

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN PHÚ NHUẬN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 109/2024/DS-ST.

Ngày: 27/02/2024.

V/v "tranh chấp hợp đồng
thuê nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Dung
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Ngọc Hai
2. Bà Trương Thị Phi Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Minh Tâm

- là thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận tham gia phiên tòa:

Bà Tăng Thị Mỹ Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 27 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 243/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Quyết T sinh năm: 1961

Địa chỉ: A L, Phường D, Quận A, TP HCM (có mặt)

Bị đơn: Ông Trần Minh Đ sinh năm: 1987

Nơi ở hiện tại: D M, Phường A, quận P, TP HCM.

(vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Công ty TNHH K.

Trụ sở: A N, Phường H, quận P, TP HCM

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Đ - Giám đốc Công ty (vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Hồng T1 sinh năm: 1989

Nơi ở hiện tại: D M, Phường A, quận P, TP HCM.

(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Bà Phạm Hoàng T2 sinh năm: 1964

Địa chỉ: A M, Phường I, Quận F, TP HCM

Đại diện: Ông Trần Quyết T, Giấy ủy quyền ngày 19/6/2023

(bà T2 và ông T đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/3/2023 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 11/10/2023 và các lời khai trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Trần Quyết T** trình bày:

Ngày 29/01/2021 vợ chồng ông **Trần Quyết T** và bà **Phạm Hoàng T2** có ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn ông **Trần Minh Đ**. Nội dung hợp đồng thể hiện: Ông **T** và bà **T2** đồng ý cho ông **Đ** thuê căn nhà **A N, Phường H, quận P, TP HCM**, thời hạn thuê 07 năm, bắt đầu trả tiền từ ngày 26/2/2021, mục đích thuê để làm quán ăn, uống với giá 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng/tháng trong 2 năm đầu, hai năm kế tiếp giá thuê là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng/tháng, năm thứ 5 giá thuê là 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng/tháng và hai năm cuối giá thuê là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng/tháng. Giá thuê này không bao gồm các chi phí điện, nước, điện thoại và các loại thuế liên quan đến kinh doanh.

Phương thức thanh toán: Bên B (ông **Đ**) đặt cọc cho bên A (ông **T**, bà **T2**) 03 tháng tương đương số tiền 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng.

Tiền thuê nhà trả mỗi tháng 1 lần từ ngày 26 đến ngày 30 mỗi tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Nếu thanh toán tiền thuê nhà chậm, bên B chịu phạt 1% tiền thuê nhà của kỳ thanh toán cho mỗi ngày trả chậm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông **Đ** đã vi phạm Hợp đồng, cụ thể như sau:

Ông **Đ** đã tự ý đập phá tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà mà không hỏi ý kiến và không có văn bản đồng ý của chủ nhà, đã giả mạo trong đơn xin giấy phép xây dựng, tự ý làm bản vẽ thiết kế xây dựng.

Ông **Đ** đã vi phạm về điều khoản thanh toán, không trả tiền thuê nhà cho vợ chồng ông **T**, bà **T2** đúng thời hạn như trong thỏa thuận trong hợp đồng.

Do vậy, ngày 25/9/2022 ông **T** và ông **Đ** có lập văn bản cùng thống nhất để thực hiện các công việc như sau: Ngày 26/9/2022, ông **Đ** trả đủ tiền thuê nhà 02 tháng gần nhất; Do yêu cầu của chủ nhà lấy lại mặt bằng, ông **Trần Minh Đ** đồng ý giao trả mặt bằng vào 9 giờ sáng thứ bảy ngày 01/10/2022; Về việc xây dựng lại căn nhà và hàng rào đúng nguyên trạng và việc thiếu tiền thuê nhà 06 tháng năm 2021, ông **Trần Minh Đ** sẽ thống kê chi phí sau đó 02 bên gặp nhau lên kế hoạch thực hiện.

