

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5-HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày 22 - 9 - 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 5-HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Lộc

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Hà Thị Nga

Bà Nguyễn Thị Bích Lý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hương-Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5-Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 5-Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trần Hùng Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5-Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về tranh chấp Hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1977; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A P, phường N, thành phố Hải Phòng (cũ là phường V, quận N, thành phố Hải Phòng); chỗ ở hiện nay: Số A lô A T, phường H, thành phố Hải Phòng (cũ là phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng); có mặt;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Công ty L do ông Nguyễn Thanh T- Giám đốc đại diện (văn bản uỷ quyền ngày 04/11/2024); có mặt.

2. Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1988; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A lô B L, phường G, thành phố Hải Phòng (cũ là phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng); chỗ ở: B V, phường H, thành phố Hải Phòng (cũ là phường T, quận H, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

+ Bà Vũ Thị Thùy D, sinh năm 1990; đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố T, phường A, thành phố Hải Phòng (cũ là phường A, quận A, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

Phòng); nơi ở hiện nay: Số C đường M (nay là C đường M), phường A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Quyết T1, sinh năm 1988; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số C C, tổ Đ, phường H, thành phố Hải Phòng (cũ là phường C, quận H, thành phố Hải Phòng);

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Công ty L do ông Nguyễn Thanh T-Giám đốc đại diện (văn bản uỷ quyền ngày 04/11/2024); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/11/2024, đơn trình bày bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/6/2025, bản tự khai, các tài liệu trong quá trình giải quyết tại Tòa án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (ông T) trình bày:

Ngày 11/10/2021 bà Nguyễn Thanh B cùng ông Bùi Quyết T1 (bên A) đã lập Hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D (bên B), thuê tầng 1 và tầng 2 của căn nhà HD.30 khu đô thị V (nhà gồm 5 tầng) với mục đích kinh doanh Spa. Diện tích sử dụng tầng 1 khoảng 80m² bao gồm cả sân sau, tầng 2 khoảng 85m²; trong tầng 1 bên cho thuê có làm vách kính ngăn từ cửa phụ vào đến hết khu vực thang máy để đảm bảo an toàn cho bên thuê và để phân luồng giao thông cho tầng 3, 4, 5. Bên B thuê tầng 1, 2 sử dụng thang bộ (được sử dụng thang máy khi cần thiết, phơi khăn tầng 6 hoặc một số khách Vip lên tầng 2). Bên A chịu trách nhiệm sơn bả tường, lát nền, cung cấp điện nước đầy đủ, đóng trần thạch cao, không lắp điều hoà.

Thời hạn thuê là 05 năm bắt đầu từ ngày 01/01/2022, để đảm bảo thực hiện hợp đồng và để đảm bảo cho các tài sản vật dụng của ngôi nhà, bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền là 75.000.000 đồng tương đương 03 tháng tiền thuê nhà và số tiền này sẽ được giữ lại cho đến khi thanh lý Hợp đồng thuê nhà. Theo quy định tại Điều IV của Hợp đồng, giá thuê nhà trong năm thứ nhất và năm thứ hai, từ ngày 01/01/2022 đến 01/01/2024 là 25.000.000 đồng/tháng; giá thuê nhà từ năm thứ ba đến năm thứ năm, từ ngày 01/01/2024 đến 01/01/2027 là 28.000.000 đồng/tháng.

Tuy nhiên, từ tháng 6/2024 đến nay, Bên thuê nhà đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, không thanh toán tiền thuê nhà và tiền điện nước, tầng 1 + tầng 2 nhà thuê khoá cửa. Do đó, đến ngày 30/7/2024, bên cho thuê cùng bà Nguyễn Thị H (là 1 trong 2 người đã cùng tham gia ký hợp đồng thuê nhà) bên thuê nhà đã ký Biên bản thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng và cho thời hạn 15 ngày để bên B thu xếp di chuyển đồ đạc để trả lại mặt bằng nhà (ký biên bản với tư cách cá nhân bà H). Tuy nhiên quá thời hạn nêu trên và cho đến nay, bên B vẫn chưa thanh lý Hợp đồng thuê nhà, thanh toán tiền thuê nhà, tiền điện nước và di chuyển tài sản ra ngoài hoàn trả lại mặt bằng nhà cho bên A.

Trước đây từ ngày 05/7/2024, bên A đã nhiều lần gửi thông báo đến bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D (bên B) về việc yêu cầu phải di chuyển ngay

toàn bộ tài sản ra khỏi nhà thuê để trả lại mặt bằng và thanh toán cho bên A đầy đủ tiền thuê nhà và tiền điện nước.

