

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 1 – CẦN THƠ Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 20/2025/DS-ST

Ngày: 29/7/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Từ Thanh Đào**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Phan Công Ny**

2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thu**

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông **Trần Quang Tú** – Thư ký
Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ:* Bà **Trần Kim Ngon** – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 530/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2025/QĐXX-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lâm Thanh M**, sinh năm 1990. Hộ khẩu thường trú: ấp B, xã C, thành phố Cần Thơ. Hiện tạm trú tại: số A đường M, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Mỹ O. Địa chỉ: số A N, phường N, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 16/9/2024.(có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Ánh D- Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.(có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Cháu **Trương Thiện P**, sinh ngày 25/12/2014.

2. Bà **Phạm Nguyễn Phúc L**, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: số A đường M nổi dài, phường C, thành phố Cần Thơ.

Bà Phạm Nguyễn Phúc L là người giám hộ cho cháu P.

Người đại diện ủy quyền của bà Phạm Nguyễn Phúc L: ông Thái Trung N, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Thái V, ông Dương Minh P1, bà Võ Ngọc N1. Địa chỉ: số B N, phường C, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2024.(có mặt)

3. Ông **Trần Đăng K**, sinh năm 1993. Địa chỉ: 2 M, phường N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: : **Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 (Chi nhánh C)**. Địa chỉ: số D đường C, phường N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ O trình bày:

Vào ngày 19/8/2022 nguyên đơn là ông Lâm Thanh M có ký hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị T (mẹ ruột bà L, mất năm 2023). Thời hạn là 5 năm, từ ngày 01/11/2022 đến ngày 31/10/2027 tại nhà và đất số A, đường M nổi dài, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Mục đích thuê: để ở, kinh doanh trọ và các dịch vụ bổ trợ. Thỏa thuận: “Giá thuê, phương thức thanh” và “Địa điểm mục đích thuê thống nhất tại Điều 1, Điều 2 tại Hợp đồng thuê nhà như sau:

- Năm nhất (từ ngày 01/11/2022 đến ngày 31/10/2023): ông M trả tiền thuê cho bà T là 20.000.000 đồng/tháng.

- Năm hai (từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/10/2024) : ông M trả tiền thuê cho bà T là 22.000.000 đồng/tháng.

- Năm ba (từ ngày 01/11/2024 đến ngày 31/10/2025): ông M trả tiền thuê cho bà T là 24.000.000 đồng/tháng.

- Năm tư (từ ngày 01/11/2025 đến ngày 31/10/2026): ông M trả tiền thuê cho bà T là 26.000.000 đồng/tháng.

- Năm năm (từ ngày 01/11/2026 đến ngày 31/10/2027): ông M trả tiền thuê cho bà T là 28.000.000 đồng/tháng.

Phương thức trả tiền thuê nhà hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 05 tây hàng tháng.

Kết cấu bên trong nhà: 01 nhà trệt, 02 lầu gồm: 20 phòng, 7 nhà vệ sinh.

Các bên thỏa thuận: Điện, nước do ông M đóng. Ông M đặt cọc cho bà T số tiền là 120.000.000 đồng.

Ngày 19/8/2022 ông M tiến hành sửa chữa, cải tạo phòng trọ (Thời điểm này ông M và bà T có thỏa thuận giao đất và nhà cho ông M 03 tháng để sửa chữa, cải tạo phòng trọ trước khi ký hợp đồng thuê nhà), ông M bắt đầu trả tiền thuê đất và nhà cho bà T từ ngày 01/11/2022.