Sau đó ông **Đ** có xin thuê thêm 3 tháng 10, 11, 12/2022 thể hiện tại Giấy cam kết ký ngày 26/9/2022. Nội dung thể hiện rõ: Phía chủ nhà (bà **T2**, ông **T**) đồng ý cho bên B (ông **Đ**, bà **T1**) tiếp tục thuê thêm 03 tháng để kinh doanh nhà hàng như trước đây với phương thức trả tiền nhà được cam kết như sau:

Ngày 15/10/2022: Trả tiền nhà tháng 9;

Ngày 05/11/2022: Trả tiền nhà tháng 10;

Ngày 30/11/2022: Trả tiền nhà tháng 11.

Sau 30/11/2022: hai bên gặp nhau để bàn có tiếp tục cho thuê nhà và kinh doanh tiếp hay không. Mỗi bên đều có quyền: Bên A chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà nếu bên B không làm đúng cam kết này. Bên B chấm dứt hợp đồng thuê nhà để kinh doanh nhà hàng và thực hiện theo hợp đồng thuê nhà đã ký.

Do bị đơn không làm đúng cam kết nên nguyên đơn đã thông báo lần 1 ngày 17/12/2022, lần 2: 27/12/2022 sẽ chấm dứt Hợp đồng lấy lại mặt bằng sau Tết âm lịch, ngày 15/2/2023. Ngày 09/02/2023, nguyên đơn đã gửi bị đơn văn bản thông báo chấm dứt Hợp đồng và thu hồi mặt bằng nhưng bị đơn đã không thực hiện.

Do vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu những vấn đề sau đây:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn (hợp đồng thuê nhà ký ngày 29/01/2021) với bị đơn ông **Trần Minh Đ**. Buộc ông **Đ** trả lại căn nhà thuê ở địa chỉ **số A N, Phường H, quận P** cho ông **T** và bà **T2**.

- Yêu cầu bị đơn phải trả đủ tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến tháng 11/2023 là 1.020.000.000 (*một tỷ không trăm hai mươi triệu*) đồng, tiền lãi chậm trả tính đến tháng 3/2023 là 137.908.000 (*một trăm ba mươi bảy triệu*) đồng, bồi thường chi phí để xây lại căn nhà đã bị đập bỏ tháo dỡ là 1.148.000.000 (*một tỷ một trăm bốn mươi tám triệu*) đồng.

Tổng cộng: 2.305.908.000 (*hai tỷ ba trăm lẻ năm triệu chín trăm lẻ tám ngàn*) đồng.

Ngoài ra còn yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 12/2023 cho đến khi bị đơn giao trả nhà cho nguyên đơn.

Và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán từ tháng 04/2023 cho đến khi trả hết tiền thuê nhà.

Sau đó, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Do căn nhà cho thuê đã bị bị đơn đập bỏ hoàn toàn nên nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Công ty TNHH K** phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ căn nhà xây sai phép đang tồn tại ở địa chỉ **A N, Phường H, quận P** để trả lại mặt bằng trống cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Trần Minh Đ trình bày tại bản tự khai ngày 17/11/2023:

Ông **Đ** xác nhận vào ngày 29/01/2021, ông có ký Hợp đồng thuê nhà với bà **T2**, ông **T** để thuê căn nhà **số A N, Phường H, quận P** với giá thuê là 60.000.000 (*sáu mươi triệu*) đồng/tháng, thời hạn thuê 07 năm, ông **Đ** có trả tiền thuê đầy đủ cho đến khi xảy ra đại dịch Covid 19 toàn thành phố đóng cửa trong 06 tháng. Sau khi ký hợp đồng thuê ông có thỏa thuận và được sự đồng ý của bà **T2** là xin phép xây dựng lại toàn bộ căn nhà với khuôn viên đất gần 300 mét vuông và sàn xây dựng hơn 500 mét vuông bao gồm 01 trệt 01 lầu, chi phí xây dựng mà ông bỏ ra là 2.000.000.000 (*hai tỷ*) đồng. Nay ông **Đ** đồng ý trả lại căn nhà này và kết thúc Hợp đồng thuê nhà với điều kiện được đền bù lại chi phí bỏ ra xây dựng căn nhà có sự đồng ý của bà **T2** ngay từ những ngày đầu. Phần tiền thuê nhà ông còn nợ khoảng 500.000.000 (*năm trăm triệu*) đồng, có thể cần trừ vào tiền ông đã xây dựng nhà. Phần đập phá nhà thì ông không đồng ý bồi thường lý do khi xin phép và khi thi công đều có sự đồng ý của bà **T2**.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH K có ông Trần Minh Đ đại diện theo pháp luật trình bày tại bản tự khai đề ngày 17/11/2023:

