

Bản án số: 15/2022/DS-ST

Ngày: 12/5/2022

V/v: "*Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà*"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Trần Thị Minh Cúc**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Trần Trung Nam**

Bà **Lê Thị Nhớ**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Phan Thị Quỳnh Như** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông **Lê Thanh Tráng** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về việc "*Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà*" và quyết định hoãn phiên tòa số 26/2022/QĐST- DS ngày 25/4/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

- Ông **Trương Đăng Đ**, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 504 đường H, phường H, quận H, thành phố Đ. (Có mặt)

- Bà **Nguyễn Thị Thu A**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 38 đường T, phường C, quận T, thành phố Đ. (Có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Phú C – Luật sư thuộc văn phòng Luật sư M thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng (Có mặt)

+ *Bị đơn:* **Công ty TNHH Petmart V**. Trụ sở: Tầng 4, Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123, đường T, phường N, quận H, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Lê Thu S**; Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: Tầng 3-131 B, phường C, quận H, thành phố H. (Vắng mặt lần 2 không có lý do)

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

- Ông **Trương Đăng N**, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số 504 đường H, phường H, quận H, thành phố Đ. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

**- Ngân hàng TMCP C**. Địa chỉ: Số 108 phố T, phường C, quận H1, thành phố H; Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Ngọc A1**, Phó phòng tổng hợp Ngân hàng TMCP C – chi nhánh Đà Nẵng; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/01/2021, các bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là ông Trương Đăng Đ và bà Nguyễn Thị Thu A trình bày:*

Ngày 26/12/2018 vợ chồng tôi là Trương Đăng Đ và Nguyễn Thị Thu A ký hợp đồng cho thuê nhà với Công ty TNHH Petmart V (do bà Lê Thu S - Giám đốc đại diện pháp luật), hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 thuộc Sở Tư pháp TP Đà Nẵng. Nội dung hợp đồng: Vợ chồng tôi (Trương Đăng Đ) và Vợ (Nguyễn Thị Thu A) đồng ý cho Công ty TNHH Petmart V thuê toàn bộ ngôi nhà số 319 Đ, phường H, quận T, TP Đ, với diện tích sử dụng: 255,6 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng: 67,9m<sup>2</sup>, số tầng: 3 tầng + tầng gác mái; theo “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BR 539XXX do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 21/11/2013. Thời gian thuê: 5 năm, từ 26/12/2018 đến 26/12/2023. Giá tiền thuê nhà: 2 năm đầu tiên: 6.000.000đ/01 tháng ( Sáu triệu đồng/một tháng ), 3 năm sau (từ năm thứ ba đến năm thứ năm): 8.000.000đ/01 tháng (Tám triệu đồng một tháng) Sau khi hợp đồng được công chứng, cũng trong ngày 26/12/2018, hai bên gồm bên cho thuê và bên thuê thống nhất điều chỉnh giá cho thuê nhà số 319 Điện Biên Phủ theo giá mới và có hiệu lực thực hiện cùng với hợp đồng thuê đã được công chứng: 2 năm đầu tiên: 42.000.000 đ/01 tháng (Bốn mươi hai triệu đồng/một tháng), 3 năm sau (từ năm thứ ba đến năm thứ năm ): 50.000.000 đ/01 tháng ( Năm mươi triệu đồng/một tháng ). Công ty TNHH Petmart V đã sử dụng nhà và trả đủ tiền thuê cho thời gian sử dụng từ: 26/12/2018 đến 26/12/2020.

Theo khoản 2 điều 4 của hợp đồng thuê nhà: Phương thức thanh toán: thanh toán 06 (sáu) tháng một lần vào 7 (bảy) ngày đầu tiên của tháng thứ năm của kỳ thanh toán trước, thì Công ty phải thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê nhà trong thời hạn 7 ngày từ ngày 27/11/2020 đến 03/12/2020 của kỳ thanh toán tiếp theo 26/12/2020 đến 26/6/2021. Nhưng Công ty (đại diện bà Lê Thu S) không thanh toán tiền thuê nhà cho kỳ tiếp theo như thỏa thuận trên mà ngày 05/12/2020 bà S đã di chuyển toàn bộ Công ty đi nơi khác, đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 319 Điện Biên Phủ và cho nhân viên đến nhà tôi giao trả lại chìa khóa nhà thuê.

Tại điều 6 (Nghĩa vụ và quyền của bên B – bên thuê nhà ), khoản 1: (Bên B có các nghĩa vụ sau đây): Trường hợp bên B chậm thanh toán tiền thuê trong vòng 01 (một) tuần mà không có lý do chính đáng hoặc bên B chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì bên B phải trả lại nhà và phải nộp cho bên A số tiền là : 250.000.000đ ( Hai trăm năm mươi triệu đồng ) trong thời hạn 07 ( bảy) ngày nhưng phải báo cho bên A trước 03 (ba) tháng, đồng thời bên A có nghĩa vụ trả lại số tiền bên B đã đóng nhưng chưa sử dụng đến cùng với số tiền đặt cọc sau khi đã trừ đi các khoản chi phí phát sinh của bên B nhưng không chậm hơn 7(bảy) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng thuê”

Từ ngày 27/12/2020 đến ngày 03/01/2021 chúng tôi đã liên hệ bằng điện thoại di động với bà Lê Thu S rất nhiều lần để giải quyết hậu quả của việc bà S đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 319 Điện Biên Phủ, nhưng bà S không nghe máy, cô tình không hợp tác, do đó chúng tôi không thể mở cửa nhà cho thuê, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi.

