

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN NGŨ HÀNH SƠN  
TP. ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 54 /2020/DS-ST

Ngày: 16 - 11- 2020

Về việc tranh chấp “ Yêu cầu chấm dứt hợp đồng  
thuê nhà và thanh toán tiền thuê nhà”

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

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN, TP. ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lương Thị Anh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Tuấn Ngọc

2. Ông Trần Văn Sơn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Xuân Hoàng - Thư ký tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn.

**Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hòa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 đến 16 tháng 11 năm 2020, tại Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà” và “yêu cầu phản tố về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thanh toán tiền thuê nhà” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2020/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020; Thông báo tạm dừng phiên tòa số 16/TB-TA ngày 28/7/2020 và thông báo tạm dừng phiên tòa số 16A ngày 17/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2020 - QĐH ngày 17/9/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2020 - QĐH ngày 15/10/20 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Kim Chang J- sinh năm 1961; Quốc tịch: Hàn quốc; Địa chỉ: Số 77 Ngô Thị Sĩ, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Kim Chang J là Luật sư Trần Thiện Th - Thuộc văn phòng Luật sư Thiên Th. Địa chỉ: 15 Phan Đình Phùng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Kim Chang J là Luật sư Võ Đình Đ – sinh năm: 1984 - thuộc công ty luật TNHH VDD Lawyers thuộc đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 629 Điện Biên Phủ, phường An Khê, quận Thanh Kh, thành phố Đ. Vắng mặt .

Đồng bị đơn: Ông Hoàng Ngọc B, sinh năm 1958 và bà Dương Thị H, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: Số 214 Tr (tổ 01), phường Q, thành phố S, tỉnh S.

- Người đại diện theo ủy quyền của của đồng bị đơn: Ông Võ Văn S, sinh năm 1957. Địa chỉ: 115 Châu Thị Vĩnh T, phường M, quận Ng, thành phố Đ. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn: Luật sư Phạm Văn Nh - Thuộc văn phòng luật sư Q. Địa chỉ: Số 242/4 Đ, quận Thanh kh, thành phố Đ. Có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn ông Kim Chang J trình bày tại đơn khởi kiện và các phiên hòa giải như sau:*

Trước đây ông và vợ chồng ông B, bà H có thỏa thuận thuê ngôi nhà của ông bà B H tại: Số 77 Ngô Thì Sĩ, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Thời hạn thuê nhà là 04 năm kể từ ngày 01/5/2017 đến 30/4/2021. Giá thuê: 50.000.000 đồng/01 tháng cho 02 năm đầu, 02 năm tiếp theo tăng lên 55.000.000 đồng/01 tháng. Theo đó, ngày 28/3/2017 ông Kim Chang J đã đặt cọc cho vợ chồng ông B bà H số tiền 50 triệu đồng và hẹn 01 tháng sau (tức 28/4/2017) hai bên sẽ ký Hợp đồng thuê nhà. Đến ngày 24/4/2017, ông Kim Chang J cùng phiên dịch đã đến gặp vợ chồng ông B bà H và thanh toán khoản tiền thuê nhà năm đầu là 600 triệu đồng; việc giao tiền này được phía chủ nhà xác nhận viết giấy nhận tiền. Ngày 27/4/2017, hai bên tiến hành giao nhận nhà và tài sản kèm theo Danh mục tài sản có sự chứng kiến của phiên dịch ông Kim Chang J là bà Lê Minh Tr. Đến ngày 28/4/2017, hai bên đã đến Văn phòng công chứng để nhờ soạn thảo hợp đồng và tiến hành ký kết hợp đồng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, do ngôi nhà của ông B bà H chưa được giấy phép hoàn công, tuy nhiên chủ nhà xác nhận sẽ sớm có đủ thủ tục giấy tờ để tiến hành nhưng theo ông đây là mục đích của chủ nhà muốn chiếm đoạt tài sản của ông như khi chưa có hoàn tất thủ tục nhà mà vẫn cho thuê, chủ nhà tự ý thay đổi tên trong giấy phép kinh doanh nước Thủy lục giác để đứng tên con gái chủ nhà mà không phải tên ông. Các văn bản liên hệ, thông tin gửi tới đều gửi theo tên con gái chủ nhà, và họ còn có hành động đe dọa và di dời các trang thiết bị của ông, buộc ông phải gửi đơn đến các cấp chính quyền can thiệp, đến tháng 10/2017 ông nhận được thông tin báo đã xong giấy phép