Ông **Đ** là đại diện **Công ty TNHH K** đang hoạt động tại địa chỉ **A N, Phường H, quận P, TP HCM**. Hiện nay Công ty đang hoạt động kinh doanh. **Công ty K** không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa cá nhân ông **Đ** và nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T1 trình bày tại Bản tự khai ngày 05/01/2024:

Bà có biết vụ kiện ông Trần Quyết T kiện chồng bà là ông Trần Minh Đ về tranh chấp hợp đồng thuê căn nhà A N, Phường H, quận P, TP HCM.

Bà cho rằng bà không liên quan trong vụ án này vì bà không trực tiếp ký hợp đồng thuê căn nhà này với vợ chồng ông T.

Bà thừa nhận bà có ký vào bản cam kết đề ngày 26/9/2022 về xin gia hạn thời gian trả nợ, nội dung bản cam kết thế nào thì bà đã thực hiện đúng. Việc thương lượng tiếp tục Hợp đồng hay chấm dứt sau ngày 30/11/2022 giữa chồng bà và ông T thì bà không biết và không liên quan. Bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia trong vụ án này, trong trường hợp Tòa án vẫn triệu tập tham gia thì bà đề nghị được xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hoàng T2 trình bày:

Thông nhất với toàn bộ ý kiến của nguyên đơn trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà xác định tài sản là nhà và đất tại địa chỉ số A N, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là do mẹ ruột bà (bà Lê Thị T3) làm hợp đồng tặng cho lại cho bà. Dù trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở chỉ một mình bà đứng tên nhưng bà xác định đây là tài sản chung của hai vợ chồng bà (ông T và bà T2) có trong thời kỳ hôn nhân, chứ không phải là tài sản của riêng cá nhân bà.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Công ty K quán và bà Nguyễn Thị Hồng T1) đều vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa ngày 28/12/2023, nguyên đơn ông Trần Quyết T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là rút yêu cầu buộc ông Đ phải bồi thường chi phí để xây lại căn nhà bị đập bỏ tháo dỡ với số tiền là 1.148.000.000 (một tỷ một trăm bốn mươi tám triệu) đồng.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện:
- + Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn (hợp đồng thuê nhà ký ngày 29/01/2021) với bị đơn ông Trần Minh Đ.
- + Do căn nhà cho thuê đã bị bị đơn đập bỏ hoàn toàn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại mặt bằng trống (địa chỉ A N, Phường H, quận P) cho nguyên đơn.
- + Lẽ ra, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả đủ tiền thuê nhà còn thiếu tính đến tháng 02/2024 là 1.442.831.000 (một tỷ bốn trăm bốn mươi hai triệu tám trăm ba mươi mốt ngàn) đồng, (trong đó: nợ tiền thuê nhà: 1.160.000.000 đồng và tiền lãi 282.831.000 đồng).

Tuy nhiên, để thể hiện thiện chí chia sẻ khó khăn với bị đơn, nguyên đơn và người liên quan (bà T2) đồng ý giảm 50% số tiền thuê nhà cho bị đơn trong thời gian không hoạt động kinh doanh vì ảnh hưởng của dịch Covid 19 (06 tháng từ tháng 06/2021 đến tháng 11/2021 là 60.000.000 đồng/tháng x 6 tháng = 360.000.000 đồng/2 =

180.000.000 đồng). Như vậy, số tiền nợ gốc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là: 1.160.000.000 đồng – 180.000.000 đồng (tiền đặt cọc) – 180.000.000 đồng (tiền giảm 50% trong 06 tháng đại dịch Covid) = 800.000.000 đồng.