Vào ngày 09/4/ 2020 cô Lê Thu S nhắn tin vào máy của bà A với nội dung đề xuất: “ ...không tính tiền thuê nhà trong thời gian 1/4 đến 15/4 hoặc đến khi chính quyền cho phép mở cửa kinh doanh trở lại bình thường và kỳ đóng tiền nhà 6 tháng tới đây bên cháu mong muốn được cô chú hỗ trợ giảm 30% tiền thuê nhà mỗi tháng Vợ chồng tôi thống nhất và trả lời cho cô S là giảm 20%, tôi yêu cầu cô S gặp trực tiếp chúng tôi để thỏa thuận, nhưng cô S vẫn không gặp. Thời điểm dịch của năm 2020, thành phố Đà Nẵng chỉ giãn cách trong thời gian ngắn, sau đó việc đi lại và hoạt động của người dân vẫn bình thường. Chúng tôi yêu cầu gặp trực tiếp cô S để bàn bạc, xem phía bên cô S có khả năng thuê tiếp hay không, để chúng tôi biết và giảm bớt tiền thuê nhà cho phù hợp với tình hình thực tế, vì thời điểm đó có người hỏi thăm thuê nhà.

Chúng tôi hiện đang thế chấp nhà và đất số 319 Đ, phường H, quận T, TP Đ, với diện tích sử dụng: 255,6 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng: 67,9m<sup>2</sup>, số tầng: 3 tầng + tầng gác mái; theo “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ” số BR 539XXX do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 21/11/2013 cho Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam – Chi nhánh TP Đà Nẵng để vay vốn ngân hàng. Hiện nay hợp đồng tín dụng vay vốn này vẫn đang còn hiệu lực và chúng tôi vẫn đang trả nợ.

Như đơn khởi kiện đã trình bày vợ chồng chúng tôi Trương Văn Đàn và Nguyễn Thị Thu A yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Petmart V phải trả cho chúng tôi số tiền 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) do Công ty TNHH Petmart V đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 319 đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đ theo Hợp đồng thuê nhà số công chứng ngày 26/12/2018 do Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng công chứng.

Tại phiên tòa hôm nay, chúng tôi xác nhận có nhận tiền cọc của Công ty TNHH Petmart V là 84.000.000đ (*tám mươi bốn triệu đồng*). Mặc dù sau khi tiếp nhận lại nhà cho thuê chúng tôi bị hư hại phải sửa chữa lại rất nhiều (Hơn một trăm triệu đồng) nhưng để chia sẻ một phần chi phí với Công ty TNHH Petmart V do dịch bệnh làm ăn khó khăn, chúng tôi đồng ý khấu trừ số tiền cọc này vào số tiền phạt vi phạm hợp đồng. Do đó, chúng tôi rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Công ty TNHH Petmart V phải trả số tiền phạt do vi phạm hợp đồng sau khi trừ đi tiền cọc là: 250.000.000đ – 84.000.000đ = 166.000.000đ (*một trăm sáu mươi sáu triệu đồng*). Chúng tôi cũng yêu cầu HĐXX tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng chúng tôi Trương Đăng Đ và Nguyễn Thị Thu A với Công ty TNHH Petmart V. Tạo điều kiện cho chúng tôi có thể tìm người thuê mới để đảm bảo trả nợ vay Ngân hàng.

\* Bị đơn là **Công ty TNHH Petmart V** mặc dù đã được Toà án triệu tập họp lệ trong quá trình giải quyết vụ án vẫn vắng mặt không có lý do và có gửi văn bản

theo đường bưu điện ngày 13/7/2021 trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Tôi tên là: Lê Thu S Giám đốc đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Petmart V Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà H, Số 121 – 123, đường T, Phường N, Quận H, Thành phố H, Việt Nam. Là bị đơn trong vụ tranh chấp Hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ 319 Đ, Phường H, Quận T, Thành Phố Đ, thụ lý số 26/TB-TLVA ngày 16/03/2021 tại Tòa án Nhân dân Quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng. Bằng đơn này, tôi xin trình bày ý kiến của mình về các vấn đề trong vụ tranh chấp của nguyên đơn như sau: Vào khoảng từ tháng 02 đến tháng 03/2020 bắt đầu có dịch Covid-19 tại Đà Nẵng, chính quyền địa phương yêu cầu đóng cửa kinh doanh các mặt hàng không thiết yếu. Chúng tôi đã nhiều lần chủ động gọi điện cho ông Trương Đăng Đ, bà Nguyễn Thị Thu A và con gái của ông bà để xin hỗ trợ tiền thuê nhà thời điểm dịch bệnh phải đóng cửa không được kinh doanh. Tuy nhiên, do gia đình bên nguyên đơn trốn tránh, không chịu nghe điện thoại và không trả lời tin nhắn của chúng tôi. Sau nhiều lần liên lạc không được, mà Công ty của chúng tôi ở Hà Nội nên không thể đến gặp trực tiếp, ngày 09/04/2020 chúng tôi tiếp tục gửi nhắn tin điện thoại đề xuất được hỗ trợ tới số điện thoại của cả ông Trương Đăng Đ, bà Nguyễn Thị Thu A và người con gái của ông bà với nội dung như sau:

