

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ P  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 61/2021/DS-ST

Ngày: 28/7/2021.

*“tranh chấp hợp đồng thuê nhà”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Tố Uyên.

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Bà Nguyễn Thị Bắc;

2. Bà: Doãn Thị Lệ.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Diệp Bảo Kiệt – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai** tham gia phiên tòa có bà: Trần Thị Thắng Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 01 năm 2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà PTNT, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 76/90 PTH, phường 7, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh

Ông NVT, sinh năm 1955;

Địa chỉ: 134 THĐ, phường PNL, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn:*** Ông MVB, sinh năm 1968;

Địa chỉ: 19R NHC, phường 19, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

**Bi đơn:** Bà NTHH, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Hẻm 103 (09 cũ) PĐP, tổ 1, phường TS, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Trong đơn khởi kiện ngày 08/6/2020, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện các ngày 09/11/2011, ngày 25/5/2021, bản tự khai cũng như biên bản công khai chứng cứ và hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 21/9/2016, ông NVT và bà PTNT có ký hợp đồng cho thuê nhà ở với bên thuê là bà NTHH. Hai bên thỏa thuận thuê nguyên căn nhà tại địa chỉ 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê nhà ở được công chứng tại Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 23318. Hai bên thỏa thuận giá thuê nhà như sau: Từ ngày 21/9/2016 đến 21/9/2018 giá thuê nhà là 15.000.000 đồng/ tháng;

từ ngày 22/9/2018 đến 21/9/2021 giá thuê nhà là 16.500.000 đồng/ tháng; từ ngày 22/9/2021 đến 21/9/2024 giá thuê nhà là 18.150.000 đồng/ tháng và từ 22/9/2024 đến 21/9/2026 giá thuê nhà là 18.150.000 đồng/ tháng (giá thuê không bao gồm tiền điện, nước).

Bên thuê nhà bà H đặt cọc cho bên cho thuê ông T, bà T số tiền 135.000.000 đồng. Số tiền cọc này bên ông T, bà T sẽ thanh toán lại cho bà H sau khi thanh lý hợp đồng thuê nhà ở.

Bên thuê nhà bà H thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng cho bà T, ông T theo định kỳ mỗi tháng một lần từ ngày 22 đến ngày 26 hàng tháng.

Thời hạn thuê nhà là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Ngày 10/10/2016, bên thuê bà NTHH đã ký Hợp đồng với đại diện Công ty TNHH S (bên thuê lại) để cho thuê lại căn nhà tại địa chỉ 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh nói trên. Hợp đồng thuê lại nhà được công chứng tại Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 24857. Việc thuê lại nhà đã được ông T, bà T đồng ý bằng văn bản.

Cho đến tháng 01 và tháng 02/2020, bà H đã thanh toán tiền thuê đúng như thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, đến kỳ thanh toán tháng 03/2020 bà H còn thiếu 38.000.000 đồng. Tháng 4 năm 2020 mặc dù theo đề nghị của bà H bên cho thuê nhà đã đồng ý giảm 50% tiền thuê nhưng bà H vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà. Ông T bà T đã liên hệ nhiều lần nhưng bà H cố ý tránh mặt và không nghe điện thoại.

Ngày 15/4/2020, ông T bà T đã có văn bản gửi cho bà H yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà tháng 3, tháng 4 năm 2020 như đã thỏa thuận. Trong văn bản có nêu việc bà H vi phạm điều khoản thanh toán nên căn cứ nội dung Hợp đồng thuê nhà, bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bên thuê trả lại mặt bằng. Tuy nhiên, bà H vẫn không trả lời và không hợp tác.

Ngày 16/4/2020, bà PTNT đại diện bên cho thuê nhà đã lập Biên bản về việc vi phạm hợp đồng thuê nhà có sự chứng kiến của đại diện bên thuê lại nhà là bà TTKO – Giám đốc công ty TNHH S.

Ngày 17/4/2020, ông T, bà T đã yêu cầu Thừa phát lại lập vi bằng việc giao Thông báo về việc đòi lại nhà cho thuê và thanh lý hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ 4.04 lô B2 (địa chỉ cũ A2 406), phường 7, quận PN qua trao đổi ông T, bà T được biết hiện bà H đang cho cháu gái là chị ĐVL thuê lại để ở. Trước sự chứng kiến của Thừa phát lại bà H vẫn cố tình tránh mặt, không nghe điện thoại và Thừa phát lại đã lập vi bằng về việc giao Thông báo nêu trên.