Trong thời gian thuê nhà của bà T, ông M thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê hàng tháng cho bà T bằng hình thức chuyển vào tài khoản cho bà T. Đến ngày 16/6/2023 bà T mất. Người được hưởng thừa kế theo di chúc của bà T là cháu Trương Thiện P, sinh năm 2014 (10 tuổi, cháu ngoại bà T) (bà Phạm Nguyễn Phúc L là mẹ ruột của cháu P là người đại diện quản lý di sản căn nhà trên) và bà L là người đứng ra thụ hưởng quản lý, sử dụng số tài khoản ông M chuyển cho bà T nhận tiền thuê nhà hàng tháng. Đến tháng 7/2024 thì ngưng đóng tiền thuê nhà cho bà L vì ông M được biết hiện tại căn nhà và đất này hiện ông Trần Đăng K đang đứng tên quyền sử dụng đất và đang thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 (Chi nhánh C). Đến ngày 05/8/2024 ông M có chuyển 10.000.000 đồng cho bà L và ngày 07/8/2024 ông M chuyển tiếp 4.000.000 đồng bà L vì thời điểm này phía bà L kêu người lại quậy phá nhà trọ nên ông M mới đóng. Nhưng sau đó thì ông M ngưng đóng tiền thuê nhà đến nay vì phía bà L không đảm bảo an ninh, có nhiều người lại quậy phá nên không ai dám thuê ở. Hiện tại thì nhà trọ ngưng cho thuê để yêu cầu Tòa án giải quyết. Nay, ông M yêu cầu:

- Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà thì phía bà L, ông K đảm bảo an ninh như ông M trình bày nêu trên.

- Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà thì phía bà L, ông K cùng có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền mà ông M đầu tư, cải tạo, sửa chữa nhà trọ là 1.727.000.000 đồng và yêu cầu Trương Thiện P, bà Phạm Nguyễn Phúc L (người giám hộ cháu P) trả lại số tiền cọc cho ông M là 120.000.000 đồng.

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Vào ngày 19/8/2022 bà Nguyễn Thanh T1 (mẹ ruột bà L) có ký Hợp đồng thuê với ông M. Đến tháng 6/2023 bà T1 mất. Sau đó, di sản nhà và đất tại số A, đường M nối dài, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ do cháu Trương Thiện P thừa kế (bà L được đại diện, quản lý tài sản theo quy định pháp luật). Sau khi bà T1 mất thì ông M vẫn tiếp tục chuyển tiền thuê nhà cho bà L từ tháng 6/2023 đến tháng 6/2024 thì đến tháng 7/2024 thì ngưng trả tiền thuê. Vì vậy, căn cứ vào Mục V của Hợp đồng thì phía ông M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, bà L yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê theo Điều 3 Mục VIII của Hợp đồng, buộc bị đơn phải trả lại số tiền thuê nhà từ tháng 05/7/2024 đến ngày 05/1/2025 (6 tháng) với tiền 156.000.000 đồng, bà L không đồng ý trả lại tiền cọc và thanh toán bất kỳ các khoản chi phí nào. Ông M nhiều lần năn nỉ bà L xin tiền đóng nhà thuê nhưng ông M vẫn thất hứa và không có thiện chí đóng tiền thuê nhà cho bà L. Đến đầu tháng 12 ông M ngừng đóng tiền điện và dọn ra khỏi nhà. Hiện nay nhà đang xuống cấp.

Đối với số tiền 14.000.000 đồng ông M cho rằng có đóng tiền thuê cho bà L vào tháng 8/2024 thì bà L cho rằng không có nhận số tiền này.

Hiện tại phần đất và nhà này, bà L đã chuyển sang tên nhờ ông Huỳnh Tấn Đ vào tháng 3/2024 đứng tên hộ cho bà L, đến tháng 4/2024 thì ông Trần Đăng K đứng hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, sự việc này phía ông M có biết.

Tại phiên tòa,

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm: Vào ngày 19/8/2022 nguyên đơn là ông Lâm Thanh M có ký hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị T (mẹ ruột bà L, mất năm 2023). Thời hạn là 5 năm, từ ngày 01/11/2022 đến ngày 31/10/2027 tại nhà và đất số A, đường M nối dài, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ). Trong thời gian thuê nhà của bà T, ông M thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê hàng tháng cho bà T bằng hình thức chuyển vào tài khoản cho bà T. Đến ngày 16/6/2023 bà T mất. Người được hưởng thừa kế theo di chúc của bà T là cháu Trương Thiện P, sinh năm 2014 (10 tuổi, cháu ngoại bà T) (bà Phạm Nguyễn Phúc L là mẹ ruột của cháu P là người đại diện quản lý di sản căn nhà trên) và bà L là người đứng ra thụ hưởng quản lý, sử dụng số tài khoản ông M chuyển cho bà T nhận tiền thuê nhà hàng tháng. Đến tháng 7/2024 thì ngưng đóng tiền thuê nhà cho bà L vì ông M được biết hiện tại căn nhà và đất này hiện ông Trần Đăng K đang đứng tên quyền sử dụng đất và đang thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 (Chi nhánh C). Đến ngày 05/8/2024 ông M có chuyển 10.000.000 đồng cho bà L và ngày 07/8/2024 ông M chuyển tiếp 4.000.000 đồng bà L. Nhưng sau đó, ông M ngưng đóng tiền thuê nhà đến nay vì phía bà L không đảm bảo an ninh, có nhiều người đến quậy phá nên không ai dám thuê. Hiện tại thì nhà trọ ngưng cho thuê để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do đó nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như sau:

Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 19/8/2022 thì phía bà L, ông K đảm bảo an ninh như ông M trình bày nêu trên.

Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 19/8/2022 thì phía bà Phạm Nguyễn Phúc L, ông Trần Đăng K cùng có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền mà ông Lâm Thanh M đầu tư, cải tạo, sửa chữa nhà trọ là 1.727.000.000 đồng và yêu cầu Trương Thiện P, bà Phạm Nguyễn Phúc L (người giám hộ cháu P) trả lại số tiền cọc cho ông M là 120.000.000 đồng do hiện tại căn nhà và đất này hiện ông Trần Đăng K đang đứng tên quyền sử dụng đất và đang thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 (Chi nhánh C), phía bị đơn vi phạm hợp đồng mà ông Lâm Thanh M và bà Nguyễn Thị T đã ký.

- *Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* thống nhất ý kiến với quan điểm điểm trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn, tuy nhiên trình bày bổ sung thêm ý kiến: Căn cứ vào Luật nhà ở, bà T không có ký phụ lục hợp đồng thuê và tại Điều 171 của Luật nhà ở về việc chấm dứt hợp thuê nhà thì bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở.

- *Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:* Sau khi bà T mất thì ông M vẫn tiếp tục chuyển tiền thuê nhà cho bà L từ tháng 6/2023 đến tháng 6/2024 thì đến tháng 7/2024 thì ngưng trả tiền thuê. Vì vậy, căn cứ vào Mục V của Hợp đồng thì phía ông M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, bà L yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê theo Điều 3 Mục VIII của Hợp đồng, buộc bị đơn phải trả lại số tiền thuê nhà: từ tháng 05/7/2024 đến tháng 30/10/2024 là 4 tháng: 22.000.000 x 4 tháng = 88.000.000 đồng, từ ngày 01/11/2024 đến ngày 05/8/2025 là 9 tháng:

24.000.000 đồng x 9 tháng = 216.000.000 đồng, tổng cộng ông M nợ tiền thuê nhà của bị đơn là 304.000.000 đồng. Bà L đồng ý căn trừ số tiền 14.000.000 đồng mà ông M đã trả tiền thuê nhà cho bà L vào tháng 7/2024. Do đó, bà L yêu cầu ông M trả số tiền thuê nhà còn lại mà ông M còn thiếu là: 304.000.000 đồng – 14.000.000 đồng = 290.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà Phạm Nguyễn Phúc L, ông Trần Đăng K cùng có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền mà ông Lâm Thanh M đầu tư, cải tạo, sửa chữa nhà trọ là 1.727.000.000 đồng và yêu cầu Trương Thiện P, bà Phạm Nguyễn Phúc L (người giám hộ cháu P) trả lại số tiền cọc cho ông M là 120.000.000 đồng do hiện tại căn nhà và đất này hiện ông Trần Đăng K đang đứng tên quyền sử dụng đất và đang thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 (Chi nhánh C) do phía bị đơn vi phạm hợp đồng mà ông Lâm Thanh M và bà Nguyễn Thị T đã ký. Bị đơn cho rằng trong quá trình thuê nhà thì nguyên đơn có biết quá trình pháp lý của bị đơn. Nguyên đơn biết bà T mất, nguyên đơn có liên hệ với bị đơn và tiếp tục đóng tiền thuê cho bị đơn và biết căn nhà nguyên đơn đang thuê là đang thế chấp Ngân hàng. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm là không có cơ sở nên bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn ý kiến là trong trường hợp không tiếp tục hợp đồng thuê nhà thì nguyên đơn mất cọc và bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ kiện này, bị đơn chỉ đưa ra yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền thuê nhà còn thiếu là 290.000.000 đồng cho bị đơn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu quan điểm:*

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quy định. Đối với bị đơn ông Trần Đăng K vắng mặt các phiên tòa, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, do đó ông Trần Đăng K không thực hiện đúng quy định.