Thứ 1: Không tính phí thuê nhà vào thời điểm nhà nước yêu cầu thực thi Chỉ thị 16 (cụ thể là: yêu cầu toàn bộ địa điểm kinh doanh hàng hóa không thiết yếu phải đóng cửa). Thời điểm nhà nước yêu cầu đóng cửa là 15 ngày nên chúng tôi đã chủ động nhắn tin xin miễn tiền thuê nhà 15 ngày. Tuy nhiên, trên thực tế việc thực thi Chỉ thị 16 đã kéo dài tới 1 tháng.

Thứ 2: Giảm 30% phí thuê nhà trong 2 quý tính từ tháng 03/2020. Vào khoảng 10/06/2020 khi tới thời hạn đóng tiền thuê nhà tiếp theo, sau một thời gian dài né tránh, bên nguyên đơn mới gọi điện lại yêu cầu chúng tôi đóng tiền thuê nhà do đã chậm tiến độ thanh toán. Chúng tôi đã gọi điện lại để giải thích lý do nhiều lần liên hệ không nghe máy, nên không biết bên nguyên đơn muốn xử lý sao với đề nghị của chúng tôi nên chúng tôi đã chờ đợi và chưa thanh toán tiền nhà đợt này. Sau khi bàn bạc phía chúng tôi đưa ra phương án đề xuất trong nội dung trao đổi qua điện thoại với ông Trương Đăng Đ như sau:

\* Phương án 1: Không tính phí thuê nhà những ngày Chính phủ yêu cầu thực hiện Chỉ thị 16 và giảm giá tiền thuê nhà 30% trong 2 quý như đã nhắn tin.

\* Phương án 2: Nếu phương án 1 không được chấp nhận, chúng tôi đề xuất chấm dứt Hợp đồng thuê nhà này vì lý do hoàn cảnh cơ bản so với thời điểm giao kết hợp đồng đã thay đổi. Dịch bệnh xảy ra khách quan, không phải do lỗi của bên nào trong Hợp đồng này, là trường hợp bất khả kháng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, chúng tôi không lường trước được về sự thay đổi hoàn cảnh này. Hoàn cảnh đã thay đổi lớn tới mức nếu biết trước thì chúng tôi đã không giao kết hợp đồng này, hoặc nếu có thì chúng tôi cũng không ký kết Hợp đồng với mức phạt cao tới vậy. Do trên thực tế, các Hợp đồng thuê nhà nói chung thường có mức cọc Hợp đồng 1 đến 2 tháng tiền thuê nhà - số tiền này thường dùng để chi trả các khoản phí nếu bên thuê chưa thanh toán hết hoặc tiền sửa chữa lại nhà nếu có, còn lại sẽ trả lại

cho bên thuê nhà. Về lý do Hợp đồng thỏa thuận mức phạt như vậy chúng tôi sẽ trình bày ở đơn kế tiếp, sau khi nhận được các chứng cứ do bên nguyên đơn cung cấp. Chúng tôi đề xuất với bên nguyên đơn chịu mất 01 tháng tiền cọc thuê nhà và sẽ trả lại mặt bằng vào cuối tháng 06/2020. Đồng thời chúng tôi đã nhắc lại về vấn đề nhiều lần gọi điện, nhắn tin phía chủ nhà không nghe, không trả lời đã diễn ra kể từ tháng 03/2020, và đề nghị bên nguyên đơn quyết định phương án để chúng tôi chủ động, nhằm giải quyết được công việc cho cả đôi bên. Sau cuộc trao đổi với ông Trương Đăng Đ đó kết thúc, chúng tôi đã tiếp tục chờ đợi nhưng không nhận được bất cứ hồi âm nào tiếp theo từ bên nguyên đơn. Cho tới khi ông Trương Đăng Đ sau đó mới gọi lại và chỉ yêu cầu thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà, không hỗ trợ... Điều này khiến chúng tôi cảm thấy không thỏa đáng vì không nhận được thiện chí tích cực của bên nguyên đơn. Bởi nếu việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng này mà không có sự hỗ trợ từ bên nguyên đơn sẽ khiến chúng tôi rơi vào hoàn cảnh kinh doanh rất khó khăn và thua lỗ nhiều do ảnh hưởng của dịch Covid-19 gây nên. Ngày 16/06/2020, chúng tôi đã nhắn tin thêm 01 lần nữa để nhắc bên nguyên đơn về 02 phương án đã trao đổi ở trên và yêu cầu bên nguyên đơn đưa ra quyết định của mình nhưng vẫn không được hồi âm.

