

Bản án số: 04/2020/DS-ST  
Ngày: 06-01- 2020  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Huệ

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Bá Hợp
2. Bà Lê Thị Chí

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Nguyễn Hà Hải là Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Hoàng Thị Thảo – Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 01 năm 2020 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 500/2019/TLST- DS ngày 19/08/2019 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 389/2019/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 322/QĐST-DS ngày 20/12/2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Hà Thanh T, sinh năm 1972

Bà Bùi Thị Thu T, sinh năm 1975

Cùng cư trú tại: Số 257 đường A, Phường B, Quận C, Thành phố H.

**-Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Bà Vi Thị phương Hiền, sinh năm 1993 (Có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Trương Thúy H, sinh năm 1988; Thường trú tại: Số 616/61/76 đường E, Phường G, quận V, Thành phố H (Vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Trong đơn khởi kiện ngày 26 tháng 07 năm 2019, lời khai ngày 14 tháng 09 năm 2019 và các lần làm việc tại Tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Hà Thanh T và Bà Bùi Thị Thu T là chủ sở hữu căn Số 257 đường A, Phường B, Quận C, Thành phố H. Ngày 21/8/2017 ông T, bà T và bà H ký hết hợp đồng thuê một phần căn nhà nêu trên. Hợp đồng thuê nhà được Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm Thủy chứng nhận số công chứng 010725, Quyền số 05/TP/CC-SC/HĐGD ngày 21/8/2017. Theo nội dung hợp đồng nêu trên ông T, bà T đồng ý cho bà Trương Thị Thúy Hiền thuê một phần căn nhà để kinh doanh nhà hàng với thời hạn thuê nhà là 08 năm, giá thuê nhà hai năm đầu là 65.000.000 đồng, thời hạn thanh toán trả thường kỳ một tháng một lần từ ngày một đến ngày bảy dương lịch hàng tháng, bà H đặt cọc cho ông T, bà T số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Thực hiện hợp đồng thuê nhà nêu trên bà H không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn, cụ thể:

- Tiền thuê nhà từ ngày 21/12/2018 đến nay bà H đã chia là 02 đợt thanh toán như sau: Đợt 1 thanh toán 50.000.000 đồng vào ngày 02/01/2019, đợt 2 thanh toán 15.000.000 đồng vào ngày 17/01/2019.

- Tiền thuê nhà từ ngày 21/01/2019 đến ngày 21/02/2019 bà H đã chia thành 5 đợt thanh toán như sau: Đợt 1 thanh toán 35.000.000 đồng vào ngày 01/02/2019, đợt 2 thanh toán 14.000.000 đồng vào ngày 02/02/2019, Đợt 3 thanh toán 6.000.000 đồng vào ngày 16/02/2019, Đợt 4 thanh toán 2.000.000 đồng vào ngày 17/02/2019, Đợt 5 thanh toán 8.000.000 đồng vào ngày 18/02/2019

- Tiền thuê nhà từ ngày 21/02/2019 đến ngày 21/03/2019 bà H đã chia làm 2 đợt, thanh toán như sau: Đợt 1 thanh toán 30.000.000 đồng vào ngày 18/03/2019, Đợt 2 thanh toán 35.000.000 đồng vào ngày 22/3/2019

- Tiền thuê nhà từ ngày 21/03/2019 đến ngày 21/04/2019 bà H đã thanh toán vào ngày 18/4/2019

- Tiền thuê nhà từ ngày 21/04/2019 đến ngày 21/05/2019 bà H đã thanh toán 65.000.000 đồng vào ngày 25/5/2019

- Tiền thuê nhà từ 21/5/2019 đến nay bà H chưa thanh toán.

Như vậy 06 tháng liên tục bà H thanh toán tiền thuê nhà không đúng thời hạn và thậm chí tiền thuê nhà từ ngày 21/5/2019 đến nay bà H chưa thanh toán. Do bà H thanh toán tiền thuê nhà không đúng hạn nên ông T, bà T đã nhiều lần gửi văn bản thông báo nhắc nhở về việc trả tiền thuê đúng hạn nhưng bà H vẫn vi phạm nên ngày 20/5/2019 ông T, bà T đã gửi văn bản

thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và ngày 24/6/2019 ông T, bà Tđã tiến hành lập Vi bằng số 277/2019/VB-TPLTB do Văn phòng thừa phát lại quận Tân Bình lập ngày 24/6/2019 thực hiện ghi nhận hành vi, sự kiện về việc thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà nêu trên với bà H và trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày lập vi bằng bà H sắp xếp thanh lý hợp đồng và bàn giao toàn bộ phần diện tích căn nhà nêu trên mà bà H đang thuê trả lại cho ông T, bà Trang.