Tương ứng giảm 50% tiền lãi của 06 tháng này, nguyên đơn và bà T2 đồng ý giảm tiền lãi là $(183.810.000 \text{ đồng} / 2 = 91.905.000 \text{ đồng})$, làm tròn số lẻ cho thuận tiện tính toán là giảm số tiền lãi là 92.831.000 đồng. Như vậy tổng tiền lãi nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả chỉ còn là 190.000.000 đồng (282.831.000 đồng - 92.831.000 đồng).

Do đó, nguyên đơn chỉ còn yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê còn nợ và tiền lãi phát sinh tính đến tháng 02/2024 là 990.000.000 (chín trăm chín mươi triệu) đồng, trong đó tiền nợ gốc là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, nợ lãi là 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, còn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả tiền thuê còn thiếu từ tháng 03/2024 cho đến khi bị đơn giao trả mặt bằng trống cho nguyên đơn.

+ Yêu cầu bị đơn ông Trần Minh Đ phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ căn nhà xây sai phép để trả lại mặt bằng trống cho nguyên đơn ở địa chỉ số A N, Phường H, quận P, TP HCM.

+ Nguyên đơn đồng ý rút lại yêu cầu bị đơn bồi thường chi phí xây dựng lại căn nhà do bị đơn đã tự ý phá dỡ với số tiền là 1.148.000.000 (một tỷ một trăm bốn mươi tám triệu) đồng.

Thời hạn thanh toán và giao trả mặt bằng là ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH K vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hoàng T2 (bà T2 và ông T) cùng trình bày:

Vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Thông nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa hôm nay, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và 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: Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tòa án giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; Thẩm phán đã tiến hành thu thập chứng cứ đầy đủ, xác định đúng thành phần tham gia tố tụng.

+ Về nội dung: Căn cứ vào chứng cứ do đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án cho thấy:

Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 29/01/2021. Hợp đồng thuê nhà giữa các bên là hợp pháp, bị đơn đã vi phạm hợp đồng, hiện nay bị đơn vẫn khai thác hưởng lợi trên mặt bằng thuê mà không trả tiền thuê cho nguyên đơn. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 117 và 119, khoản 2 Điều 328, các Điều 351, 357, 420, 422, khoản 2 Điều 468, 472 và 482 của Bộ luật dân sự; các Điều 117, 119, 121, 122, 131 và 132 của Luật nhà ở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Đây là vụ án tranh chấp về dân sự (*Hợp đồng thuê nhà*), bị đơn có nơi cư trú tại **quận P, Thành phố Hồ Chí Minh**. Vì vậy, căn cứ vào 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 tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (**Công ty TNHH K**):

Ngay sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Công ty TNHH K** như: Thông báo về việc thụ lý vụ án; giấy triệu tập và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; giấy triệu tập và quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Công ty TNHH K** không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3]. Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Hồng T1**:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị Hồng T1**. Bà **T1** đã có bản tự khai trình bày ý kiến nộp cho Tòa án và xin được xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà **T1** theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc căn nhà **A N, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh** là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà **Lê Thị T3** (mẹ ruột của bà **Phạm Hoàng T2**, bà **T3** đã mất ngày 19/3/2021 theo Giấy chứng tử số 14 ngày 20/3/2021) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 045210 do Ủy ban nhân dân quận P cấp ngày 04/3/2021, số vào sổ cấp GCN: CH00146.

Ngày 13/3/2021, bà Lê Thị T3 ký Hợp đồng tặng cho căn nhà này cho bà Phạm Hoàng T2 (con ruột bà T3) theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 13/3/2021 số công chứng 002213, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 29/01/2021, bà Phạm Hoàng T2 và ông Trần Quyết T cùng ký Hợp đồng thuê nhà với ông Trần Minh Đ. Nội dung Hợp đồng thể hiện bà T2 và ông T đồng ý cho ông Đ thuê toàn bộ căn nhà A N, Phường H, quận P để ông Đ kinh doanh, buôn bán. Thời hạn thuê 07 năm bắt đầu từ ngày 26/02/2021. Giá thuê 02 năm đầu là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng/tháng, 02 năm kế tiếp là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng/tháng, năm thứ 5 là 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng/tháng, 02 năm cuối là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng/tháng. Bên B (ông Đ) đặt cọc cho bên A (ông T, bà T2) 03 tháng tương đương với số tiền 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng. Tiền thuê nhà trả mỗi tháng 01 lần từ ngày 26 đến ngày 30 mỗi tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Nếu thanh toán tiền thuê nhà chậm, bên B phải chịu phạt 1% tiền thuê nhà của kỳ thanh toán cho mỗi ngày trả chậm.