Thời gian đó gia đình nguyên đơn đang có tang, thông cảm cho gia đình bên nguyên đơn có tang gia bối rối nên không hồi âm lại, chúng tôi đành phải đóng tiếp tiền thuê nhà vào ngày 23/6/2020. Trong Hợp đồng cũng có điều khoản “bên A có nghĩa vụ trả lại số tiền bên B đã đóng nhưng chưa sử dụng đến cùng với số tiền đặt cọc sau khi đã trừ đi các khoản chi phí phát sinh của bên B nhưng không chậm hơn 7(bảy)ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng thuê”

Chúng tôi đã chờ đợi để gia đình nguyên đơn xử lý xong chuyện gia đình, nhưng cả hai bên vẫn không thống nhất được thỏa thuận. Do chúng tôi đã đề xuất giảm giá và không tính tiền thuê nhà những ngày chính phủ yêu cầu đóng cửa nhưng bên nguyên đơn không chấp nhận. Vì vậy, chúng tôi quyết định sẽ chấm dứt hợp đồng. Trong suốt thời gian từ tháng 06/2020 đến 11/2020, chúng tôi đã nhiều lần cử nhân viên đến để làm xác nhận chấm dứt Hợp đồng nhưng nguyên đơn từ chối không làm việc với nhân viên chúng tôi. Vào khoảng cuối những 07/2000, thành phố Đà Nẵng lại tiếp tục bùng dịch Covid-19 trong hơn một tháng. Do hạn chế từ chính quyền để phòng dịch nên thời điểm đó chúng tôi không vào được.

Chúng tôi đã ủy quyền cho Nhân viên đến nhà riêng của bên Nguyên đơn để bàn giao chìa khóa nhưng nguyên đơn không nhận.

Đến nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Petmart V phải trả cho chúng tôi số tiền 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) do Công ty TNHH Petmart V đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 319 đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đ theo Hợp đồng thuê nhà số công chứng ngày 26/12/2018 do Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng công chứng. Công ty TNHH Petmart V sẽ có ý kiến sau khi nhận đầy đủ văn bản đã yêu cầu nguyên đơn gửi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* (có đơn xin xét xử vắng mặt): Tại bản khai tại Tòa, ông Trương Đăng N có ý kiến như sau: Tôi là con của ông Trương Văn Đàn và Nguyễn Thị Thu A. Ba mẹ tôi hiện là nguyên đơn trong vụ tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà với bị đơn Công ty TNHH Petmart V. Hiện tại do có khó khăn về chỗ ở và được sự đồng ý của ba mẹ nên tôi đến ở tại địa chỉ 319 Đ, tổ 02 phường H, quận T, thành phố Đ.

Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà giữa ba mẹ tôi với bị đơn Công ty TNHH Petmart V, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP C. Địa chỉ: Số 108 phố T, phường C, quận H, thành phố H; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc A1, Phó phòng tổng hợp Ngân hàng TMCP C – chi nhánh Đà Nẵng. Có văn bản trình bày như sau:

Ngày 24/5/2021, TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Đà Nẵng có cho vợ chồng ông Trương Đăng Đ và Nguyễn Thị Thu A vay theo Hợp đồng tín dụng số 2000121317/2021/HĐCVHM/NHCT480/HĐTD-TDH; Tổng dư nợ đến thời điểm ngày 23/3/2022 là 3.352.577.535đ (*Ba tỉ ba trăm năm mươi hai triệu năm trăm bảy mươi bảy ngàn năm trăm ba mươi lăm đồng*).

Tài sản đảm bảo khoản nợ vay nói trên là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ tổ tại 319 Đ, phường H, quận T, TP Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BR 539XXX do Sở Tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 21/11/2013 đứng tên ông Trương Đăng Đ và bà Nguyễn Thị Thu A, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12721152/HĐTC ngày 25/11/2013 và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp, tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, ông Trương Đăng Đ và bà Nguyễn Thị Thu A luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Do đó, Ngân hàng sẽ tiếp tục duy trì khoản vay và khách hàng tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng như hợp đồng đã ký kết.

