

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ MÓNG CÁI  
TỈNH QUẢNG NINH

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

Bản án số: 03/2024/DS-ST  
Ngày 09/5/2024  
“Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** ông Hoàng Đình Khoa.

**Các Hội thẩm nhân dân:** ông Nguyễn Thanh Xuân và bà Đỗ Thị Hân.

- **Thư ký phiên tòa:** bà Lục Thanh Hương là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:** ông Cao Đức Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2024/QĐST-DS ngày 23/4/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Hợp tác xã D; địa chỉ: nhà C, phường T, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị Huyền T, chức vụ: Phó Giám đốc (theo giấy ủy quyền ngày 10/9/2023 của ông Phạm Ngọc C - Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật của Hợp tác xã dịch vụ bốc xếp vận chuyên hàng hóa xuất nhập khẩu cho bà Nguyễn Thị Huyền T) vắng mặt. Ông Phạm Ngọc C, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, đại diện theo pháp luật, có mặt.

- **Bị đơn:** bà Vi Thị K, sinh năm 1958; địa chỉ: số G H, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- **Người làm chứng:** chị Lê Thị Thu H, sinh năm 1982; địa chỉ: số B T, thôn E, xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 20/9/2023, trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị Huyền T và tại phiên tòa ông Phạm Ngọc C trình bày: ngày 24/12/2021, Hợp tác xã D có ký hợp đồng thuê nhà với bà Vi Thị K. Hợp đồng thuê nhà có thời

hạn 10 năm. Trong quá trình thuê nhà từ 24/12/2021 đến nay, Hợp tác xã thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ (đã thanh toán tiền thuê nhà đến hết 31/12/2023), tuy có một số lần thanh toán tiền thuê nhà chậm nhưng bà K chỉ nhắc nhở, sau khi Hợp tác xã thanh toán tiền thuê nhà bà K lại tiếp tục cho thuê nhà. Ngày 11/7/2023 bà K có nhắn tin cho kế toán của Hợp tác xã với nội dung xin số tài khoản của Hợp tác xã để chuyển khoản lại số tiền Hợp tác xã thanh toán tiền thuê nhà từ 01/07/2023 đến 31/12/2023. Ngày 17/7/2023 Hợp tác xã có gửi thông báo đến bà K với nội dung Hợp tác xã muốn tiếp tục hợp đồng thuê nhà đã ký, trong trường hợp nếu bà K đơn phương chấm dứt hợp đồng đã ký Hợp tác xã yêu cầu bà K thực hiện Điều 7: “Chấm dứt hợp đồng: trong quá trình thực hiện hợp đồng, một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên đơn phương chấm dứt phải bồi thường cho bên còn lại số tiền phạt là 06 tháng tiền thuê nhà tại thời điểm chấm dứt. Ngoài ra, phải chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện hành nếu hành vi chấm dứt hợp đồng gây phương hại và ảnh hưởng nặng nề đến kinh tế cho bên bị chấm dứt từ nguồn thu nhập do tài sản thuê làm ra”. Khi nhận được thông báo của Hợp tác xã bà K có ghi là “Tôi đã nhận được thông báo của Hợp tác xã, tôi vẫn lấy lại nhà, nhưng không chấp nhận bồi thường”. Ngày 26/7/2023, đại diện Hợp tác xã có buổi làm việc với bà K về hợp đồng thuê nhà trên, trong buổi làm việc hai bên đã thống nhất:

- Bà K vẫn có nhu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà.
- Hợp tác xã sẽ sửa chữa 02 căn nhà số C và 41 tương đối như hiện trạng ban đầu để bàn giao cho bà K.
- Bà K đồng ý thanh toán số tiền thuê nhà còn lại mà Hợp tác xã chưa sử dụng (từ tháng 08/2023 đến tháng 12/2023) là 105.000.000 đồng và thanh toán cho Hợp tác xã số tiền 126.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng nếu Hợp tác xã sửa chữa 02 căn nhà số C và 41 tương đối như hiện trạng ban đầu.
- Hai bên thống nhất Hợp tác xã bàn giao nhà và thanh lý hợp đồng trước ngày 10/8/2023 khi hai bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ liên quan.