Ngày 17/2/2021, giữa bà T2 và ông Đ có lập biên bản thỏa thuận thể hiện: Ông Đ đồng ý chi trả toàn bộ các chi phí liên quan đến việc sửa chữa căn nhà số A N, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông T và bà T2 cũng xác định căn nhà này là tài sản chung của 2 vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên quyền và nghĩa vụ của hai vợ chồng đều ngang nhau trong việc sử dụng, quản lý căn nhà.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại thời điểm ký hợp đồng cho thuê nhà (ngày 29/01/2021) giữa ông T, bà T2 và ông Đ thì căn nhà A N, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn đang thuộc quyền quản lý và sở hữu hợp pháp của mẹ ruột bà T2 là bà Lê Thị T3. Lẽ ra thì hợp đồng này đã vô hiệu tại thời điểm ký kết. Tuy nhiên, sau đó ngày 13/3/2021, bà Lê Thị T3 cũng đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ căn nhà này cho bà Phạm Hoàng T2, bà T2 được toàn quyền sở hữu và định đoạt. Sau khi được bà T3 tặng cho căn nhà này, bà T2 cũng xác nhận rằng đây là tài sản chung của hai vợ chồng bà trong thời kỳ hôn nhân. Bà T2, ông T vẫn tiếp tục cho ông Đ thuê nhà theo hợp đồng thuê đã ký kết ngày 29/01/2021. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn còn ràng buộc với nhau hợp đồng thuê nhà, phát sinh các quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê (ông T, bà T2) và bên thuê (ông Đ) cũng không có ý kiến hay phản đối, thắc mắc, khiếu nại gì về chủ thể ký hợp đồng thuê nhà. Bị đơn vẫn thực hiện việc thuê nhà và trả tiền thuê từ khi ký hợp đồng cho đến tháng 02/2023. Hiện nay, bị đơn vẫn đang kinh doanh tại mặt bằng thuê.

Do vậy, hợp đồng thuê nhà này vẫn có giá trị pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Trong Hợp đồng cho thuê nhà thể hiện: Tiền thuê nhà trả mỗi tháng 01 lần từ ngày 26 đến ngày 30 mỗi tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Nếu thanh toán tiền thuê nhà chậm, bên B phải chịu phạt 1% tiền thuê nhà của kỳ thanh toán cho mỗi ngày trả chậm.

Căn cứ vào lời trình bày nguyên đơn cũng như ý kiến của bà Phạm Hoàng T2 (người liên quan), căn cứ vào bản sao kê giao dịch chuyển tiền cho thấy: bị đơn ông Đ đã vi phạm thời hạn trả tiền thuê nhà kéo dài nhiều tháng, tính đến nay số tiền bị đơn còn nợ tiền thuê là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Trong quá trình thuê, ông Đ đã nhiều lần vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê nên giữa các bên có lập các văn bản cụ thể như sau:

- Ngày 25/9/2022, ông T và ông Đ cùng đi đến thống nhất các nội dung sau:

“1. Ngày mai 26/9/2022, ông Trần Minh Đ trả đủ tiền nhà 02 tháng gần nhất.

2. Do yêu cầu của chủ nhà cần lấy lại mặt bằng, ông Trần Minh Đ đồng ý giao trả mặt bằng vào 9 giờ sáng thứ 7 ngày 01/10/2022.

3. Về việc xây dựng lại căn nhà và hàng rào theo đúng nguyên trạng và việc thiếu tiền nhà 06 tháng năm 2021: ông Trần Minh Đ sẽ thống kê chi phí sau đó hai bên gặp nhau lên kế hoạch thực hiện”.