Về ý kiến của Ngân hàng về vụ kiện tranh chấp về nhà cho thuê giữa nguyên đơn ông Trương Đăng Đ và bà Nguyễn Thị Thu A với bị đơn Công ty TNHH Petmart V, chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn vẫn vắng mặt lần hai đã không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS; các Điều 117, 422, 428, 472, 473, 474 BLDS năm 2015; các Điều

119, 120, 121 và khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014, đề nghị HĐXX giải quyết theo hướng: Tuyên bố hợp đồng thuê nhà lập ngày 26/12/2018, giữa vợ chồng ông Trương Đăng Đ, bà Nguyễn Thị Thu A với Công ty TNHH Petmart V chấm dứt từ ngày 05/12/2020; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 142.480.000đồng (*Một trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng*) do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 23.520.000đ (*Hai mươi ba triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng*).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về thủ tục và nội dung giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

**1] Về thẩm quyền:** Bị đơn Công ty TNHH Petmart V có trụ sở tại Tầng 4, Tòa nhà H, Số 121-123, đường T, phường N, quận H, thành phố H. Đây là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng nên Tòa án nhân dân quận Thanh Khê thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2] Về thủ tục tố tụng:** Tại phiên tòa hôm nay, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn là Công ty TNHH Petmart V vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của bị đơn.

**[3] Về quan hệ tranh chấp và về pháp luật áp dụng:** Theo đơn khởi kiện ngày 10/3/2021, ông Trương Đăng Đ và bà Nguyễn Thị Thu A yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Petmart V phải trả cho ông bà số tiền 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) do Công ty TNHH Petmart V đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 319 đường Điện Biên Phủ, phường Hòa Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là "*Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án xem xét áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật nhà ở năm 2014 để giải quyết vụ án.

**[4] Về tính pháp lý của hợp đồng cho thuê nhà** giữa nguyên đơn chồng ông Trương Đăng Đ và bà Nguyễn Thị Thu A với Công ty TNHH Petmart V: Xét chủ thể ký kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng cùng hình thức của hợp đồng hoàn toàn phù hợp với Điều 117, 118, 119, 120, 121 và khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 nên Hợp đồng thuê nhà giữa các bên ký kết có hiệu lực pháp luật và được pháp luật bảo vệ.

### **[5] Về nội dung:**

Ngày 26/12/2018 vợ chồng ông Trương Đăng Đ và bà Nguyễn Thị Thu A ký hợp đồng cho thuê nhà với Công ty TNHH Petmart V (do bà Lê Thu S - Giám đốc đại diện pháp luật), hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 2. Nội dung hợp

đồng: ông Trương Đăng Đ và bà Nguyễn Thị Thu A đồng ý cho Công ty TNHH Petmart V thuê toàn bộ ngôi nhà số 319 Đ, phường H, quận T, TP Đ, với diện tích sử dụng: 255,6 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng: 67,9m<sup>2</sup>, số tầng: 3 tầng + tầng gác mái; theo “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ” số BR 539XXX do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 21/11/2013. Thời gian thuê: 5 năm, từ 26/12/2018 đến 26/12/2023 .Giá tiền thuê nhà: 2 năm đầu tiên: 6.000.000đ/01 tháng (Sáu triệu đồng/một tháng ), 3 năm sau (từ năm thứ ba đến năm thứ năm ): 8.000.000 đ/01 tháng (*Tám triệu đồng một tháng*). Sau khi hợp đồng được công chứng, cũng trong ngày 26/12/2018, hai bên gồm bên cho thuê và bên thuê thống nhất điều chỉnh giá cho thuê nhà số 319 Điện Biên Phủ theo giá mới và có hiệu lực thực hiện cùng với hợp đồng thuê đã được công chứng: 2 năm đầu tiên: 42.000.000 đ/01 tháng (*Bốn mươi hai triệu đồng/1 tháng*), 3 năm sau (từ năm thứ ba đến năm thứ năm ): 50.000.000 đ/01 tháng (*Năm mươi triệu đồng/01 tháng* ). Công ty TNHH Petmart V đã sử dụng nhà và trả đủ tiền thuê cho thời gian sử dụng từ: 26/12/2018 đến 26/12/2020.

Ngoài ra hợp đồng còn quy định về số tiền phạt trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng tại Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng như sau: Trường hợp bên B chậm thanh toán tiền thuê trong vòng 01(một) tuần mà không có lý do chính đáng hoặc bên B chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì bên B phải trả lại nhà và phải nộp cho bên A số tiền là : 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng* ) trong thời hạn 07 (bảy) ngày nhưng phải báo cho bên A trước 03 (ba) tháng, đồng thời bên A có nghĩa vụ trả lại số tiền bên B đã đóng nhưng chưa sử dụng đến cùng với số tiền đặt cọc sau khi đã trừ đi các khoản chi phí phát sinh của bên B nhưng không chậm hơn 7(bảy)ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng thuê”

Theo nguyên đơn ông Trương Đăng Đ và Nguyễn Thị Thu A bị đơn đã vi phạm hợp đồng hai bên đã ký kết về thời hạn thanh toán. Cụ thể đến kì thanh toán tiếp theo từ 26/12/2020 đến 26/6/2021 bị đơn không thanh toán tiền thuê như thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà, mà đến ngày 05/12/2020, tự ý di chuyển toàn bộ Công ty đi nơi khác, đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà không có văn bản chính thức nào để chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Petmart V phải trả cho ông bà số tiền 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) do Công ty TNHH Petmart V đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 319 đường Điện Biên Phủ, phường Hòa Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thuê nhà kí kết giữa hai bên vào ngày 26/12/2018 tại Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xác nhận có nhận tiền cọc của Công ty TNHH Petmart V là 84.000.000đ và yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty TNHH Petmart V phải trả số tiền phạt hợp đồng sau khi trừ đi tiền cọc là: 250.000.000đ – 84.000.000đ =166.000.000đ. Đồng thời nguyên đơn cũng yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà kí kết giữa hai bên.