Ngày 09/8/2023 Hợp tác xã có gửi thông báo đến bà Vi Thị K thông báo và mời bà vào hồi 09 giờ ngày 10/8/2023 đến địa chỉ số nhà D đường H, phường T, thành phố M để Hợp tác xã và bà K bàn giao nhà và ký biên bản bàn giao nhà nhưng bà K không đến cũng không có phản hồi gì. Ngày 14/8/2023 Hợp tác xã nhận được thông báo của bà Vi Thị K về việc bà không chấp thuận việc bồi thường số tiền 126.000.000 đồng mà bên Hợp tác xã đưa ra. Ngày 19/8/2023 Hợp tác xã có thông báo gửi bà Vi Thị K trao đổi và phúc đáp một số nội dung của bà K.

Xét thấy bà K vi phạm Điều 7 của hợp đồng thuê nhà mà các bên đã cam kết thỏa thuận, làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Hợp tác xã. Để đảm bảo quyền lợi của mình, Hợp tác xã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái xem xét giải quyết yêu cầu bà Vi Thị K phải hoàn trả số tiền thuê nhà 5 tháng mà Hợp tác xã chưa sử dụng (từ tháng 08/2023 đến tháng 12/2023) là 105.000.000 đồng (21.000.000 đồng x 5 tháng), số tiền trên Hợp tác xã đã chuyển cho bà K và yêu cầu bà K phải bồi thường việc vi phạm hợp đồng số tiền là 126.000.000 đồng (tương ứng với 06 tháng tiền thuê nhà) và chấm dứt hợp đồng

thuê nhà với bà K từ ngày 01/8/2023. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông C xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu bà K phải bồi thường số tiền 126.000.000 đồng. Giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền 105.000.000 đồng và chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 01/8/2023.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/11/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Vi Thị K trình bày: bà là chủ sở hữu hai căn nhà có địa chỉ tại số D H, phường H, thành phố M, căn thứ nhất 5 tầng tổng diện tích sử dụng 450m<sup>2</sup>, căn thứ hai nhà một tầng cấp 4 sát căn 5 tầng có diện tích sử dụng 120m<sup>2</sup>. Nhà và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Do có nhu cầu thuê, nên ngày 24/12/2021 đại diện Hợp tác xã D và bà đã làm hợp đồng thuê nhà với thời hạn 10 năm, mục đích thuê là để kinh doanh dịch vụ lưu trú, văn phòng, ăn uống, cho thuê lại cùng các ngành nghề khác thuộc nhóm ngành dịch vụ; giá thuê đối với nhà 5 tầng là 15.000.000 đồng/tháng; giá thuê căn nhà cấp 4 là 6.000.000 đồng/tháng. Hai bên có thỏa thuận trong 6 tháng đầu từ ngày ký hợp đồng giá thuê căn nhà 5 tầng là 12.000.000 đồng/tháng, giá thuê căn nhà cấp 4 trong 3 tháng đầu tiên là 3.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết. Tuy nhiên, đến hết thời hạn thanh toán tiền thuê nhà 5 tầng là 30/6/2022 và hết cả thời hạn thuê nhà cấp 4 nhưng bên Hợp tác xã không thực hiện việc thanh toán tiền cho bà những tháng tiếp theo, bà có liên hệ với đại diện của Hợp tác xã nhưng không liên lạc được. Tuy nhiên, từ 29/7/2022 đến 25/11/2022 phía đại diện Hợp tác xã chủ động chuyển khoản cho bà tổng số tiền tổng số 90.000.000 đồng, tương ứng với 6 tháng tiền thuê căn nhà 5 tầng (là 15 triệu x 6 tháng), riêng đối với căn nhà cấp 4 phía bên thuê không thanh toán từ 31/3/2022 đến 31/12/2022. Đến tháng 12/2022, phía Hợp tác xã (thông qua chị Lê Thị Thu H, là kế toán Hợp tác xã) thông tin với bà muốn chấm dứt hợp đồng thuê đối với căn nhà 5 tầng, bà đồng ý.