nhà, nhưng đến tháng 12/2017 chủ nhà mới đi ra công chứng để tiếp tục làm thủ tục thuê nhà. Sau khi ký kết xong thì ngôi nhà lại gặp sự cố thiếu hệ thống phòng cháy chữa cháy nên gặp khó khăn hơn nữa, thời điểm này các cơ quan liên quan thường xuyên đến kiểm tra, ông cũng bị xử phạt hành chính và vida của tôi chỉ được cấp từng tháng một, tuy nhiên sau đó được sự hỗ trợ của chính phủ nên ông đã được gia hạn vida 2 năm. Vì sự cản trở của chủ nhà nên năm 2017 ông phải gửi đơn đến Tòa án thành phố Đà Nẵng nhờ giải quyết nhằm mục đích bảo vệ quyền lợi cho ông và nếu không gửi đơn ông không được gia hạn Vi Da và các trang thiết bị ông bỏ ra kinh doanh rất lớn sẽ gây thiệt hại lớn cho ông. Cho đến nay ông vẫn bị áp lực và đe dọa rất nhiều từ phía chủ nhà thường xuyên có những người đi xe máy đến ngồi nhìn chăm chăm vào ông và ngôi nhà rồi đi. Từ những lý do trên ông vẫn gửi nguyên yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H trả lại tiền thuê nhà mà ông đã thanh toán trước từ ngày 01/5/2017 đến ngày 31/11/2017 là 350.000.000đồng và tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng và không dịch chuyển các tài sản trong nhà, đồng thời chủ nhà không được vào nhà trong quá trình Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông đề nghị không thu tiền nhà trong quá trình ở cho đến nay thì ông sẽ chấm dứt hợp đồng trả nhà còn nếu không ông không đồng ý với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bị đơn.

*Tại phiên tòa ý kiến người đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Võ Văn Sỹ trình bày:*

Vợ chồng ông B, bà H có thỏa thuận với ông Kim Chang J cho thuê ngôi nhà của ông bà tại số 77 Ngô Thì Sĩ, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Thời hạn thuê nhà là 04 năm kể từ ngày 01/5/2017 đến 30/4/2021. Giá thuê: 50.000.000 đồng/01tháng cho 02 năm đầu, 02 năm tiếp theo tăng lên 55.000.000 đồng/01 tháng. Theo đó, ngày 28/3/2017 ông Kim Chang J đã đặt cọc cho vợ chồng ông Biên bà Hương số tiền 50 triệu đồng và hẹn 01 tháng sau (tức 28/4/2017) hai bên sẽ ký Hợp đồng thuê nhà. Đến ngày 24/4/2017, ông Kim Chang J cùng phiên dịch đã đến gặp vợ chồng ông B bà H và thanh toán khoản tiền thuê nhà năm đầu: 600.000.000 đồng và có viết giấy nhận tiền này.

Ngày 27/4/2017, hai bên tiến hành giao nhận nhà và tài sản kèm theo Danh mục tài sản có sự chứng kiến của phiên dịch ông Kim Chang J là bà Lê Minh Tr.

Đến ngày 28/4/2017, hai bên đã đến Văn phòng công chứng để nhờ soạn thảo hợp đồng và tiến hành ký kết hợp đồng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, do ngôi nhà của ông Biên bà H chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào giấy chứng nhận QSD

đất nên chưa công chứng được. Sau đó cùng ngày hai bên thống nhất vẫn tiến hành ký kết hợp đồng (Hợp đồng này không qua công chứng); thời hạn hợp đồng xác định thời hạn thuê là 4 năm tính từ ngày 01/5/2020, giá ghi 20.000.000đ, nhưng thực tế là 50.000.000/tháng để nhằm mục giảm nộp thuế, các bên vẫn thực hiện hợp đồng và xác định hiệu lực hợp đồng, đồng thời sẽ công chứng hợp đồng thuê nhà sau khi ông B bà H, hoàn tất các thủ tục xác nhận nhà vào giấy chứng nhận QSD đất. Theo đó, vợ chồng ông bà đã giao toàn bộ ngôi nhà cho ông Kim Chang J thuê với giá cả như hai bên đã thỏa thuận ban đầu và ông Kim Chang J cũng đã nhận nhà và đưa vào sử dụng.