Sau đó, bà Vũ Thị Thùy D có tin nhắn phản hồi cho bên A với nội dung cho rằng bà D không còn liên quan đến số tài sản đang lưu giữ tại nhà thuê; yêu cầu bên A liên hệ với bà H để giải quyết, đồng thời bà D cũng nói rằng bên A có thể vứt bỏ tài sản này đi. Bên A đã làm việc với bà Nguyễn Thị H nhưng bà H cũng không di chuyển tài sản ra khỏi nhà thuê.

Đối với tài sản của bên B đang để tại nhà thuê, thì ngoài những đồ đạc, vật dụng, trang thiết bị phục vụ kinh doanh Spa còn có một số tài sản gắn liền với mặt bằng nhà do bên B xây dựng và lắp đặt như vách kính, vách tường ngăn phòng, ... nên việc tháo dỡ, di dời và cải tạo hoàn trả lại mặt bằng sẽ mất rất nhiều chi phí cũng như thời gian. Bên A đã tham khảo báo giá ước tính chi phí để di chuyển toàn bộ khối tài sản này và cải tạo hoàn trả mặt bằng là khoảng: 90.000.000 VNĐ (theo báo giá của công ty X).

Đến nay, bên B vẫn không thanh toán tiền thuê nhà, tiền điện nước cho bên A và cũng không di chuyển hết các tài sản, đồ dùng, trang thiết bị ra khỏi nhà thuê để trả mặt bằng nên bên A vẫn chưa thể sử dụng được tầng 1 và tầng 2 của căn nhà hoặc cho bên khác thuê nhà, từ đó gây ra thiệt hại về kinh tế cho bên A.

Về nguồn gốc căn nhà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DB 291134 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 02/02/2021, số vào sổ cấp GCN: CT 16130, đứng tên chủ sử dụng, sở hữu là ông Bùi Quyết T1, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Số C C, tổ Đ, phường C, quận H, thành phố Hải Phòng (nay là phường H, thành phố Hải Phòng) đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 02-2020, diện tích 120m² tại địa chỉ: Số H.30 khu đô thị V (lô T khu đô thị C), phường V, quận L, thành phố Hải Phòng; loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 91,4m²; diện tích sàn 464,8m².

Ngày 11/10/2021 và ngày 27/9/2024 ông T1 đã ký văn bản uỷ quyền cho bà B được toàn quyền thay mặt ông T1 thực hiện những vấn đề liên quan đến việc cho thuê nhà, đòi nhà, ký các văn bản liên quan đến việc giải quyết các tranh chấp dân sự phát sinh liên quan đến việc cho thuê nhà và làm mọi thủ tục, liên hệ làm việc với các cơ quan Nhà nước, được lập và ký tên trên các văn bản, giấy tờ, hồ sơ liên quan trong quá trình giải quyết các tranh chấp dân sự liên quan đến việc cho thuê nhà; bà B toàn quyền thực hiện các nghĩa vụ tài chính như các loại phí, án phí, ... liên quan phát sinh trong quá trình giải quyết các công việc được uỷ quyền. Bà B được tự quyết định mọi vấn đề được uỷ quyền và được uỷ quyền lại cho bên thứ ba thực hiện tất cả các công việc uỷ quyền.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải thanh toán cho bên A các khoản tiền sau:

- Thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ tháng 6/2024 tạm tính đến tháng 04/2025 là: $28.000.000\text{đ}/\text{tháng} \times 11 \text{ tháng} = 308.000.000 \text{ đồng}$ và tiền điện nước của tháng 6/2024 là 4.312.000 đồng.

Tổng số tiền mà bà Nguyễn Thị H và Vũ Thị Thùy D phải thanh toán cho B1 cho thuê tạm tính đến tháng 04/2025 là: 312.312.000 đồng.

Đồng thời, bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải tiếp tục thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà và các khoản tiền phát sinh đến khi giải quyết xong vụ việc và trả lại mặt bằng nhà thuê cho Bên cho thuê.

- Do bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D đã có hành vi vi phạm nghĩa vụ quy định trong hợp đồng nên toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 75.000.00 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) sẽ thuộc về bên A.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H và Vũ Thị Thùy D phải di chuyển và tháo dỡ toàn bộ tài sản, đồ dùng, trang thiết bị cùng toàn bộ tài sản gắn liền với mặt bằng do bên B xây dựng và lắp đặt ra khỏi nhà thuê và bàn giao hoàn trả nguyên trạng mặt bằng nhà cho bên A.