Sau đó, bà qua để nhận nhà nhưng thấy nhà cửa tan hoang, bà yêu cầu phía đại diện Hợp tác xã tu sửa lắp đặt lại các thiết bị để trả nhà, họ nhận lời và có thực hiện một số công việc tu sửa. Trong khi chưa thực hiện xong việc bàn giao nhà, thì ngày 27/3/2023 thì phía bên Hợp tác xã chuyển tiền thuê nhà 5 tầng vào tài khoản ngân hàng của bà số tiền 30.000.000 đồng, tương ứng với tháng 01 và tháng 02/2023 tiền nhà 5 tầng, bà nhận tiền và tiếp tục đề nghị Hợp tác xã trả tiếp số tiền thuê nhà cấp 4 còn thiếu là từ 01/4/2022 đến 30/3/2023 (12 tháng) và 01 tháng tiền nhà 5 tầng (là tháng 3/2023). Đến ngày 18/4/2023 bên Hợp tác xã chuyển tiền vào tài khoản của bà tổng số là 87.000.000 đồng, nội dung chuyển tiền thuê nhà hết tháng 3/2023 (tương ứng với 12 tháng tiền nhà cấp 4 là 12 tháng x 6 triệu đồng = 72 triệu đồng; 01 tháng tiền nhà 5 tầng = 15 triệu đồng). Như vậy, đến 18/4/2023 giữa bà và Hợp tác xã đã thanh toán xong các khoản tiền mà Hợp tác xã còn nợ bà. Lúc đó, như vậy giữa bà và Hợp tác xã đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán, không ai nợ ai và như quan điểm của Hợp tác xã đã trình bày vào tháng 12/2022 thì hợp đồng chấm dứt. Tuy nhiên, hai bên không làm thủ tục thanh lý hợp đồng bằng văn bản. Đến sáng ngày 10/5/2023 bà có lên căn nhà 5 tầng để dọn dẹp cho đưa cháu nghỉ tạm thì thấy trong nhà vẫn có người ở, bà có hỏi thì được biết đó là người của Hợp