- Ngày 26/9/2022 giữa ông T, bà T2 (Bên A) và ông Đ, bà T1 (vợ ông Đ) là bên B đã có lập giấy cam kết thể hiện nội dung: Bên A đồng ý cho bên B tiếp tục thuê thêm 03 tháng để kinh doanh nhà hàng như trước đây với phương thức trả tiền nhà được cam kết như sau:

“Ngày 15/10/2022 trả tiền nhà Tháng 9; Ngày 05/11/2022 trả tiền nhà tháng 10 và ngày 30/11/2022 trả tiền nhà tháng 11. Sau ngày 30/11/2022 hai bên gặp nhau để tiếp tục bàn có tiếp tục cho thuê nhà hay không. Mỗi bên đều có quyền: Bên Acha61m dứt hợp đồng thuê nhà nếu bên B không làm đúng cam kết này. Bên B chấm dứt Hợp đồng thuê nhà để kinh doanh nhà hàng và thực hiện theo hợp đồng thuê nhà đã ký”.

Ngày 06/02/2023, đại diện bên cho thuê nhà là bà Phạm Hoàng T2 đã ra thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng căn nhà A N, Phường H, quận P, TP HCM. Trong thông báo này thể hiện: “Chúng tôi chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, căn nhà tại số A N, Phường H, quận P với bên B và sẽ nhận lại mặt bằng, căn nhà vào 8 giờ sáng ngày 15/02/2023. Chúng tôi mong hai bên thiện chí giúp việc tiếp nhận mặt bằng, căn nhà tốt đẹp. Việc liên quan đến bồi thường việc căn nhà bị đập bỏ sẽ được hai bên bàn bạc giải quyết sau”.

Do đến ngày 15/02/2023, ông Đ không giao trả bằng mặt nên nguyên đơn có gửi đơn đến U, quận P đề nghị giải quyết tranh chấp, hỗ trợ thu hồi mặt bằng đã cho ông Đ thuê.

Tại buổi họp tại Ủy ban nhân dân phường U, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, chính ông Đ cũng thừa nhận trong biên bản là “trong năm 2022 quán hoạt động bình thường, có đóng tiền đầy đủ nhưng có chậm”, “...thật lòng chia sẻ hoàn cảnh của tôi hiện nay là rất khó trong việc kinh doanh bất động sản, rất mong ông bà T2 đồng ý duy trì hợp đồng và sẽ chấp hành tốt việc thanh toán chi phí thuê hàng tháng”.

Tại bản tự khai ngày 17/11/2023 nộp cho Tòa án, ông Trần Minh Đ cũng thừa nhận còn nợ tiền thuê nhà khoảng 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, ông đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn.

Như vậy, trong quá trình thuê ông Đ đã vi phạm về thời hạn trả tiền thuê nhà mà các bên đã ký kết và thỏa thuận trong hợp đồng (mục 3.2.2 của Điều 3, mục 6.1 của Điều 6). Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là có căn cứ để chấp nhận.

[2.2]. Về yêu cầu buộc bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng sau khi đã trừ số tiền đặt cọc 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại bản tự khai của ông Đ ngày 17/11/2023 cũng xác định còn nợ tiền thuê nhà khoảng 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Tiền thuê nhà từ trước đến nay đều được bị đơn chuyển khoản vào tài khoản của bà T2. Căn cứ vào bảng sao kê tài khoản của bà T2 do nguyên đơn cung cấp cho thấy chi tiết thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng mà bị đơn trả tiền thuê đều vi phạm về thời hạn thanh toán mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê.

Như vậy, có đủ căn cứ cho rằng, số tiền thuê nhà mà bị đơn còn thiếu chưa trả cho nguyên đơn tính đến tháng 02/2024 là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

[2.3]. Về tiền lãi: Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng nên nguyên đơn tính lãi chậm trả là có căn cứ để chấp nhận.

Số tiền lãi (tính theo mức lãi suất 20%/năm) tính đến ngày xét xử (nguyên đơn đồng ý làm tròn số) là 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng.

