

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỀU  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 66/2022/DS-ST  
Ngày 30.9.2022  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỀU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Công Chi

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà Dương Thị Phương Dung - Kiểm sát viên.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2022/QĐST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Minh T - sinh năm 1957 và bà Dương Thị H - sinh năm 1967, cùng nơi cư trú: Số 01 L, tổ 55, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, (*Bà H vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Minh T: Ông Hà Khánh V - Sinh năm 1981; địa chỉ liên lạc: 91 Y, thành phố Đà Nẵng, (*Theo Giấy uỷ quyền ngày 20 tháng 9 năm 2022*), (*Có mặt*).

2. Bị đơn: Bà Vũ Hoàng Thạch T - sinh năm 1987, địa chỉ: Nhà 24, tầng 5, Tòa nhà E2, Khu chung cư nhà ở xã hội H, quận L, thành phố Đà Nẵng, (*Có mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Thành A, Luật sư của Công ty Luật TNHH D - Chi nhánh Đà Nẵng; địa chỉ: 141 D, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, (*Có mặt*).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 29 tháng 11 năm 2021, tại Bản tự khai ngày 11 tháng 5 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Lê Minh T và bà Dương Thị H trình bày:

Ngày 12 tháng 3 năm 2019, ông bà và bà Vũ Hoàng Thạch T đã ký hợp đồng thuê nhà, có chứng nhận của Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh, theo đó thời hạn thuê đến tháng 6 năm 2022, giá thuê 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*)/tháng, phương thức thanh toán: 06 (*Sáu*) tháng/lần.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, bà T đã thanh toán cho ông bà hai đợt. Đợt thứ ba từ ngày 03 tháng 8 năm 2020 trở đi, bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, hai bên đã ký hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà số 219 quyển số 01HTP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh. Sau khi thanh lý hợp đồng, ông bà yêu cầu bà T thanh toán số tiền thuê nhà từ 03 tháng 8 năm 2020 đến ngày 29 tháng 10 năm 2021 là 1.540.000.000đ (*Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng*) nhưng bà T không thực hiện nghĩa vụ.

Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án buộc bà Vũ Hoàng Thạch T thanh toán số tiền thuê nhà 1.540.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng*) theo Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà số công chứng 219 quyển số 01HTP/CC-SCC/HĐGD giữa các bên ngày 29 tháng 10 năm 2021 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh.

Ông bà xác nhận có giữ lại số tiền 360.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*) là số tiền bà T tự nguyện trả tiền thuê nhà. Số tiền còn lại ông bà yêu cầu bà T thanh toán là 1.180.000.000đ (*Một tỷ một trăm tám mươi triệu đồng*).

Tại phiên tòa, ông Hà Khánh V - Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - ông Lê Minh T xác định bà T đã trả tiền thuê nhà cho ông T, bà H đến hết tháng 7 năm 2020 và thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà T trả cho ông T, bà H tiền thuê nhà chưa trả từ ngày 01 tháng 8 năm 2020 đến ngày hai bên ký biên bản bàn giao tài sản - ngày 22 tháng 9 năm 2020 là 01 tháng 22 ngày x 110.000.000đ/tháng = (*Tính tròn*) 190.600.000đ (*Một trăm chín mươi triệu sáu trăm ngàn đồng*). Ông V trình bày: Số tiền 360.000.000đ bà T tự nguyện để lại cho ông T, bà H là tiền sửa chữa nhà và trả tiền thuê nhà. Thực tế, sau khi nhận lại nhà, ông T và bà H đã sửa chữa rất nhiều hạng mục với tổng số tiền khoảng 620.000.000đ (*Sáu trăm hai mươi triệu đồng*). Như vậy, số tiền bà T để lại không đủ để sửa chữa nhà.

\* Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 30 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn - bà Dương Thị H yêu cầu Tòa án buộc bà T trả cho bà và ông T tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 01 tháng 8 năm 2020 đến ngày 22 tháng 9 năm 2020 với số tiền là 190.600.000đ.

\* Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 01 tháng 7 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn - bà Vũ Hoàng Thạch T trình bày:

Bà xác nhận bà và vợ chồng ông Lê Minh T, bà Dương Thị H đã ký kết hợp đồng thuê nhà như nguyên đơn trình bày. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, bà đã đặt cọc 660.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi triệu đồng*) để đảm bảo cho việc thanh toán tiền điện, nước, internet, sửa chữa các hư hỏng về nhà và thiết bị... Kể từ thời điểm thuê nhà, bà đã

thanh toán tiền nhà đầy đủ cho ông T, bà H. Đến đầu tháng 02 năm 2020, bà đã thanh toán cho kỳ 06 tháng tiền thuê nhà tiếp theo đến hết tháng 7 năm 2020 với tổng số tiền là 660.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi triệu đồng*).

Đến giữa tháng 02 năm 2020, do tình hình dịch bệnh Covid 19 bùng phát và kéo dài nên bà có điện thoại trao đổi và ông T, bà H đã đồng ý giảm tiền thuê nhà còn 55.000.000đ/tháng trong vòng 12 tháng từ tháng 02 năm 2020 đến tháng 02 năm 2021 (*Thỏa thuận miệng*). Như vậy, từ tháng 02 năm 2020 đến tháng 02 năm 2021 số tiền thuê nhà là 55.000.000đ x 12 tháng = 660.000.000đ, trong khi thực tế bà đã thanh toán đến hết ngày 31 tháng 7 năm 2020 đúng số tiền này.

Ngày 26 tháng 7 năm 2020, thành phố Đà Nẵng bùng phát dịch bệnh Covid 19 lần hai, bà liên hệ với ông T, bà H và hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn. Tuy nhiên, do đang thực hiện giãn cách xã hội nên đến ngày 22 tháng 9 năm 2020, hai bên mới ký biên bản bàn giao và chấm dứt hợp đồng (*Có Danh mục tài sản bàn giao kèm theo*). Đồng thời, ông T và bà H yêu cầu đến chiều cùng ngày bà phải đến Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh ký hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà để sau này ông T và bà H cho người thuê mới đồng ý trả lại cho bà số tiền đặt cọc 660.000.000đ. Tuy nhiên, đến chiều, ông T và bà H đã thay đổi ý kiến, không đồng ý đi ký thanh lý hợp đồng và cũng không trả tiền cọc cho bà.

Ngày 23 tháng 10 năm 2020, bà đã khởi kiện ông T và bà H tại Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đã thống nhất ông T và bà H trả cho bà số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*), giữ lại 360.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi triệu*) coi như tiền thuê nhà.

Do đó, thực tế là hợp đồng thuê nhà giữa bà và ông T, bà H cùng các nghĩa vụ kèm theo đã chấm dứt từ ngày 22 tháng 9 năm 2020. Bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu:

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà có hiệu lực từ ngày các bên thỏa thuận theo Biên bản bàn giao là ngày 22 tháng 9 năm 2020. Theo thực hiện việc hoàn trả tiền đặt cọc của các bên, bà T và vợ chồng ông T cũng đã thỏa thuận và xác nhận rằng, đến nay vợ chồng ông T cũng đã nhận thêm từ bà T 360.000.000 đồng coi như tiền thuê nhà. Như vậy, tính đến nay thì dù vợ chồng ông T có thừa nhận hay không thừa nhận các bên có thỏa thuận bằng miệng về việc giữ nguyên tiền thuê nhà là 110.000.000đ/tháng hay giảm tiền thuê nhà còn 50% là 55.000.000đ/tháng thì tính từ thời gian mà vợ chồng ông T kiện đòi tiền nhà là từ tháng 8 năm 2020 đến ngày chấm dứt hợp đồng là ngày 22 tháng 9 năm 2020 thì bà T cũng đã đồng ý đưa thêm cho vợ chồng ông T 360.000.000đ, đồng nghĩa với việc đã thanh toán hết (*Không muốn nói là thậm chí đã thanh toán dư*), không còn nợ vợ chồng ông T. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu phát biểu: Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong thời gian chuẩn bị xét xử vụ án. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo

quy định tại các điều 70, 71, 72, 75 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tại phiên toà, nguyên đơn - bà Dương Thị H vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H.

Tại phiên toà và đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị H, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Xét việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T và bà Dương Thị H về việc yêu cầu bà Vũ Hoàng Thạch T thanh toán số tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 8 năm 2020 đến ngày 22 tháng 9 năm 2020 là 190.600.000đ, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 12 tháng 3 năm 2019, ông Lê Minh T, bà Dương Thị H và bà Vũ Hoàng Thạch T ký hợp đồng thuê nhà đối với ngôi nhà tại địa chỉ: Số 01 Lê Tấn Toán, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; mục đích thuê để ở và kinh doanh; thời hạn thuê từ ngày ký hợp đồng đến ngày 20 tháng 6 năm 2022; giá thuê: 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*)/tháng. Hợp đồng thuê nhà có công chứng của Văn phòng Công chứng Phạm Văn Khánh cùng ngày.