tác xã (là cháu của ông T1 tên N), bà có trao đổi là nhà này Hợp tác xã đã trả, cháu N trả lời không biết, cháu đến ở là do Hợp tác xã đồng ý. Bà có nói với cháu N, nhà thì Hợp tác xã đã trả, do vậy cháu thu xếp di chuyển chỗ khác, cháu N có nói để cháu báo cáo lãnh đạo Hợp tác xã. Bà cũng không có ý kiến và hành động gì chỉ nhắc cháu Nam vậy thôi. Đến đầu giờ chiều cùng ngày, thì bà nhận được 63.000.000 đồng của Hợp tác xã chuyển vào tài khoản ngân hàng, không rõ nội dung. Bà có hỏi chị Lê Thị Thu H về số tiền trên, thì chị H trả lời Hợp tác xã trả tiền tiếp cho bà đến hết tháng 6/2023 (tương ứng với 3 tháng tiền thuê nhà 5 tầng 15 triệu đồng x 3 tháng = 45 triệu đồng; nhà cấp bốn 6 triệu đồng x 3 tháng = 18 triệu đồng). Bà có trao đổi lại với chị H là bà không thoải mái vì đã thanh toán xong đến hết tháng 3/2023 và hai bên đều có quan điểm trả nhà và không thuê nữa, sao cứ chuyển tiền đi chuyển lại như thế không hay. Chị H trả lời: “cháu chỉ là người chuyển tiền thôi”, bà có trao đổi và liên hệ với ông S là người ký hợp đồng nhưng không liên hệ được. Chính vì thế, bà khóa cửa nhà lại, vì chỉ bằng cách này thì mới gặp được lãnh đạo của Hợp tác xã. Sang ngày hôm sau là 11/5/2023, thì phía Hợp tác xã cụ thể là chị H gọi bà lên nhà cho thuê có Công an phường T đến làm việc, bà đi lên khu nhà cho thuê tại đây bà gặp đồng chí L, cháu N và chị H. Hai bên ngồi nói chuyện, thống nhất là phải gọi ông S là người ký hợp đồng ra làm việc, tuy nhiên ông S không ra, mà Hợp tác xã cử chị T ra làm việc, chị T giới thiệu hiện chị là Phó Giám đốc đại diện Hợp tác xã để giải quyết việc thuê nhà. Hai bên ngồi nói chuyện, chị T đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng, nhưng bà không đồng ý, bà yêu cầu thanh lý hợp đồng cũ ngày 24/12/2021, sau đó cùng chị T sẽ ký lại hợp đồng mới, chị T không đồng ý. Vì đã trót chuyển tiền cho bà đến hết tháng 6/2023 nên bà nói cho ở đến hết tháng 6/2023 thì tìm nhà khác thuê, buổi làm việc kết thúc. Đến 20/6/2023 thì bà nhận được một khoản tiền là 126.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng, với nội dung hợp tác xã chuyển tiền thuê nhà hết năm 2023 tiếp tục duy trì theo hợp đồng. Bà kịch liệt phản đối và không đồng ý, bà đã nói chuyện với chị Lê Thị Thu H cung cấp tài khoản của Hợp tác xã để chuyển lại, tuy nhiên chị H không hợp tác. Vì vậy, bà vẫn để số tiền đó trong tài khoản và bà không đồng ý duy trì hợp đồng nhưng bên phía Hợp tác xã vẫn tiếp tục sử dụng nhà. Bà khẳng định không vi phạm hợp đồng, tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu về việc bồi thường số tiền 126.000.000 đồng vi phạm hợp đồng, bà đồng ý. Đối với số tiền thuê nhà Hợp tác xã D đã thanh toán, mà không sử dụng (từ tháng 08/2023 đến tháng 12/2023) là 105.000.000 đồng, bà đồng ý hoàn trả cho Hợp tác xã, tuy nhiên không đồng ý xác định thời gian chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 01/8/2023, bà cho rằng thời điểm chấm dứt hợp đồng phải vào tháng 12/2022.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2024 và tại phiên tòa người làm chứng chị Lê Thị Thu H trình bày: chị là nhân viên kế toán của Hợp tác xã D từ tháng 12/2022 đến nay. Trong quá trình công tác tại Hợp tác xã D, chị được biết về hợp đồng thuê nhà giữa bà Vi Thị K và Hợp tác xã D vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu và được lãnh đạo của Hợp tác xã giao một số nhiệm vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà với bà K. Chị Lê Thị Thu H đã xác nhận một số nội dung sau:

- Trong thời hạn thực hiện hợp đồng thuê nhà, đã ký kết giữa Hợp tác xã dịch vụ bốc xếp vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu và bà K, thì Hợp tác xã là bên chủ động đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà 5 tầng vào tháng 12/2022 và được bà K đồng ý.

- Thời điểm tháng 12/2022, khi Hợp tác xã đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đối với căn nhà 5 tầng thì Hợp tác xã chưa thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho bà K, cụ thể là còn thiếu 9 tháng tiền thuê nhà đối với căn nhà cấp 4, tương ứng với số tiền là 54.000.000 đồng.

- Ngày 27/3/2023, chị được lãnh đạo Hợp tác xã chỉ đạo chuyển tiền cho bà K số tiền 30.000.000 đồng (số tiền này tương ứng với 02 tháng thuê căn nhà 5 tầng, tháng 01 và tháng 2 năm 2023).