[2.4]. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là rút yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường chi phí xây dựng lại căn nhà do bị đơn đã tự ý phá dỡ toàn bộ căn nhà mà nguyên đơn đã cho bị đơn thuê với số tiền là 1.148.000.000 (một tỷ một trăm bốn mươi tám triệu) đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.5]. Trước đây, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại căn nhà cho bị đơn thuê, nay do căn nhà đã bị bị đơn phá dỡ hoàn toàn nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là trả lại mặt bằng trống cho thuê tại địa chỉ số A N, Phường H, quận P là hoàn toàn phù hợp và nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện nên có cơ sở để chấp nhận.

[2.6]. Ngoài ra, bị đơn còn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 03/2024 trở đi cho đến khi nguyên đơn nhận lại được mặt bằng cho thuê tại địa chỉ A N, Phường H, quận P.

[2.7]. Về yêu cầu tháo dỡ công trình mà bị đơn xây dựng trái phép trên phần đất thuê, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như: Thông báo Kết luận giám định của Công an thành phố H, Quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân quận P, các công văn xác minh về quy trình cấp phép xây dựng... đối với căn nhà A N, Phường H, quận P đều cho thấy việc ông Đ tự ý phá dỡ toàn bộ căn nhà mà ông T, bà T2 cho ông Đ thuê, rồi tự ý xây dựng căn nhà khung thép tiền chế để hoạt động kinh doanh khi chưa có sự đồng ý của chủ sở hữu là đã vi phạm các điều khoản thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà mà các bên đã ký kết.

Trong Hợp đồng thuê nhà ghi rõ tại mục 5.2 của Điều 5: “*Khi cần cải tạo theo yêu cầu sử dụng phải được sự đồng ý của bên A và phải tuân theo những quy định về xây dựng cơ bản, không làm thay đổi cấu trúc xây dựng của căn nhà và sân vườn*”.

Như vậy, việc bị đơn tự ý đập bỏ căn nhà đang thuê, rồi lại tự ý xây dựng trái phép căn nhà thép tiền chế là vi phạm các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng cũng như các văn bản làm việc giữa các bên. Do vậy, cần buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây sai phép tồn tại trên đất ở địa chỉ **A N, Phường H, quận P** để trả lại mặt bằng trống cho nguyên đơn là có cơ sở.

[2.8]. Ý kiến của bị đơn trình bày tại bản tự khai cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, đồng ý trả lại mặt bằng thuê là có căn cứ. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng bị đơn đã bỏ ra khoản tiền là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng để xây dựng căn nhà thép tiền chế 1 trệt 1 lầu là có sự đồng ý của bên cho thuê nhà (bà **T2**) nên đề nghị nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn chi phí xây dựng còn lại (sau khi trừ tiền thuê nhà mà bị đơn còn nợ nguyên đơn).

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận thể hiện: căn nhà xây dựng tồn tại trên đất ở địa chỉ **số A N, Phường H, quận P** là căn nhà khung thép tiền chế (01 trệt 01 lầu), không phù hợp với hiện trạng căn nhà đã được thể hiện trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 045210 do Ủy ban nhân dân **quận P** cấp ngày 04/3/2021, số vào sổ cấp GCN: CH00146.

Như đã phân tích ở trên, việc bị đơn tự ý xây dựng căn nhà khung thép tiền chế là hoàn toàn trái pháp luật, nguyên đơn cũng không đồng ý để công trình này tồn tại khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà, mong muốn của nguyên đơn là lấy lại mặt bằng trống. Do vậy, ý kiến trình bày của bị đơn về việc đề nghị nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn chi phí xây dựng còn lại (sau khi trừ tiền thuê nhà mà bị đơn còn nợ nguyên đơn) là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.9]. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Hồng T1** tại bản tự khai cho rằng bà thừa nhận bà có ký vào bản cam kết đề ngày 26/9/2022 về xin gia hạn thời gian trả nợ, nội dung bản cam kết thế nào thì bà đã thực hiện đúng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong Giấy cam kết ngày 26/9/2022 có thể hiện nội dung các bên cam kết trả tiền thuê nhà như sau: “Ngày 15/10/2022 trả tiền nhà Tháng 9; Ngày 05/11/2022 trả tiền nhà tháng 10 và ngày 30/11/2022 trả tiền nhà tháng 11”.