Đến thời điểm hiện tại, ông T, bà T đã thu hồi lại căn nhà. Tuy nhiên, ông T, bà T không thể yêu cầu Văn phòng công chứng ký tiếp Hợp đồng thuê với người khác vì hai Hợp đồng thuê và cho thuê lại chưa chấm dứt.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông MVB yêu cầu: Rút lại yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê lại nhà ở số công chứng 24857 ký ngày 10/10/2016 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở số công chứng 23318 ký ngày 21/9/2016 tại Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 30/4/2020.

***Bị đơn bà NTHH trình bày tại bản tự khai và biên bản hòa giải:***

Bà NTHH thừa nhận có ký hợp đồng thuê nhà ở với ông NVT và bà PTNT căn nhà tại địa chỉ 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê nhà ở được công chứng tại Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 23318.

Ngày 10/10/2016, bên thuê bà NTHH đã ký Hợp đồng với đại diện Công ty TNHH S (bên thuê lại) để cho thuê lại căn nhà tại địa chỉ 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh nói trên. Hợp đồng thuê lại nhà được công chứng tại Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 24857. Việc thuê lại nhà đã được ông T, bà T đồng ý bằng văn bản.

Quá trình giải quyết bà H yêu cầu bà PTNT và ông NVT trả lại cho bà 100.000.000 đồng tiền bà đã đặt cọc cho bà T, ông T, thì bà sẽ đồng ý ra văn phòng Công chứng để lập văn bản hủy hợp đồng thuê nhà ở số công chứng 13318 ký ngày 21/9/2016 và Hợp đồng thuê lại nhà ở số công chứng 24857 ký ngày 10/10/2016.

Đến ngày 24 tháng 5 năm 2021 bà NTHH có đơn đề nghị rút yêu cầu bà T, ông T trả lại tiền đặt cọc thuê nhà ở. Việc giải quyết yêu cầu của bà T, ông T Tòa án giải quyết theo pháp luật.

***Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:***

***Việc tuân theo pháp luật tố tụng:***

Về thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự thuê nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố Pleiku. Do đó, việc Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

Về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” là chính xác; xác định tư cách tham gia tố tụng; xác minh thu thập, giao nhận chứng cứ: Đảm bảo quy định tại Điều 68, 70, 71, 72, 73, Điều 93, Điều 95, Điều 195, Điều 196 của BLTTDS.

*Về nội dung giải quyết vụ án:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Áp dụng các Điều 492, 497 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng các Điều 121, 122, 129 Luật nhà ở 2014.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà PTNT và ông NVT.

Hủy hợp đồng thuê nhà ở số công chứng 23318 ký ngày 21/9/2016 tại Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 30/4/2020.

Căn cứ các Điều 147 BLTTDS; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV về án phí, lệ phí.

Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử nhận định:***

Về tố tụng: Nguyên đơn có đơn yêu cầu tòa án giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” với bà NTHH là bị đơn có nơi đăng ký HKTT: 103 (09 cũ) PDP, tổ 1, phường

TS, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Về hình thức: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông MVB có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn bà NTHH có đơn đề nghị hoà giải, xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại các Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về yêu cầu của đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như đơn yêu cầu xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông MVB rút yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê lại nhà ở số công chứng 24857 ký ngày 10/10/2016 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng thuê nhà giữa bà NTHH và Công ty TNHH S (bên thuê lại).

Ngày 24/5/2021 bà NTHH có đơn đề nghị không yêu cầu ông NVT và bà PTNT phải trả lại tiền cọc thuê nhà.

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ giải quyết phần câu chấm dứt Hợp đồng thuê lại nhà ở số công chứng 24857 ký ngày 10/10/2016 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng thuê nhà giữa bà NTHH và Công ty TNHH S (bên thuê lại) và không xem xét yêu cầu trả lại tiền đặt cọc thuê nhà của bà H.

Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định: Về giá trị pháp lý của hợp đồng thuê nhà ở giữa ông NVT và bà PTNT và bà NTHH. Hai bên thỏa thuận thuê nguyên căn nhà tại địa chỉ 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê nhà ở được công chứng tại Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 21/9/2016, số công chứng 23318, quyển số: 09TP/CC-SCC/HĐGD, với nội dung: Đối tượng của hợp đồng: Căn nhà số chỉ 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh; Giá thuê nhà: Từ ngày 21/9/2016 đến 21/9/2018 giá thuê nhà là 15.000.000 đồng/ tháng; từ ngày 22/9/2018 đến 21/9/2021 giá thuê nhà là 16.500.000 đồng/ tháng; từ ngày 22/9/2021 đến 21/9/2024 giá thuê nhà là 18.150.000 đồng/tháng và từ 22/9/2024 đến 21/9/2026 giá thuê nhà là 18.150.000 đồng/ tháng; Thời hạn thuê: 10 năm; Mục đích thuê: Để kinh doanh và có quyền cho thuê lại nếu không còn nhu cầu kinh doanh; Số tiền đặt cọc: 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng.

Căn cứ vào Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hình thức hợp đồng thuê nhà ở có thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực. Do đó về hình thức của hợp đồng thuê nhà nêu trên giữa các đương sự là đúng quy định của pháp luật. Vào thời điểm cho thuê nhà và trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, đối tượng cho thuê là căn nhà trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn ông NVT, bà PTNT (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BB 577534 do UBND Quận PN cấp ngày 19/11/2010). Ngoài ra giữa nguyên đơn, bị đơn có đầy đủ có năng lực hành vi dân sự. Từ đó, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng thuê nhà ngày 21/9/2016 giữa các đương sự đã tuân thủ đúng về mặt hình thức và nội dung không trái với các quy định của pháp luật.

Xét về thực tế, sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 21/9/2016 bà NTHH không kinh doanh tại nhà đã thuê mà đến ngày 10/10/2016 đã cho Công ty TNHH S (bên thuê lại) để kinh doanh. Hợp đồng thuê lại nhà ở số công chứng 24857 ký ngày 10/10/2016 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh; Việc thỏa thuận này giữa bà H và Công ty Công ty TNHH S (bên thuê lại) là hoàn toàn phù hợp với tiết 2 Điều 5 của hợp đồng thuê nhà giữa bà NTHH và ông NVT, bà PTNT ký kết ngày 21/9/2016 và khoản 3 Điều 494 Bộ luật dân sự 2005.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng thì đến kỳ hạn thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 02 đến tháng 3 năm 2020 thì bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà từ tháng 02/2020 cho đến nay. Căn cứ khoản 2, 4 Điều 492, điểm a khoản 1 Điều 497 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 132 Luật nhà ở năm 2014: Ông NVT, bà PTNT khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê nhà ở được công chứng tại Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 21/9/2016, số công chứng 23318, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD là có căn cứ để chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NVT, bà PTNT, về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê nhà ở được công chứng tại Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 21/9/2016, số công chứng 23318, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông NVT, bà PTNT được lấy lại nhà 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình giải quyết vụ án, bà H có yêu cầu ông T, bà T trả lại tiền cọc thuê nhà, nhưng đến ngày 24/5/2021 bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa. Nên Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án:

Bà NTHH phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông NVT và bà PTNT 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0042889 ngày 18/6/2020 của Chi cục thi hành án quận PN, thành phố Hồ Chí Minh.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

[1] Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 ; Điều 91; Điều 92; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng: Khoản 2, 4 Điều 492, điểm a khoản 1 Điều 497 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng: Các Điều 121, 122, 129, 132 Luật nhà ở năm 2014

[2] **Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NVT và bà PTNT, về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà giữa ông NVT, bà PTNT, nhà thuê số 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê nhà ở được công chứng tại Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 21/9/2016, số công chứng 23318, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông NVT và bà PTNT được lấy lại nhà 47 HL, phường 2, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu của ông NVT, bà PTNT về việc chấm dứt Hợp đồng thuê lại nhà ở số công chứng 24857 ký ngày 10/10/2016 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng thuê nhà giữa bà NTHH và Công ty TNHH SJFOODRO (bên thuê lại); Yêu cầu của bà NTHH về việc trả lại tiền cọc nhà.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Bà NTHH phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông NVT và bà PTNT 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0042889 ngày 18/6/2020 của Chi cục thi hành án quận PN, thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án hôm nay nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 7, 7a và 7b Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND thành phố Pleiku;
- Chi cục THA-DS TP.Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**