Sau khi làm xong giấy tờ nhà vào ngày 02/10/2017 vợ chồng ông B bà H đã liên tục nhiều lần đề nghị ông Kim Chang J đến Văn phòng công chứng (VPCC) ký công chứng hợp đồng như đã hẹn nhưng ông Kim Chang J không hợp tác nên vợ chồng ông bà đã gửi 03 lần văn bản cho ông Kim Chang J đề nghị tiếp tục ký kết hợp đồng. Đến ngày 27/11/2017 ông Kim Chang J gửi giấy hẹn yêu cầu làm việc với vợ chồng ông bà tại Phòng An ninh kinh tế - Công an TP Đà Nẵng.

Sáng ngày 06/12/2017 hai bên đã đến làm việc tại Phòng An ninh kinh tế- Công an TP Đà Nẵng và đã thống nhất ký kết và tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà như thỏa thuận ban đầu tại VPCC; vợ chồng ông B bà H thống nhất giảm cho ông Kim Chang J 02 tháng tiền thuê nhà. Cụ thể: thực tế ông Kim Chang J chỉ mới trả tiền thuê nhà đến ngày 30/4/2018 nhưng ông bà ghi nhận ông Kim Chang J đã trả tiền thuê nhà đến ngày 30/6/2018 (Khấu trừ cho ông Kim Chang J 02 tháng tiền nhà). Theo đó, chiều cùng ngày khi đến VPCC Thái Thu Hà ký HĐ thuê nhà số công chứng 2763, hai bên đã thống nhất tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng: “Bên B đã thanh toán cho bên A đủ số tiền thuê của thời hạn thuê đến ngày 30/6/2018. Thời hạn thuê tiếp theo: Thanh toán mỗi năm một lần vào ngày 01/7 hàng năm”.

Đến ngày 22/6/2018, tiếp tục thực hiện Hợp đồng nêu trên, ông Kim Chang J đã thanh toán tiếp cho vợ chồng ông B, bà H khoản tiền thuê nhà từ ngày 01/7/2018 đến 30/6/2019 là 600.000.000đ ( sáu trăm triệu đồng). Như vậy, hợp đồng thuê nhà nêu trên giữa vợ chồng ông B bà H và ông Kim Chang J trên thực tế từ ngày 27/4/2017 đến 30/6/2019 đã được hai bên thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Ông B bà H đã giao nhà và tài sản (có Danh mục kèm theo) của mình cho ông Kim Chang J thuê từ ngày 27/4/2017 và ông Kim Chang J cũng đã trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận đến ngày 30/6/2019. Từ ngày 01/7/2019 đến nay ông Kim Chang J hông thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nêu trên là vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận, mặc dù vợ chồng ông B bà H đã có nhiều văn bản yêu cầu ông Kim Chang J thanh toán khoản tiền thuê nhà nhưng ông Kim Chang J vẫn cố tình chây ỳ không chịu trả. Nay đề nghị Tòa án buộc ông Kim Chang J chấm dứt hợp đồng thuê nhà, trả

lại nhà cho thuê và thanh toán tiền thuê nhà cho ông B và bà H từ ngày 01/7/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm(11/11/2020) là 16 tháng 10 ngày tháng x 55.000.000 đồng/ tháng = 898.300.000 đồng (Tám trăm chín mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng).

Đối với khoản tiền: 50.000.000 đồng. Theo giấy nhận tiền ngày 28/3/2017 thì đây là khoản tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc ông Kim Chang J thuê nhà của ông B và bà H. Nay, ông B và bà H đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì sẽ hoàn trả lại cho ông Kim Chang J số tiền này. Tuy nhiên, do ông Kim Chang J chưa thanh toán tiền thuê nhà còn lại nên đề nghị Tòa án khấu trừ vào nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà của ông Kim Chang J phải thực hiện đối với ông B, bà H.

\* Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Kim Chang J là luật sư Trần Thiên Th có ý kiến: Ông Kim Chang J đã vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa nên đề nghị Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Kim Chang J. Ông không có phần ý kiến phát biểu về bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Kim Chang J đối với yêu cầu phản tố của ông B và bà H.

\* Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H là luật sư Phạm Văn Nh đề nghị:

Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 131, điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật nhà ở và khoản 1 Điều 428, Điều 481, khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự.

Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị Hương về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 06/12/2017 giữa ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H với ông Kim Chang J. Buộc ông Kim Chang J trả lại nhà thuê và các tài sản và thanh toán cho ông B và bà H tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (11/11/2020) là 16 tháng 10 ngày tháng x 55.000.000 đồng/ tháng = 898.300.000 đồng (Tám trăm chín mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng) sau khi đã khấu trừ số tiền đặt cọc để thuê nhà là 50.000.000đ.

\* Tại phiên tòa hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án gồm:

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thẩm tra viên, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký và 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 đã đảm bảo theo quy định của BLTTDS. Riêng ông Kim Chang J không tham gia phiên tòa lần thứ hai là thực hiện chưa đúng quy định của BLTTDS về quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, do nguyên đơn ông Kim Chang J vắng mặt lần thứ hai nên đề nghị HĐXX áp dụng Điều 217, Điều 218, Điều 228.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện “về tranh chấp hợp đồng thuê nhà” của ông Kim Chang J đối với ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị Hương.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H không rút yêu cầu phản tố nên đề nghị HĐXX thay đổi tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án: Ông Hoàng Ngọc B và bà D Thị H trở thành nguyên đơn; ông Kim Chang J trở thành bị đơn để xem xét yêu cầu phản tố của ông B, bà H theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về nội dung: Căn cứ Điều 129,131,132 Luật Nhà ở; Điều 428, 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự; Điều 35, 39, Điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 200, Điều 227, Điều 245, Điều 471 BLTTDS;

- Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu trả tiền thuê nhà" của Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H đối với bị đơn ông Kim Chang J. Tuyên:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 2763 ngày 06/12/2017 giữa ông Kim Chang J và ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H.

- Buộc ông Kim Chang J phải trả lại nhà thuê tại số 77 Ngô Thì Sĩ, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng cho ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị Hương và kèm theo tài sản cho thuê nhà tại danh mục tài sản các bên ký kết ngày 06/10/2017.

- Buộc ông Kim Chang J phải trả cho ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H số tiền thuê nhà từ ngày 01/7/2019 đến ngày 11/11/2020 sau khi trừ số tiền đặt cọc 50.000.000đ là 848.300.000đ (Tám trăm bốn mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng).

- Ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H có trách nhiệm bảo quản, giao trả lại nguyên vẹn các tài sản của ông Kim Chang J mà ông Kim Chang J mua sắm, lắp đặt tại nhà cho thuê.

- Ông Kim Chang J 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện của ông Kim Chang J nộp tại Tòa án TP. Đà Nẵng, Tòa án đã thụ lý giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, sau đó chuyển vụ án cho Tòa án quận Ngũ Hành Sơn. Ông Kim Chang J là người nước ngoài, quá trình tòa án thụ lý, giải quyết thì đang làm ăn, sinh sống tại Việt Nam. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 03 ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao và Điều 35 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND quận Ngũ Hành Sơn. Sau khi Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì không tổng đạt trực tiếp được cho ông Kim Chang J nên đã tiến hành niêm yết để xét xử. Căn cứ quy định tại điểm a Khoản 5 Điều 7 Nghị quyết 03/2012 và Điều 471 BLTTDS, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng tiếp tục giải quyết vụ án.