- Ngày 18/4/2023, chị được lãnh đạo Hợp tác xã chỉ đạo chuyển tiền cho bà K số tiền 87.000.000 đồng (số tiền này tương ứng với 01 tháng thuê căn nhà 5 tầng tháng 3/2023 và 12 tháng tiền thuê nhà cấp 4 từ tháng 3/2022 đến hết tháng 3/2023).

- Ngày 10/5/2023, chị được lãnh đạo Hợp tác xã chỉ đạo chuyển tiền cho bà K số tiền 63.000.000 đồng (số tiền này tương ứng với 03 tháng thuê căn nhà 5 tầng từ tháng 4 đến hết tháng 6/2023 và 03 tháng tiền thuê nhà cấp 4 từ tháng 4 đến hết tháng 6/2023).

- Ngày 20/6/2023, chị được lãnh đạo Hợp tác xã chỉ đạo chuyển tiền cho bà K số tiền 126.000.000 đồng (số tiền này tương ứng với 06 tháng thuê căn nhà 5 tầng, và 06 tháng tiền thuê nhà cấp 4, từ tháng 7/2023 đến hết tháng 12/2023).

Ngoài ra, chị Lê Thị Thu H cũng xác nhận, sau khi chuyển tiền thuê nhà vào ngày 10/5/2023, bà K có nhắn tin thể hiện quan điểm không đồng ý nội dung chuyển tiền thuê nhà vì bà không đồng ý cho thuê nhà, nhưng vì Hợp tác xã đã chuyển tiền đến tháng 6/2023 nên bà K đồng ý cho Hợp tác xã sử dụng nhà thuê đến tháng 6/2023; tại buổi làm việc ngày 11/5/2023 giữa bà K và đại diện Hợp tác xã bà K thể hiện rõ quan điểm không đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng thuê nhà; ngày 20/6/2023 sau khi chuyển tiền cho bà K số tiền 126.000.000 đồng, bà K nhắn tin phản đối không đồng ý việc chuyển tiền vì muốn chấm dứt hợp đồng.

Ngày 25/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản cho thuê trong hợp đồng thuê nhà giữa Hợp tác xã D vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu và bà Vi Thị K cụ thể: căn nhà 5 tầng địa chỉ tại số D, đường H, phường T, thành phố M và căn nhà cấp 04 sát cạnh căn nhà 5 tầng. Kết quả xem xét, thẩm định: hai căn nhà nói trên khóa cửa, không có người sử dụng, hiện trạng thực tế đúng như mô tả trong Hợp đồng thuê nhà ngày 24/12/2021.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản hòa giải ngày 15/3/2024 và tại phiên tòa các đương sự đã thống nhất các nội dung sau:

- Hai bên thống nhất bà K sẽ hoàn trả lại cho Hợp tác xã D vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu số tiền thuê nhà là 105.000.000 đồng, tương ứng với 5 tháng (21.000.000 đồng x 5 tháng) tiền thuê nhà từ 01/8/2023 đến 31/12/2023. Đồng thời

hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Những nội dung các đương sự chưa thống nhất:

- Hai bên không thống nhất về thời điểm chấm dứt hợp đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Việc thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách các đương sự tham gia tố tụng; đồng thời đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định. Thời hạn chuẩn bị xét xử theo đúng quy định. Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Việc tuân theo pháp luật tố tụng 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, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: căn cứ vào toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa nhận thấy: xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà K trả lại 5 tháng tiền thuê nhà từ tháng 8/2023 đến 31/12/2023 là 105.000.000 đồng, bà K chấp nhận yêu cầu này tại biên bản hòa giải ngày 15/3/2024 và tại phiên tòa, nên căn cứ Điều 212, Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận thỏa thuận của các đương sự. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị rút yêu cầu buộc bà K phải bồi thường số tiền 126.000.000 đồng, tiền phạt do đơn phương chấm dứt hợp đồng, vì vậy đề Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về yêu cầu bị đơn phải bồi thường số tiền thuê nhà do vi phạm hợp đồng thuê nhà và hoàn trả số tiền thuê nhà do nguyên đơn đã thanh toán mà chưa sử dụng. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại số G, đường H, phường H, thành phố M nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