[6] Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 84.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi



kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật nên cần chấp nhận.

**HĐXX xét thấy :**

Theo khoản 2 điều 4 của hợp đồng thuê nhà quy định phương thức thanh toán: Bên thuê nhà phải thanh toán 06 (sáu) tháng một lần vào 7 (bảy) ngày đầu tiên của tháng thứ năm của kỳ thanh toán trước. Đối chiếu quy định trên thì, Công ty TNHH Petmart V phải thanh toán số tiền thuê nhà đối với kỳ thanh toán 06 tháng (từ ngày 26/12/2020 đến 26/6/2021) cho ông Đoàn, bà A trong thời hạn 7 ngày từ ngày 27/11/2020 đến 03/12/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, theo văn bản trình bày của bị đơn Công ty TNHH Petmart V thì Công ty đã nhiều lần liên hệ với nguyên đơn để thỏa thuận giá thuê và giảm tiền thuê do ảnh hưởng của dịch Covid -19 nhưng do hai bên chưa thỏa thuận được với nhau về việc thỏa thuận lại giá thuê và giảm tiền thuê, nên các bên vẫn phải tuân thủ đúng hợp đồng thuê nhà đã ký kết. Việc bị đơn không thanh toán đúng thời hạn và đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 05/12/2020 đã vi phạm khoản 2 điều 4 và khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thuê nhà. Căn cứ khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thuê nhà: “Trường hợp bên B chậm thanh toán tiền thuê nhà trong vòng 01 tuần mà không có lý do chính đáng hoặc bên B chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì bên B phải nộp cho bên A số tiền là 250.000.000 đồng trong thời hạn 07 ngày nhưng phải báo trước cho bên A 03 tháng, đồng thời bên A có nghĩa vụ trả lại tiền bên B đã đóng nhưng chưa sử dụng đến cùng số tiền cọc sau khi trừ đi các khoản chi phí phát sinh của bên B”. Theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn thì bị đơn chuyển dời ra khỏi nhà thuê từ ngày 05/12/2020 và bàn giao nhà và chìa khóa cho nguyên đơn ngày 05/12/2020 mặc dù đến ngày 21/01/2021, nguyên đơn mới mở khóa vào nhà cho thuê. Căn cứ khoản 4 Điều 422, khoản 3 Điều 428 BLDS năm 2015 thì hợp đồng thuê nhà giữa các bên được chấm dứt từ thời điểm bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng bàn giao nhà và chìa khóa cho nguyên đơn là ngày 05/12/2020. Do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng nên căn cứ khoản 3 Điều 428 BLDS năm 2015, các bên ký kết phải thực hiện đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 6 hợp đồng đã ký kết. Cụ thể: Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng; nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền cọc 84.000.000 đồng cùng với số tiền thuê nhà từ ngày 06/12/2020 đến 26/12/2020 bị đơn đã đóng nhưng chưa sử dụng, tương ứng với số tiền: 23.520.000đồng. Sau khi bù trừ nghĩa vụ bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền 142.480.000 đồng.

Đối với ý kiến phản bác của bị đơn cho rằng: Bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng do hoàn cảnh thay đổi cơ bản do nguyên nhân khách quan xảy ra làm ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng của bị đơn. Xét thấy, mặc dù bị đơn trình bày đã nhiều lần liên lạc với nguyên đơn để thỏa thuận lại giá thuê và giảm tiền thuê do ảnh hưởng của dịch Covid 19, nhưng vì nguyên đơn không hợp tác nên không thể thỏa thuận được, tuy nhiên bị đơn không đưa ra được các chứng cứ chứng minh; còn nguyên đơn xác nhận vào ngày 09/4/ 2020, bà Lê Thu S có nhắn tin vào máy của bà A với nội dung đề xuất: “ ...không tính tiền thuê nhà trong thời gian 1/4 đến 15/4 hoặc đến khi chính quyền cho phép mở cửa kinh doanh trở lại bình thường và kỳ đóng tiền nhà 6

tháng tới đây bên cháu mong muốn được cô chủ hỗ trợ giảm 30% tiền thuê nhà mỗi tháng” khi nhận được đề xuất của bên thuê, vợ chồng ông Đoàn, bà A đã thống nhất và trả lời cho bà S là giảm 20%, đồng thời yêu cầu bà S gặp trực tiếp để thỏa thuận, nhưng mặc dù bà S không đến gặp. Mặc dù bà S không đến nhưng nguyên đơn vẫn giảm cho bị đơn 20%/1 tháng số tiền thuê nhà tương đương từ 42.000.000đ (*bốn mươi hai triệu đồng*) xuống còn 33.600.000đ/tháng.