Ông Kim Chang J (là nguyên đơn) đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ông Kim Chang J đã đi khỏi địa phương mà không thông báo cho Tòa án biết và cũng không có thông tin địa chỉ cụ thể nơi ông sinh sống ở nước ngoài, thì được coi là từ bỏ khởi kiện nên HĐXX không xem xét yêu cầu của ông mà căn cứ điểm a khoản 1 Điều 227 đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông và ông có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H giữ nguyên yêu cầu phản tố nên HĐXX tiếp tục xét xử vụ án. Căn cứ Điều 245 BLTTDS thì tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án được thay đổi: Ông Hoàng Ngọc B, bà Dương Thị H trở thành nguyên đơn và ông Kim Chang J trở thành bị đơn trong vụ án. Ông Kim Chang J đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông.

[2] Về nội dung vụ án: Vợ chồng ông Hoàng Ngọc B, bà Dương Thị H có thỏa thuận với ông Kim Chang J cho thuê ngôi nhà của ông bà tại số 77 Ngô Thì Sĩ, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng. Thời hạn thuê nhà là 04 năm kể từ ngày 01/5/2017 đến 30/4/2021. Giá thuê: 50.000.000 đồng/01 tháng cho 02 năm đầu, 02 năm tiếp theo tăng lên 55.000.000 đồng/01 tháng. Theo đó, ngày 28/3/2017 ông Kim Chang J đã đặt cọc cho vợ chồng ông Bi bà H số tiền 50 triệu đồng và hẹn 01 tháng sau (tức 28/4/2017) hai bên sẽ ký Hợp đồng thuê nhà. Đến ngày 24/4/2017, ông Kim Chang J cùng phiên dịch đã đến gặp vợ chồng ông Bi bà H và thanh toán khoản tiền thuê nhà năm đầu là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), bà H có viết giấy nhận tiền. Đến ngày 28/4/2017, hai bên đã đến Văn phòng công chứng soạn thảo hợp đồng và tiến hành ký kết hợp đồng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, do ngôi nhà của ông B bà H chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào giấy chứng nhận QSD đất nên chưa công chứng được. Sau đó cùng ngày ( ngày 28/4/2017) hai bên thống nhất vẫn tiến

hành ký kết hợp đồng (Hợp đồng này không qua công chứng); thời hạn hợp đồng xác định thời hạn thuê là 4 năm tính từ ngày 01/5/2020, giá ghi 20.000.000đ, nhưng thực tế là 50.000.000/tháng để nhằm mục đích giảm nộp thuế, các bên vẫn thực hiện hợp đồng, đồng thời sẽ công chứng hợp đồng thuê nhà sau khi ông B bà H ,hoàn tất các thủ tục xác nhận nhà vào giấy chứng nhận QSD đất. Theo đó, vợ chồng ông B bà – H đã giao toàn bộ ngôi nhà cho ông Kim Chang J thuê với giá cả như hai bên đã thỏa thuận ban đầu và ông Kim Chang J cũng đã nhận nhà và đưa vào sử dụng cho đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Kim Chang J trình bày ông B bà H khi chưa hoàn tất thủ tục nhà đã cho thuê, gây nhiều khó khăn, cản trở cho ông khi vào ở cũng như thay đổi tên trong giấy phép kinh doanh không phải tên ông và địa chỉ liên lạc giấy tờ cần thiết không mang tên ông. Tháng 10/2017 ông nhận được thông tin báo đã xong giấy phép nhà, nhưng đến tháng 12/2017 mới đi ra công chứng để tiếp tục làm thủ tục thuê nhà. Sau khi ký kết xong thì ngôi nhà lại gặp sự cố thiếu hệ thống phòng cháy chữa cháy nên gặp khó khăn hơn nữa, thời điểm này các cơ quan liên quan thường xuyên đến kiểm tra, ông cũng bị xử phạt hành chính. Vì sự cản trở của chủ nhà nên năm 2017 ông phải gửi đơn đến Tòa án thành phố Đà Nẵng nhờ giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà đã ký kết ngày 28/4/2017 này. Cũng nhờ đó mà ông được gia hạn Vi Da 2 năm và các trang thiết bị ông bỏ ra kinh doanh rất lớn mà không kinh doanh được đã gây thiệt hại lớn cho ông. Nay ông yêu cầu buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H trả lại tiền thuê nhà mà ông đã thanh toán trước từ ngày 01/5/2017 đến ngày 31/11/2017(Thời gian chưa có hợp đồng ký kết qua công chứng) là 350.000.000đồng và tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng và không dịch chuyển các tài sản trong nhà, đồng thời chủ nhà không được vào nhà trong quá trình Tòa án giải quyết.

Đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H cho rằng: Sau khi làm xong giấy tờ nhà vào ngày 02/10/2017 vợ chồng ông B bà H đã liên tục nhiều lần đề nghị ông Kim Chang J đến Văn phòng công chứng (VPCC) ký công chứng hợp đồng như đã hẹn nhưng ông Kim Chang J không hợp tác. Đến ngày 27/11/2017 ông Kim Chang J yêu cầu làm việc với vợ chồng ông B , bà H tại Phòng An ninh kinh tế - Công an TP Đà Nẵng, tại đây các bên đã thống nhất về ký kết tại phòng công chứng như thỏa thuận ban đầu, vợ chồng ông B bà H giảm cho ông Kim Chang J 02 tháng tiền thuê nhà. Đến ngày 22/6/2018, nêu trên, ông Kim Chang J đã thanh toán tiếp cho vợ chồng ông bà tiếp tục thực hiện Hợp đồng B , H khoản tiền thuê nhà từ ngày 01/7/2018 đến 30/6/2019 là 600 triệu đồng (tiền này chuyển qua tài khoản). Theo thỏa thuận thì ngày 01/7/2019 ông Kim Chang J phải tiếp tục thanh toán khoản tiền thuê nhà năm thứ 3(từ ngày 01/7/2019 – 01/7/2020) nhưng ông không thực hiện, nên ngày 15/10/2019 ông Biên bà Hương đã ra thông báo về việc yêu cầu thanh



toán tiền nhà nếu không sẽ chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với ông, ông đã nhận được và có văn bản phản hồi lại cho ông Biên bà Hương ngày 21/10/2019. Do đó, việc ông Kim Chang J đã vi phạm cam kết hợp đồng nên ông bà yêu cầu yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa ông Kim Chang J với ông B bà H tại phòng công chứng số 2763 ngày 06/12/2017 và buộc ông Kim Chang J trả lại nhà thuê và thanh toán cho ông B bà H từ ngày 01/7/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (11/11/2020) với số tiền: 16 tháng 10 ngày tháng x 55.000.000 đồng/ tháng = 898.300.000 đồng (Tám trăm chín mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng).

Đối với khoản tiền: 50.000.000 đồng. Theo giấy nhận tiền ngày 28/3/2017 thì đây là khoản tiền đặt cọc là một phần không thể tách rời của hợp đồng. Nay khi hợp đồng được chấm dứt thì ông B bà H sẽ hoàn trả lại cho ông Kim Chang J số tiền này. Tuy nhiên, đề nghị Tòa án khấu trừ vào nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà của ông Kim Chang J phải thực hiện đối với ông B bà H.

Ông Kim Chang J vắng mặt nhưng thể hiện ý kiến tại hồ sơ vụ án là ông không đồng ý đối với yêu cầu của ông B bà H, ông cho rằng nếu ông B, bà H không thu tiền nhà trong quá trình ở cho đến nay thì ông sẽ chấm dứt hợp đồng và trả nhà.