Tại đơn trình bày bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2025, nguyên đơn đề nghị Toà án giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký ngày 11/10/2021 giữa bên cho thuê (bên A: ông T1 và bà B) và bên thuê (bên B: bà H, bà D); buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải di chuyển, tháo dỡ toàn bộ tài sản, đồ dùng, trang thiết bị cùng toàn bộ tài sản gắn liền với mặt hàng do bên thuê đã xây dựng, lắp đặt ra khỏi tầng 1 + 2 và bàn giao, hoàn trả (lại nhà trống) mặt bằng tầng 1+2 của căn nhà HD 30 khu đô thị V đã thuê cho bà B.

2. Buộc bà H và bà D phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ tháng 6/2024 tạm tính đến tháng 6/2025 là 13 tháng $\times 28.000.000 \text{ đồng}/\text{tháng} = 364.000.000 \text{ đồng}$ và tiền điện nước của tháng 6/2024 là 4.312.000 đ (từ sau tháng 6/2024 không yêu cầu). Tổng số tiền bà H và bà D phải thanh toán cho bà B tính đến tháng 6/2025 là 368.312.000 đ (bốn trăm hai bốn mươi bốn triệu ba trăm mười hai nghìn đồng) và bà H, bà D tiếp tục phải thanh toán tiền thuê nhà tính đến khi giải quyết xong vụ việc (đến khi bà B được nhận lại tầng 1 và tầng 2 nhà đã cho thuê).

3. Do bà H và bà D đã vi phạm nghĩa vụ quy định trong hợp đồng nên toàn bộ số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) sẽ thuộc về bên cho thuê (bà B không có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền này cho bà H, bà D).

Đối với nội dung ban đầu yêu cầu Toà án giải quyết: “Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền phát sinh đến khi giải quyết xong vụ việc như việc tháo dỡ, cải tạo mặt bằng trả lại nguyên trạng tài sản, nhà trống”; nay nguyên đơn xin rút lại không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết.

Tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 21/8/2025 đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà B đã có đơn xin rút lại 1 phần trong toàn bộ yêu cầu khởi kiện về nội dung: “Yêu cầu bà H và bà D phải tiếp tục thanh toán toàn bộ các khoản tiền phát sinh đến khi giải quyết xong vụ việc” không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết (đơn đã nộp cho Toà án ngày 26/6/2025), nay đề nghị Toà án giải quyết những nội dung sau:

+ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký ngày 11/10/2021 giữa ông T1, bà B với bà H, bà D; buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải di chuyển, tháo dỡ toàn bộ tài sản, đồ dùng, trang thiết bị cùng toàn bộ tài sản gắn liền với mặt hàng do bên thuê đã xây dựng, lắp đặt ra khỏi tầng 1 + 2 và bàn giao, hoàn trả mặt bằng tầng 1+2 đã thuê của căn nhà HD 30 khu đô thị V đã thuê cho bà B.

+ Buộc bà H và bà D phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ tháng 6/2024 tạm tính đến tháng 8/2025 là 15 tháng x 28.000.000 đồng/tháng = 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu đồng) và tiền điện nước của tháng 6/2024 là 4.312.000 đ (bốn triệu ba trăm mười hai nghìn đồng). Tổng số tiền bà H và bà D phải thanh toán cho bà B tính đến hết tháng 8/2025 là 424.312.000 đ (bốn trăm hai bốn mươi bốn triệu ba trăm mười hai nghìn đồng) và bà H, bà D tiếp tục phải thanh toán tiền thuê nhà tính từ tháng 9/2025 đến khi bà B được nhận lại tầng 1 và tầng 2 căn nhà HD.30 khu đô thị V đã cho thuê.

+ Đối với số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng); do bà H và bà D đã vi phạm điểm 7.2.3 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà; nên bà B không có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền này cho bà H, bà D.

Tại phiên toà, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cùng thống nhất trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký ngày 11/10/2021 giữa ông T1, bà B với bà H, bà D; buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải di chuyển, tháo dỡ toàn bộ tài sản, đồ dùng, trang thiết bị cùng toàn bộ tài sản gắn liền với mặt hàng do bên thuê đã xây dựng, lắp đặt ra khỏi tầng 1 + 2 và bàn giao, hoàn trả mặt bằng tầng 1+2 đã thuê của căn nhà HD 30 khu đô thị V đã thuê cho bà B.