Nhận thấy, các bên đều có phần khai nại nhằm bảo vệ quyền và lợi ích pháp của mình nhưng không đưa ra được các chứng cứ cụ thể, nên HĐXX căn cứ hợp đồng và các tài liệu có liên quan có trong hồ sơ vụ án để giải quyết. Và thấy rằng, nếu bị đơn thực sự mong muốn thỏa thuận về giá thuê hoặc chấm dứt hợp đồng, thì khi không thể thỏa thuận được với nguyên đơn bằng các phương tiện điện tử (nhắn tin, gọi điện ...), bị đơn có quyền gửi văn bản thể hiện ý chí của mình cho nguyên đơn.

Trong văn bản trình bày ý kiến gửi bằng đường bưu điện của bị đơn gửi đến Tòa án ngày 13/7/202, bị đơn đưa ra nhiều lý do cho việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng mặc dù sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã gửi thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần theo đúng theo quy định của pháp luật, ủy thác lấy lời khai đối với Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Bị đơn vẫn không hợp tác với nhiều lý do. Do đó, Công ty TNHH Petmart V phải chịu hậu quả pháp lý về việc không chứng minh của mình.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền 166.000.000đ do đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà kí kết giữa hai bên là có căn cứ, phù hợp với Điều 117, 422, 428 của Bộ luật dân sự và Điều 10 của Luật nhà ở năm 2014 nên cần chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty TNHH Petmart V phải trả cho ông Trương Đăng Đ và bà Nguyễn Thị Thu A số tiền là 23.520.000đ. Sau khi cân trừ tiền cọc và tiền thuê nhà chưa sử dụng thì cần phải buộc Công ty TNHH Petmart V phải thanh toán cho ông Trương Đăng Đ và bà Nguyễn Thị Thu A số tiền 142.480.000đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 23.520.000đ.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ, nguyên đơn ông Trương Văn Đoàn và Nguyễn Thị Thu A đã tạm nộp. Do yêu cầu khởi kiện được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên cần buộc bị đơn Công ty TNHH Petmart V phải thanh toán một phần chi phí này cho ông Trương Văn Đoàn và Nguyễn Thị Thu A tương ứng số tiền 2.580.000đ (*Hai triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng*); ông Trương Văn Đoàn và Nguyễn Thị Thu A phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, tương ứng với số tiền 420.000đ (*Bốn trăm hai mươi ngàn đồng*) là phù hợp với quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm, Công ty TNHH Petmart V phải chịu theo giá ngạch 142.480.000đồng x 5% = 7.124.000đồng.

Hoàn trả cho ông Trương Văn Đàn và Nguyễn Thị Thu A số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Ông Trương Văn Đàn và Nguyễn Thị Thu A Đối phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên ông Trương Văn Đàn là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí và được Toà án miễn nộp tiền án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40, Các Điều 147, 227, 228, 243, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 422, Điều 428, Điều 472, 473, 474 và 481, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ vào Điều 10 và Điều 119,120,121, khoản 2 Điều 122, Điều 131,132 của Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa ông Trương Đăng Đ, bà Nguyễn Thị Thu A với Công ty TNHH Petmart V chấm dứt từ ngày 05/12/2020.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trương Văn Đàn và Nguyễn Thị Thu A về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà*” đối với bị đơn là Công ty TNHH Petmart V.

Buộc Công ty TNHH Petmart V phải trả cho ông Trương Văn Đàn và Nguyễn Thị Thu A số tiền 142.480.000đồng (*Một trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án thanh toán thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**3.** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền yêu cầu bị đơn phải trả 23.520.000đ (*Hai mươi ba triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng*).

**4.** Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ, nguyên đơn ông Trương Văn Đàn và Nguyễn Thị Thu A đã tạm nộp. Do yêu cầu khởi kiện được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên cần buộc bị đơn Công ty TNHH Petmart V phải thanh toán một phần chi phí này cho ông Trương Văn Đàn và Nguyễn Thị Thu A tương ứng số tiền 2.580.000đ (*Hai triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng*);

ông Trương Văn Đàn và Nguyễn Thị Thu A phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, tương ứng với số tiền 420.000đ (*Bốn trăm hai mươi ngàn đồng*)

**5. Án phí dân sự sơ thẩm:** Buộc Công ty TNHH Petmart V phải chịu là: 7.124.000đ (*Bảy triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn đồng*).

Ông Trương Đăng Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí và được Toà án miễn chịu tiền án phí.

