vẫn không phản hồi cho nguyên đơn. Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng Thuê nhà, hai bên đã thỏa Tận việc ông L và bà T có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng nếu bên Thuê là Công ty TNHH Giáo dục M không trả tiền Thuê nhà 01 tháng

mà không có lý do chính đáng. Như vậy, Hợp đồng Thuê nhà nêu trên đã bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự 2015.

Bị đơn, Công ty TNHH Giáo dục M vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Từ những nhận định trên, căn cứ Khoản 4 Điều 422, Điều 424, điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng Thuê nhà công chứng số 004155 ngày 17/3/2018 tại Văn phòng công chứng D giữa ông Phạm Hồng L, bà Trương Thị T và Công ty TNHH Giáo dục M là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3.2] Về tiền Thuê nhà từ tháng 01/2021 cho đến ngày xét xử: Ông Phạm Hồng L, bà Trương Thị T không yêu cầu Công ty TNHH Giáo dục M thanh toán khoản tiền Thuê nhà còn thiếu từ tháng 01/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Ý kiến của đại diện viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí : Theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: "...bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận...". Đây là vụ án tranh chấp không có giá ngạch, nên bị đơn, Công ty TNHH Giáo dục M, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn lại cho ông Phạm Hồng L, bà Trương Thị T tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 5.250.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Khoản 4 Điều 422, Điều 424, điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Phạm Hồng L và bà Trương Thị T đối với bị đơn Công ty TNHH Giáo dục M.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà ngày 17/3/2018, được công chứng số 004155 ngày 17/3/2018 tại Văn phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Hồng L và bà Trương Thị T và Công ty TNHH Giáo dục M đối với nhà và đất tại địa chỉ số 09 Trần Thị Nghi, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Giáo dục M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Ông Phạm Hồng L và Bà Trương Thị T số tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 5.250.000 (Năm triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai T tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0000249 ngày 25/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Tận 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Ông Phạm Hồng L, bà Trương Thị T và Công ty TNHH Giáo dục M được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị trong hạn 15 ngày, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. B;
- THADS Q. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

**Nguyễn Kiều Trang**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Phủ**

**Nguyễn Thị Bích Thân**

**Nguyễn Kiều Trang**