Tuy nhiên, căn cứ vào bảng sao kê tài khoản của bà **T2** cho thấy, ông **Đ** đã không thực hiện đúng toàn bộ về thời hạn như đã cam kết ngày 26/9/2022. Cụ thể:

- Ngày 15/10/2022, chuyển 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, nội dung chuyển khoản ghi rõ “*Thảo chuyển tiền thuê nhà 154 Nguyễn Trọng T4*”;
- Ngày 14/11/2022, chuyển 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, nội dung chuyển khoản ghi rõ “*Thảo chuyển tiền thuê nhà 154 Nguyễn Trọng T4*”;
- Ngày 09/12/2022, chuyển 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, nội dung chuyển khoản ghi rõ “*Thảo chuyển tiền thuê nhà 154 Nguyễn Trọng T4*”.

Như vậy, mặc dù đã được nguyên đơn đồng ý gia hạn trả tiền thuê nhà, nhưng bị đơn vẫn nhiều lần vi phạm về thời gian trả tiền thuê và không thực hiện đúng như trong giấy cam kết ngày 26/9/2022.

[3]. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí:

Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trên toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, cụ thể:

- Bị đơn phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí đối với tranh chấp chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

- Bị đơn phải chịu 41.700.000 (bốn mươi một triệu bảy trăm ngàn) đồng án phí đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn nợ nguyên đơn;

- Bị đơn phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí đối với nghĩa vụ buộc tháo dỡ công trình xây dựng.

Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bị đơn phải nộp là 42.300.000 (bốn mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng.

Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000 (ba triệu) đồng, nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu, Hội đồng xét xử ghi nhận nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 117 và 119; khoản 2 Điều 328; các Điều 351, 357, 420, 422, khoản 2 Điều 468, 472 và 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 117, 119, 121, 122, 131 và 132 Luật nhà ở.

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

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

1.1. Ông **Trần Quyết T** được chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn (hợp đồng thuê nhà ngày 29/01/2021) với ông **Trần Minh Đ**.

1.2. Buộc ông **Trần Minh Đ** phải trả cho ông **Trần Quyết T** tiền thuê nhà còn thiếu tính đến tháng 02/2024 là 990.000.000 (*chín trăm chín mươi triệu*) đồng. Trong đó: nợ gốc 800.000.000 (*tám trăm triệu*) đồng, nợ lãi 190.000.000 (*một trăm chín mươi triệu*) đồng.

Ngoài ra, ông **Đ** còn phải tiếp tục trả tiền thuê từ tháng 03/2024 trở đi cho ông **T** cho đến khi ông **T** nhận lại được mặt bằng cho thuê tại địa chỉ **số A N, Phường H, quận P, thành phố Hồ Chí Minh**.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Buộc ông **Trần Minh Đ** phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất tại địa chỉ **số A N, Phường H, quận P, TP HCM** và trả lại mặt bằng trống cho ông **Trần Quyết T** (là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA045210, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH00146 do Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà **Lê Thị T3** đứng tên sở hữu, sử dụng; cập nhật điều chỉnh biến động bà **Phạm Hoàng T2** đứng tên sở hữu, sử dụng vào ngày 19/3/2021).

1.4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Quyết T** về việc buộc ông **Trần Minh Đ** phải bồi thường chi phí xây dựng lại căn nhà với số tiền là 1.148.000.000 (*một tỷ một trăm bốn mươi tám triệu*) đồng.

2. Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Trần Minh Đ** phải chịu toàn bộ là 42.300.000 (*bốn mươi hai triệu ba trăm ngàn*) đồng, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Về chi phí tố tụng khác: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000 (*ba triệu*) đồng, nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Hoàng T2** có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (**Công ty TNHH K** và bà **Nguyễn Thị Hồng T1**) có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

5. 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 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:

- TAND TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- VKSND Q.PN;
- Chi cục THADS Q.PN;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Mai Thị Thu Dung