[3] Xét yêu cầu của ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H về chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa ông Kim Chang J tại văn phòng công chứng Thái Thu Hà, thành phố Đà Nẵng, số hợp đồng 2763 ngày 06/12/2017 và buộc ông Kim Chang J trả lại nhà thuê và thanh toán tiền thuê thì thấy: Hợp đồng thuê mà các bên đã ký kết thể hiện đối tượng thuê, địa chỉ nhà đất cho thuê, thời hạn thuê, mục đích thuê, giá thuê nhà, phương thức thanh toán, đồng thời qui định rõ nghĩa vụ và quyền lợi của các bên tại hợp đồng và các qui định khác có liên quan đã được nêu trong hợp đồng. Các bên giao kết hợp đồng tự nguyện, về hình thức và nội dung giao dịch, điều kiện, trình tự thủ tục giao dịch, hợp đồng ký kết được lập thành văn bản, có công chứng là phù hợp với qui định pháp luật tại các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121 Luật nhà ở. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông chỉ thanh toán tiền thuê nhà đến ngày 30/6/2017( năm thứ 2), theo qui định thỏa thì ngày 01/7/2019 ông Kim Chang J phải tiếp tục thanh toán khoản tiền thuê nhà năm thứ 3(từ ngày 01/7/2019 - 01/7/2020) nhưng ông không thực hiện, nên ngày 15/10/2019 ông B bà H đã ra thông báo về việc yêu cầu thanh toán tiền nhà nếu không sẽ chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với ông, ông đã nhận được và có văn bản phản hồi lại cho ông B bà H ngày 21/10/2019. Do vậy, đủ cơ sở xác định ông Kim Chang J không thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/7/2019 thì ông B, bà H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc ông phải trả lại nhà cho thuê là phù hợp tại Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà đã ký kết qui định “ *bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khi bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà mà không có lí do chính đáng*” và phù

hợp với thời gian báo trước tại điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật nhà ở và Điều 428, 472 Bộ luật dân sự, nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết giữa ông Kim Chang J với ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H ký kết tại phòng công chứng, theo số 2763 ngày 06/12/2017 và buộc ông Kim Chang J phải trả nhà là thuê và kèm theo tài sản cho thuê nhà tại danh mục tài sản các bên ký kết ngày 06/10/2017 là phù hợp, cần phải được chấp nhận.

[4] Sau khi ký kết ông Kim Chang J nhận nhà cùng với một số vật dụng kèm theo ngôi nhà tại bảng kê giao nhận tài sản và sử dụng căn nhà này, nên việc thanh toán tiếp tiền thuê nhà cho ông B và bà H từ ngày 01/7/2019 cho đến nay là nghĩa vụ của ông phải thực hiện theo đúng hợp đồng ký kết và phù hợp với quy định tại Điều 481, 482 Bộ luật dân sự. Số tiền cụ thể ông B và bà H yêu cầu ngày 01/7/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (11/11/2020) với số tiền: 16 tháng 10 ngày x 55.000.000 đồng / tháng = 898.300.000 đồng (Tám trăm chín mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng) là chính đáng nên chấp nhận.

[5] Do chấm dứt hợp đồng được chấp nhận nên đối với số tiền cọc 50.000.000đ là một phần kèm theo có điều kiện của hợp đồng nên cần phải xem xét giải quyết cùng lúc khi giải quyết vụ án là phù hợp. Mặt khác đại diện bị đơn cũng đồng ý hoàn trả số tiền cọc này và đề nghị Tòa án khấu trừ khoản tiền này vào phần nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà của ông Kim Chang J đối với bà H ông B khi tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà, cụ thể: 898.300.000 đồng - 50.000.000đ = 848.300.000đ là phần nghĩa vụ của ông Kim Chang J phải thực hiện.

[6] Đối với số tài sản mà ông Kim Chang J mua và tự đóng thêm vật dụng để sử dụng đã được ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bao gồm: 02 tủ nhựa tự chế (nhựa alu) và 01 tủ nhỏ cùng loại; 04 bộ bàn ghế tự đóng; 02 bình nước Tân Á (loại nhỏ) 01 thang nhôm (loại 1m); 01 tủ điện; 12 tủ lạnh mi ni (loại Midea); 18 bộ ra giường; 12 ấm đun nước siêu tốc; 12 máy sấy tóc; 12 khay nhựa; 12 thùng rác; 12 gương soi; 04 tủ gỗ nhỏ; 8 tranh nhỏ (Hình cô gái mặc áo dài); 04 tranh lớn (loại 1mx0,8); 05 thanh chắn sắt ở lan can cho mỗi tầng; 01 ti vi phòng khách hiệu Shap; 08 bộ bàn ghế gỗ công nghiệp; 02 bộ bàn tròn (loại nhỏ); 12 quạt treo tường hiệu Asia; vật dụng dùng nhà bếp gồm chén (bát), đĩa, 01 tủ lạnh; 01 bình nước uống nóng lạnh. Tất cả đều có hình ảnh chụp kèm theo tại hồ sơ. Các tài sản này hiện nay cần giao cho ông B và bà H khi nhận nhà phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Kim Chang J là phù hợp.