Hợp đồng lập bằng văn bản, được ký kết trên cơ sở tự nguyện thoả thuận của các bên theo quy định tại Điều 472 Bộ Luật Dân sự và Điều 121 Luật nhà ở nên phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên giao kết hợp đồng.

Quá trình giải quyết và tại phiên toà, các đương sự đều thống nhất thừa nhận: Bà T đã thanh toán tiền thuê nhà cho ông T, bà H đến hết tháng 7 năm 2020. Đến ngày 22 tháng 9 năm 2020, ông T, bà H cùng bà T ký Biên bản bàn giao tài sản và chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Như vậy, bà T còn phải trả cho ông T, bà H tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 8 năm 2020 đến ngày 22 tháng 9 năm 2020 là 01 tháng 22 ngày x 110.000.000đ/tháng = 190.666.667đ (*Một trăm chín mươi triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng*).

Xét lời trình bày của bà T về việc có thoả thuận để lại cho ông T, bà H số tiền 360.000.000đ coi như là tiền thuê nhà. Người đại diện theo uỷ quyền của ông T trình bày số tiền này do bà T tự nguyện để lại cho ông T, bà H sửa chữa nhà và trả tiền thuê nhà; thực tế không đủ để trả tiền sửa chữa nhà. Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ Biên bản bàn giao ngày 22 tháng 9 năm 2020 thể hiện tại mục 1.2:

“Đối với các hư hỏng, hao mòn của căn nhà như:

- 02 dàn máy lạnh tầng 7 hỏng;
- 02 tủ lạnh hỏng;
- 02 lò vi sóng thiếu (Rời);
- 02 thiếu bàn phím máy tính;
- Tiền điện, nước, internet 1.600.000đ

*Các bên thống nhất rằng số tiền cần để sửa chữa, khắc phục là 6.000.000đ...”*

Ông T đã ký tên và ghi đã nhận đủ tiền.

Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản hoà giải ngày 31 tháng 8 năm 2022, ông T và bà H cũng đã thừa nhận số tiền bà T để lại 360.000.000đ là tiền thuê nhà. Ông T, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại cụ thể đối với ngôi nhà cho thuê cần phải sửa chữa có xác nhận của bên thuê và bên cho thuê nhà.

Như vậy, có căn cứ để xác định số tiền 360.000.000đ bà T để lại cho ông T, bà H - đã được ông T, bà H thừa nhận, là tiền thuê nhà và số tiền này lớn hơn số tiền bà T có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông T, bà H.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T và bà Dương Thị H đối với bà Vũ Hoàng Thạch T, bác yêu cầu của ông T và bà H về việc yêu cầu bà T thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ 190.600.000đ (*Một trăm chín mươi triệu sáu trăm ngàn đồng*).

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Do bị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên ông Lê Minh T và bà Dương Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là  $190.600.000đ \times 5\% = 9.530.000đ$  (*Chín triệu năm trăm ba mươi ngàn đồng*) theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các điều 472 và 481 Bộ Luật Dân sự; Điều 121 Luật nhà ở; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; các điều 147, 228, 235, 244 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T và bà Dương Thị H đối với bà Vũ Hoàng Thạch T về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Xử: Bác yêu cầu của ông Lê Minh T và bà Dương Thị H về việc yêu cầu bà Vũ Hoàng Thạch T thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ 190.600.000đ (*Một trăm chín mươi triệu sáu trăm ngàn đồng*).

**2.** Ông Lê Minh T và bà Dương Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.530.000đ (*Chín triệu năm trăm ba mươi ngàn đồng*).

Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 29.100.000đ (*Hai mươi chín triệu một trăm ngàn đồng*) ông T, bà H đã nộp tại biên lai thu số 0000141 ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Hoàn trả cho ông T, bà H số tiền 19.570.000đ (*Mười chín triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng*).

Ông Lê Minh T, bà Vũ Hoàng Thạch T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà Dương Thị H vắng mặt tại phiên toà, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Q.Liên Chiếu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thanh Thủy**