Hết thời hạn nêu trên bà H cũng không có thiện trí trả tiền thuê và thanh lý hợp đồng thuê nhà nên ngày 26/7/2019 ông T, bà Tđã khởi kiện bà H ra Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

Quá trình Tòa án thụ lý đã mời các bên đến Tòa để giải quyết vụ án nhưng bà H không đến Tòa. Ngày 21/10/2019 có một số người đến địa điểm thuê nhà (257 Nguyễn Thái Sơn, Phường 7, quận Gò Vấp) gặp ông T, bà Tcho biết Bà Trương Thúy H đã bán các đồ vật của bà H tại địa điểm thuê cho họ và họ yêu cầu được lấy tất cả các đồ vật này đi. Do bà H không xuất hiện để gặp ông T, bà Tthanh lý hợp đồng nên ông T, bà Tđã yêu cầu Văn phòng thừa phát lại quận Tân Bình lập Vi bằng ghi nhận lại sự việc trên, Vi bằng số 423/2019/VB-TPLBT ngày 21/10/2019.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 010725 Quyền số 05/TP/CC-SC/HĐGD do Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy chứng nhận ngày 21/08/2017 được ký kết giữa Ông Hà Thanh T, Bà Bùi Thị Thu T với Bà Trương Thúy H và yêu cầu Hiền có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ 21/5/2019 đến 24/7/2019 là 02 tháng với số tiền 130.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý cản trừ số tiền đã nhận cọc của bà H là 100.000.000 đồng sang nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà 130.000.000 đồng, số tiền còn lại là 30.000.000 đồng nguyên đơn không yêu cầu bà H phải thanh toán.

**\* Bị đơn:** Bà Trương Thúy H mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập đến tòa lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà H không đến nên Tòa án không tiến hành hòa giải được và cũng không có lời khai của bà H trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên Tòa hôm nay đại diện nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng

dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 73 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn là Bà Trương Thúy H đã được Tòa án tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ cho Bà Trương Thúy H nhưng Bà Trương Thúy H đã vắng mặt đến lần thứ hai. Do đó căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bà H.

[3]. Về yêu cầu của các đương sự:

Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà số 010725 Quyền số 05/TP/CC-SC/HĐGD do Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy chứng nhận ngày 21/08/2017 được ký kết giữa Ông Hà Thanh T, Bà Bùi Thị Thu T với Bà Trương Thúy H có cơ sở xác định ông T, bà T và bà H ký hợp đồng thuê một phần căn nhà Số 257 đường A, Phường B, Quận C, Thành phố H do ông

T, bà T là chủ sở hữu với thời hạn thuê từ 21/8/2017 đến 21/9/2025, giá thuê hai năm đầu là 65.000.000 đồng/ tháng, phương thức thanh toán: trả thường kỳ một tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 07 dương lịch hàng tháng, đặt cọc 100.000.000 đồng.

Ngày 08/4/2019 ông T, bà T đã có văn bản thông báo cho bà H về việc trễ hạn thanh toán tiền thuê nhà và ngày 24/4/2019 có văn bản thông báo nhắc nhở việc thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn nhưng bà H vẫn không thực hiện.

Ngày 24/6/2019 ông T, bà T đã tiến hành lập Vi bằng số 277/2019/VB-TPLTB do Văn phòng thừa phát lại quận Tân Bình lập thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà nêu trên với bà H và trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày lập vi bằng.

Tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà quy định: “ Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn khi bên B có một trong các hành vi sau: “ Thanh toán tiền thuê nhà không đúng thời hạn liên tiếp trong 02 tháng mà không được bên A chấp nhận bằng văn bản...”.

Tại Khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “ Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”.

Căn cứ vào các biên nhận tiền thuê nhà của tháng 01, tháng 02 và tháng 03 năm 2019 thì bà H đã thanh toán tiền thuê nhà không đúng thời hạn liên tiếp trong 03 tháng mà không được ông T, bà T chấp nhận bằng văn bản. Do đó, ông T, bà T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà tháng 6, tháng 7 năm 2019 là 130.000.000 đồng nhưng yêu cầu được căn trừ vào số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 30.000.000 đồng nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “ Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt...”

Căn cứ Vi bằng số 277/2019/VB-TPLTB do Văn phòng thừa phát lại quận Tân Bình lập ngày 24/6/2019 thì thời hạn chấm dứt hợp đồng là ngày 26/7/2019. Bà H chưa thanh toán tiền thuê nhà tháng 6, tháng 7 năm 2019 cho nguyên đơn. Đó đó đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn

thanh toán tiền thuê nhà tháng 6, tháng 7 năm 2019 là 130.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận và được cân trừ vào số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 30.000.000 nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Bà Trương Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Hoàn tiền tạm nộp án phí Ông Hà Thanh T, Bà Bùi Thị Thu T là 3.412.450 đồng theo biên lai thu số 0001376 ngày 19/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ;

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 428 và Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

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;

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 010725 Quyền số 05/TP/CC-SC/HĐGD do Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy chứng nhận ngày 21/08/2017 được ký kết giữa Ông Hà Thanh T, Bà Bùi Thị Thu T với Bà Trương Thúy H.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng .

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Ông Hà Thanh T, Bà Bùi Thị Thu T là 3.412.450 đồng theo biên lai thu số 0001376 ngày 19/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

3. Ông Hà Thanh T, Bà Bùi Thị Thu T, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trương Thúy H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

***Nơi nhận:***

- Dương sự;
- VKSND Q. Gò Vấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Thị Huệ**