+ *Về nội dung:* Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục hợp đồng thuê nhà ngày 19/8/2022 giữa ông Lâm Thanh M và bà Nguyễn Thị T, không chấp nhận yêu cầu bà Phạm Nguyễn Phúc L, ông Trần Đăng K cùng có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền mà ông Lâm Thanh M đầu tư, cải tạo, sửa chữa nhà trọ là 1.727.000.000 đồng và yêu cầu Trương Thiện P, bà Phạm Nguyễn Phúc L (người giám hộ cháu P) trả lại số tiền cọc cho ông M là 120.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả số tiền thuê nhà còn nợ lại là 290.000.000 đồng, đây chỉ là trình bày, bị đơn không có làm thủ tục phản tố nên không xem xét.

Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1/ Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ông Lâm Thanh M và bà Nguyễn Thị T (mẹ ruột bà L, mất năm 2023) có ký hợp đồng thuê nhà. Quá trình thực hiện giao dịch, người được hưởng thừa kế theo di chúc của bà T là cháu Trương Thiện P, sinh năm 2014 (10 tuổi, cháu ngoại bà T) (bà Phạm Nguyễn Phúc L là mẹ ruột của cháu P là người đại diện quản lý di sản căn nhà trên) và bà L là người đứng ra thụ hưởng quản lý, sử dụng số tài khoản ông M chuyển cho bà T nhận tiền thuê nhà hàng tháng. Do bà L vi phạm hợp đồng nên ông M có đơn khởi kiện bà L, ông K và cháu Trương Thiện P (và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T) có trách nhiệm trả cho ông M số tiền đặt cọc thuê nhà nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà*”, bị đơn cư trú số A đường M nổi dài, phường C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2/ Về thủ tục tố tụng:

+ Ông Trần Đăng K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia các phiên tòa nhưng ông Trần Đăng K vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông K theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K2 (Chi nhánh C). Tòa án có Công văn số 1017/CV.TA ngày 21/5/2025, tuy nhiên phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần K2 (Chi nhánh C) không có ý kiến phản hồi nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định.

3/ Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu:
 - Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà thì phía bà L, ông K đảm bảo an ninh như ông M.
 - Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà thì phía bà L, ông K cùng có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền mà ông M đầu tư, cải tạo, sửa chữa nhà trọ là 1.727.000.000 đồng và yêu cầu Trương Thiện P, bà Phạm Nguyễn Phúc L (người giám hộ cháu P) trả lại số tiền cọc cho ông M là 120.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý trả lại số tiền mà ông M đầu tư, cải tạo, sửa chữa nhà trọ là 1.727.000.000 đồng và yêu cầu Trương Thiện P, bà Phạm Nguyễn Phúc L (người giám hộ cháu P) trả lại số tiền cọc cho ông M là 120.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện và lời trình bày của các đương sự cho thấy: Nguyên đơn cho rằng hiện nguyên đơn ngưng hoạt động từ thời điểm bị đơn cắt điện là cuối tháng 9/2024 và bị đơn xác nhận đến thời điểm hiện tại thì nguyên đơn không còn hoạt động. Mặt