[2] Về thủ tục tố tụng: tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Huyền T, là đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn vắng mặt, không có lý do. Tuy nhiên, người đại diện theo pháp luật của Hợp tác xã dịch vụ bốc xếp vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu là ông Phạm Ngọc C, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị có mặt. Tại phiên tòa các đương sự đều có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử. Xét thấy, mặc dù

chị T vắng mặt, tuy nhiên đại diện theo pháp luật của nguyên đơn có mặt, quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Hợp tác xã dịch vụ bốc xếp vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu vẫn được đảm bảo. Vì vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị Nguyễn Thị Huyền T.

[3] Về nội dung khởi kiện: ngày 24/12/2021 Hợp tác xã D và bà Vi Thị K ký kết Hợp đồng thuê nhà với thời hạn 10 năm, mục đích thuê là để kinh doanh dịch vụ lưu trú, văn phòng, ăn uống, cho thuê lại cùng các ngành nghề khác thuộc nhóm ngành dịch vụ; giá thuê đối với nhà 5 tầng là 15.000.000 đồng/tháng; giá thuê căn nhà cấp 4 là 6.000.000 triệu đồng/tháng. Hai bên có thỏa thuận trong 6 tháng đầu từ ngày ký hợp đồng giá thuê căn nhà 5 tầng là 12.000.000 đồng/tháng, giá thuê căn nhà cấp 4 trong 3 tháng đầu tiên là 3.000.000 đồng/tháng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà Vi Thị K là chủ sở hữu hợp pháp hai căn nhà có địa chỉ tại số D H, phường H, thành phố M, căn nhà thứ nhất 5 tầng tổng diện tích sử dụng 450m<sup>2</sup> (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 731514, số vào sổ cấp GCN: CH00236 ngày 30/10/2013), căn nhà thứ hai nhà một tầng cấp 4 sát căn 5 tầng có diện tích sử dụng 120m<sup>2</sup> (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 701632; số vào sổ cấp GCN: CH00203 ngày 27/5/2013). Bà K đầy đủ năng lực năng lực hành vi dân sự, Hợp tác xã dịch vụ bốc xếp vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu đủ tư cách pháp nhân. Hợp đồng thuê nhà ngày 24/12/2021 được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu của Hợp tác xã. Do đó, Hợp đồng thuê nhà được các bên xác lập ngày 24/12/2021 phù hợp quy định pháp luật tại các Điều 118, Điều 119, Điều 120 và Điều 121 của Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 472 của Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền bồi thường là 126.000.000 đồng. Chỉ yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền thuê nhà 5 tháng mà Hợp tác xã chưa sử dụng (từ tháng 08/2023 đến tháng 12/2023) là 105.000.000 đồng (21.000.000 đồng x 5 tháng), số tiền trên Hợp tác xã đã chuyển cho bà K và yêu cầu xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà K từ ngày 01/8/2023.

Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy: tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Vi Thị K đều có quan điểm đồng ý trả lại số tiền trên cho nguyên đơn, đồng ý chấm dứt hợp đồng, nhưng không đồng ý xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng từ 01/8/2023. Về nội dung trên, tài liệu, chứng cứ đã thể hiện: kể từ tháng 12/2022, khi nguyên đơn có ý kiến muốn chấm dứt hợp đồng thuê căn nhà 5 tầng, nhưng thực tế vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà 5 tầng từ tháng 12/2022 đến hết tháng 7/2023. Từ tháng 8/2023 đến thời điểm xét xử vụ án, nguyên đơn không sử dụng hai căn nhà cho thuê. Tại phiên tòa, bà K cũng thừa nhận nội dung này và bà K đồng ý trả số tiền trên, đồng ý chấm dứt hợp đồng, tức là đã xác nhận sự việc nguyên đơn không còn sử dụng tài sản cho thuê từ tháng 08/2023 đến tháng 12/2023. Mặc dù, bà K cho rằng vào tháng 12/2022, khi Hợp tác xã đề nghị chấm dứt hợp đồng và sau đó tự ý chuyển tiền để tiếp tục hợp đồng, bà nhiều lần phản đối, không đồng ý tiếp tục hợp đồng. Tuy nhiên, tài liệu chứng cứ là đoạn tin nhắn qua tài khoản

zalo giữa bà và chị Lê Thị Thu H thể hiện sau khi nhận khoản tiền 63.000.000 đồng vào ngày 10/5/2023, bà thông tin cho chị Lê Thị Thu H với nội dung “chót trả tiền hết tháng 6 thì cô để cho đến tháng 6”. Như vậy, tại thời điểm tháng 5/2023 bà K cũng đã thỏa thuận đồng ý cho Hợp tác xã thực hiện quyền thuê nhà đến tháng 6/2023 mà không cản trở.

Tại điểm b khoản 2 Điều 131 của Luật Nhà ở năm 2014 quy định về các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở.

1...

2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a)...

b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.

Do đó, việc việc bà K yêu cầu xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ tháng 12/2022 là không có căn cứ. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định không sử dụng nhà từ 01/8/2023 đến nay và không nhu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà, bà K cũng xác nhận đã nhận lại toàn bộ tài sản cho thuê, tuy nhiên bà chưa kiểm tra, bà không biết có thiệt hại gì không. Nội dung này, trường hợp nếu phát sinh thiệt hại trong quá trình sử dụng nhà, bà K có quyền làm đơn khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 24/12/2021 giữa Hợp tác xã D vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu và bà Vi Thị K chấm dứt kể từ ngày 01/8/2023.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền bồi thường là 126.000.000 đồng. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, trên cơ sở ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 212, Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc thanh toán số tiền 105.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy, tại phiên tòa, mặc dù các đương sự thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc hoàn trả số tiền 105.000.000 đồng và chấm dứt hợp đồng thuê nhà, tuy nhiên các bên không thống nhất được thời điểm chấm dứt hợp đồng. Do vậy, trường hợp này xác định là các đương sự còn có tranh chấp và chưa thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 5 Điều 211, Điều 212 và Điều 246 của Bộ luật Tố tụng, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản cho thuê. Nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[5] Về án phí: do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền



tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật, tuy nhiên trước khi mở phiên tòa, bị đơn có đơn đề nghị miễn án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án, bị đơn được miễn án phí.

[6] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, khoản 3 Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121 và Điều 131 của Luật Nhà ở 2014; khoản 2 Điều 422, Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 481 và Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hợp tác xã dịch vụ bốc xếp vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu. Buộc bị đơn bà Vi Thị K phải trả cho Hợp tác xã D vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu số tiền 105.000.000<sup>d</sup> (một trăm linh năm triệu đồng). Hợp đồng thuê nhà ngày 24/12/2021 được ký kết giữa Hợp tác xã D và bà Vi Thị K chấm dứt kể ngày 01/8/2023.

Kể từ ngày Hợp tác xã dịch vụ bốc xếp vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, mà bà Vi Thị K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn bồi thường số tiền vi phạm hợp đồng là 126.000.000<sup>d</sup> (một trăm hai mươi sáu triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: trả lại nguyên đơn số tiền 5.775.000<sup>d</sup> (năm triệu bảy trăm bảy mươi năm nghìn đồng), mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003033 ngày 16/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp Quyết định này 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, 7a 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:***

- Đương sự;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Chi cục THA Dân sự cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án; VT.

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

**Hoàng Đình Khoa**