[7] Về án phí: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đình chỉ theo điểm a khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, nên số tiền tạm án phí 10.000.000đ ông Kim Chang J đã nộp ngày 26/8/2019 theo biên lai thu số 001889 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng được sung vào công quỹ nhà nước.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Kim Chang J phải chịu án phí tranh chấp dân sự 37.449.000đồng.

- Hoàn trả ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H , số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.550.000đ đồng, tại cơ quan Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 0009779 ngày 02/01/2020.

[8] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

***Vì các lẽ trên.***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 129,131, Điều 132 Luật Nhà ở.  
- Điều 428, 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự.  
- Căn cứ Điều 35, 39, Điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 200, Điều 227, Điều 245, Điều 471 BLTTDS.

- Căn cứ 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc " Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu trả tiền thuê nhà" của Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H đối với bị đơn ông ông Kim Chang J .

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện “về tranh chấp hợp đồng thuê nhà” của ông Kim Chang J đối với ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H .

#### **1. Tuyên xử:**

a/ Tuyên Hợp đồng thuê nhà giữa ông Kim Chang J với ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H ký kết tại phòng công chứng, theo số 2763 ngày 06/12/2017 được chấm dứt.

b/ Buộc ông Kim Chang J phải trả lại nhà thuê tại số 77 Ngô Thi Sỹ, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng cho ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H và kèm theo tài sản cho thuê nhà tại danh mục tài sản các bên ký kết ngày 06/10/2017.

c/ Buộc ông Kim Chang J phải trả cho ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H số tiền thuê nhà là 848.300.000đ (Tám trăm bốn mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng)(trong đó, số tiền thuê nhà từ ngày 01/1/2019 đến ngày 11/11/2020 là 898.300.000 đồng và được khấu trừ 50.000.000đ tiền cọc).

d/ Ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H có trách nhiệm bảo quản và giao trả lại nguyên vẹn các tài sản cho ông Kim Chang J gồm: 02 tủ nhựa tự chế( nhựa alu) và 01 tủ nhỏ cùng loại; 04 bộ bàn ghế (tự đóng); 02 bình nước Tân Á( loại nhỏ) 01 thang nhôm (loại 1m); 01 tủ điện; 12 tủ lạnh mi ni( loại Midea); 18 bộ ra giường; 12 ấm đun nước siêu tốc; 12 máy sấy tóc; 12 khay nhựa; 12 thùng rác; 12 gương soi; 04 tủ gỗ nhỏ; 8 tranh nhỏ( Hình cô gái mặc áo dài); 04 tranh lớn( loại 1mx0,8); 05 thanh chắn sắt ở lan can cho mỗi tầng; 01 ti vi phòng khách hiệu Shap; 08 bộ bàn ghế gỗ công nghiệp; 02 bộ bàn tròn(loại nhỏ); 12 quạt treo tường hiệu Asia; toàn bộ đồ gia dụng nhà bếp gồm chén đĩa, 01 tủ lạnh; 01 bình nước uống nóng lạnh. (Tất cả đều có hình ảnh chụp kèm theo hồ sơ).

e/ 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

## **2. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông Kim Chang J phải chịu án phí tranh chấp dân sự 37.449.000 đồng.

- Sung vào công quỹ nhà nước 10.000.000đ của ông Kim Chang J , đã nộp ngày 26/8/2019 theo biên lai thu số 001889 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Hoàn trả ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H , số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.550.000đ đồng, tại cơ quan Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 0009779 ngày 02/01/2020.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Kim Chang J vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Dương sự;
- Viện KSND quận Ngũ Hành Sơn; ĐN
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn; ĐN
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký**

**Lương Thị Anh**