Hoàn trả cho ông Trương Đăng Đ và Nguyễn Thị Thu A số tiền tạm ứng án phí 6.250.000đ (*sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) mà ông bà đã nộp theo biên lai thu số: 0009xxx ngày 16/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (hoặc niêm yết) trích sao bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các bên đương sự;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Minh Cúc**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

- Các bên đương sự;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Minh Cúc**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- Các bên đương sự;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Minh Cúc**

[1] Về nội dung: Ngày 9/7/2010, bà Cao Thị Kim Ch (Bên A) và Công ty trách nhiệm hữu hạn LA (bên B) ký hợp đồng thuê nhà số 05/HĐK/LAC, theo hợp đồng thuê nhà thì Công ty trách nhiệm hữu hạn LA thuê của bà Cao Thị Kim Ch căn nhà tại lô A3 đường Phạm Văn Đ, tổ 14, phường Nghĩa C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi để mở văn phòng đại diện của Công ty, thời hạn thuê là 03 năm (tính từ ngày 9/7/2010 đến ngày 9/7/2013), giá thuê 3.500.000đ/tháng (không bao gồm tiền điện, hóa đơn); phương thức thanh toán, bên B trả trước cho bên A 03 tháng với số tiền 10.500.000 đồng, sau 03 tháng bên B thanh toán tiếp cho bên

A, mỗi lần thanh toán là 06 tháng. Đến ngày 9/7/2013, bên A và bên B ký tiếp 01 phụ lục hợp đồng số 18/PLHĐ/LAC/2013, tại Điều 1 của phụ lục của hợp Đ có ghi: Bên B thuê toàn bộ căn biệt thự (một trệt, một lầu) của bên A, mục đích thuê để làm văn phòng đại diện của Công ty, địa điểm thuê: Căn nhà Lô A3 Phạm Văn Đ, tổ 14, phường Nghĩa C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; giá thuê: 11.000.000 Đ/01tháng (không bao gồm tiền điện, nước, điện thoại, thuế giá trị gia tăng); phương thức thanh toán: Bên B thanh toán trước cho bên A 03 tháng tiền thuê nhà là 33.000.000 đồng; thời hạn thuê nhà là 03 năm (từ ngày 9/7/2013 đến ngày 9/7/2016).

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, Công ty trách nhiệm hữu hạn LA đã vi phạm hợp Đ hai bên đã ký kết, không trả tiền thuê nhà, không trả lại nhà cho thuê, mặc

dù bà Ch đã nhiều lần yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn LA trả tiền thuê nhà còn nợ, chuyển toàn bộ tài sản của Công ty ra khỏi nhà để trả lại nhà thuê, nhưng vẫn không thực hiện.

Nay bà Cao Thị Kim Ch yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn LA chuyển toàn bộ tài sản của Công ty ra khỏi nhà trả lại căn nhà cho thuê và tiền thuê nhà công ty còn nợ từ ngày 9/01/2016 đến ngày 9/7/2016 với số tiền là 69.000.000 Đ, là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Đối với tài sản của bà Cao Thị Kim Ch theo biên bản bàn giao ngày 10/7/2010 giữa bà Ch và Công ty trách nhiệm hữu hạn LA gồm: Tủ âm tường 02 cái (01 cái tại phòng làm việc số 1 (phòng khách nhà bà Ch), 01 cái tại phòng ngủ số 02 trên lầu), 01 bồn tắm massage tại phòng ngủ số 02 trên lầu, 02 bình tắm nóng (01 cái tại phòng ngủ số 02 trên lầu, 01 cái ở phòng tắm, nhà vệ sinh tầng trệt), 01 máy điều hòa (tại phòng ngủ số 02 trên lầu), 02 cái giường hộp và đệm (01 cái tại phòng ngủ số 01, 01 cái tại phòng ngủ số 02 trên lầu), 03 cái lavabo rửa mặt (01 cái tại buồng tắm phòng ngủ số 01, 01 cái buồng tắm tại phòng ngủ số 02 trên lầu, 01 cái tại phòng tắm tầng trệt), 01 bếp ga, 01 máy khử mùi trên bếp, 01 tủ bếp 02 tầng, 08 cái quạt treo tường, 01 bộ đèn trang trí, bà Ch yêu cầu để lại cho bà sử dụng, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Đối với 01 cây sanh, 02 cây bàng, 01 cây mai đã chết bà Ch không yêu cầu gì, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn LA: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã giao thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo quy định của pháp luật, nhưng Công ty trách nhiệm hữu hạn LA không đến Tòa án làm việc, hòa giải và không có văn bản trình bày ý kiến mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, nên Công ty trách nhiệm hữu hạn LA phải chịu hậu quả của việc không chứng minh của mình.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.200.000 đồng, Công ty trách nhiệm hữu hạn LA phải chịu, nhưng bà Cao Thị Kim Ch đã nộp tạm ứng và đã chi xong, nên Hội đồng xét xử buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn LA hoàn trả lại cho bà Cao Thị Kim Ch.

[6] Đối với số tiền chụp hình bà Ch tự nguyện chịu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm 3.650.000 đồng Công ty trách nhiệm hữu hạn LA phải chịu. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Cao Thị Kim Ch.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 144, 147, 158, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472, 473, 474,



481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015 (Điều 492, 494, 495, 499 Bộ luật dân sự năm 2005); Điều 129, 131 Luật nhà ở; Điều 27 pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Kim Ch về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tiền thuê nhà”.