khác, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng do căn nhà và đất nguyên đơn thuê, hiện ông Trần Đăng K đang đứng tên quyền sử dụng đất và đang thế chấp Ngân hàng và phía bị đơn cho rằng nguyên đơn không đóng tiền thuê nhà xem như vi phạm hợp đồng. Điều này thể hiện về mặt ý chí, các bên không có mong muốn, thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà L, ông K cùng có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền mà ông M đầu tư, cải tạo, sửa chữa nhà trọ là 1.727.000.000 đồng thì trong quá trình giải quyết, phía nguyên đơn không có đơn yêu cầu thẩm định và không cung cấp các hóa đơn, xây dựng đầu tư, cải tạo, sửa chữa nhà trọ nên việc nguyên đơn yêu cầu là hoàn toàn không có cơ sở xem xét.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Trương Thiện P, bà Phạm Nguyễn Phúc L (người giám hộ cháu P) trả lại số tiền cọc cho ông M là 120.000.000 đồng và bị đơn có yêu cầu nguyên đơn trả số tiền thuê nhà còn thiếu là 290.000.000 đồng. Hội đồng xét xử căn cứ, vào Điều 173 của Luật nhà ở quy định về Quyền tiếp tục thuê nhà ở: *“1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó....2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, ...”*. Thời điểm bà Nguyễn Thị T mất vào tháng 6/2023 thì nguyên đơn tiếp tục thực hiện trả tiền thuê cho người thừa kế của bà T là cháu Trương Thiện P (người giám hộ là bà Phạm Nguyễn Phúc L), tuy nhiên đến tháng 7/2024 nguyên đơn biết chủ sở hữu căn nhà này là ông Trần Đăng K. Về thực chất thì đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 19/8/2022 thì quyền và nghĩa vụ của các bên đang được thực hiện được quy định tại Điều VI của Hợp đồng thuê nhà ở ngày 19/8/2022, cụ thể: *“Thời hạn là 5 năm, từ ngày 01/11/2022 đến ngày 31/10/2027”*. Tuy nhiên, chủ sở hữu căn nhà nêu trên thay đổi và chủ sở hữu mới là ông Trần Đăng K không có ý kiến về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, điều này cho thấy, thời hạn thuê nhà ở đang được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng và phía nguyên đơn, bị đơn không có thỏa thuận khác. Do đó, căn cứ tại Điều V của Hợp đồng thuê nhà ở ngày 19/8/2022: *“ Thời hạn thanh toán tiền nhà: Bên B phải thanh toán tiền thuê vào đầu tháng, trong vòng 5 ngày từ ngày 01 đến 05 tây hàng tháng. Nếu bên B không thanh toán tiền nhà đúng hạn, mà không có thỏa thuận khác giữa bên B và Bên A thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và số tiền đã đặt cọc được xem là số tiền thanh toán tiền thuê và Bên A sẽ không phải hoàn lại tiền cọc cho Bên B”*. Hội đồng xét xử, thiết nghĩ việc nguyên đơn yêu cầu Trương Thiện P, bà Phạm Nguyễn Phúc L (người giám hộ cháu P) trả lại số tiền cọc cho ông M là 120.000.000 đồng trả lại tiền cọc là chưa có cơ sở. Do đó, số tiền cọc 120.000.000 đồng được xem là số tiền thanh toán tiền thuê nhà và bị đơn không hoàn lại tiền cọc cho nguyên đơn là phù hợp.

Đối với số tiền 290.000.000 đồng bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả , do bị đơn chỉ trình bày không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét

Do đó, quan điểm của Đại diện diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 422 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 173 của Luật nhà ở;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Thanh M về việc tiếp tục hợp đồng thuê nhà ngày 19/8/2022 giữa ông Lâm Thanh M và bà Nguyễn Thị T.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lâm Thanh M về việc yêu cầu bà Phạm Nguyễn Phú L1, ông Trần Đăng K cùng có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền mà ông Lâm Thanh M đầu tư, cải tạo, sửa chữa nhà trọ là 1.727.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi bảy nghìn đồng) và yêu cầu Trương Thiện P, bà Phạm Nguyễn Phúc L (người giám hộ cháu P) trả lại số tiền cọc cho ông Lâm Thanh M là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

3. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2024/QĐ-BPKCTT ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ) bị hủy bỏ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Thanh M1 phải chịu số tiền án phí là 70.110.000 đồng (Bảy mươi triệu một trăm mười nghìn đồng) (trong đó gồm: 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà, 63.810.000 đồng đối với số tiền 1.727.000.000 đồng và 6.000.000 đồng tiền đối với số tiền 120.000.000 đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 34.605.000 đồng ông Lê Thanh M1 đã nộp theo biên lai thu số 0002001 ngày 25/9/2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu

vực 1 – Cần Thơ) thì ông Lê Thanh M1 phải nộp thêm số tiền án phí là 35.505.000 đồng (Ba mươi lăm triệu năm trăm lẻ năm nghìn đồng) án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (*Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết*) để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

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.

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

***Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP . Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân KV1 - Cần Thơ;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Từ Thanh Đào