+ Buộc bà H và bà D phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ tháng 6/2024 tính đến hết tháng 9/2025 là 16 tháng x 28.000.000 đồng/tháng = 448.000.000đ (bốn trăm, bốn mươi tám triệu đồng) và tiền điện nước của tháng 6/2024 là 4.312.000 đ (bốn triệu, ba trăm mười hai nghìn đồng). Tổng số tiền bà H và bà D phải thanh toán cho bà B số tiền là 452.312.000 đ (bốn trăm, năm mươi hai triệu, ba trăm mười hai nghìn đồng).

+ Đối với số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng); do bà H và bà D đã vi phạm điểm 7.2.3 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà; nên bà B không có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền này cho bà H, bà D.

Về nội dung đề nghị Toà án “Buộc bà H, bà D tiếp tục phải thanh toán tiền thuê nhà tính từ tháng 9/2025 đến khi bên A được nhận lại tầng 1 và tầng 2 căn nhà HD.30 khu đô thị V đã cho thuê”; nay thay đổi chỉ yêu tính tiền thuê nhà đến hết tháng 9/2025 và tiền thuê nhà từ tháng 10/2025 đến khi được nhận lại tầng 1, tầng 2 căn nhà HD.30 khu đô thị V đã cho thuê không yêu cầu Hội đồng xét xử xét giải quyết.

Ngoài những yêu cầu và đề nghị Toà án giải quyết như vừa trình bày trên, chúng tôi (bà B, ông T) không yêu cầu các bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường gì ngoài hợp đồng đã thoả thuận cũng như không yêu cầu phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tại bản tự khai, các biên bản trong quá trình Toà án giải quyết và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của ông T1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), ông T trình bày: Ý kiến của ông T1 thống nhất với ý kiến, nội dung và yêu cầu khởi kiện, rút 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến hay yêu cầu gì; đề nghị Toà án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Kể từ khi thụ lý vụ án theo thủ tục tố tụng dân sự, các bị đơn đều vắng mặt.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ: Ý kiến của đại diện chính quyền phường A (Đại diện Ủy ban nhân dân phường, đại diện tổ dân phố và đại diện công an phường) thể hiện: Căn cứ vào nội dung đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ của đương sự, căn cứ vào vụ việc đang được giải quyết tranh chấp nên chỉ tiến hành xem xét hiện trạng tầng 1, tầng 2 của căn nhà HD.30 khu đô thị V. Khi các thành viên đến làm việc bà B đã mở để các thành viên tiến hành làm việc, tại buổi làm việc bà B và ông T (người đại diện cho bà B, ông T1) trình bày tại tầng 1 và tầng 2 sau khi thuê bên thuê đã ngăn từ 1 phòng rộng của mỗi tầng ra làm 3 đến 4 phòng nhỏ và 01 lối đi để phục vụ việc thuê nhà, việc ngăn phòng này được bà B đồng ý. Về tài sản tại các phòng nhỏ các thành viên xem xét, thẩm định tại chỗ không kiểm đếm, không làm mất, hư hỏng, không mang bất kỳ tài sản tại tầng 1, tầng 2 ra khỏi nhà HD.30 khu đô thị V. Các thành viên chỉ xem xét, thẩm định về diện tích nhà+đất thấy không có sự thay đổi về diện tích, kết cấu, kiến trúc; nhà đang cho thuê không có tranh chấp với hộ liền kề, không trong diện quy hoạch, giải toả hay lấn chiếm hành lang giao thông.

Căn nhà HD.30 khu đô thị V đóng cửa từ tháng 6/2024 đến nay; qua năm bắt thì tầng 1, tầng 2 cho thuê còn tầng 3 trở lên chủ nhà sinh hoạt và cửa phụ (cửa cạnh cửa chính) hàng ngày vẫn mở để chủ nhà đi lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ kiện đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng dân sự về thụ lý, thu thập chứng cứ, lấy lời

khai của các đương sự, việc giao các văn bản cho các bên. Về phía nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ theo quy định tố tụng dân sự khi tham gia tố tụng; các bị đơn không chấp hành đầy đủ theo quy định tố tụng dân sự khi tham gia tố tụng.

- **Về việc giải quyết vụ án:** Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 89; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự 2025 (Luật số 85/2025/QH15); Căn cứ Điều 117, 119, 138, 139, 140, 328, 385, 401, 422, 472, Điều 481, 482 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 117, 119, 121, 129, 133 Luật Nhà ở; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Q, đề nghị:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh B về việc: Yêu cầu bà H và bà D phải tiếp tục thanh toán toàn bộ các khoản tiền phát sinh đến khi giải quyết xong vụ việc.

- Buộc bà H, bà D tiếp tục phải thanh toán tiền thuê nhà tính từ tháng 9/2025 đến khi bên A được nhận lại tầng 1 và tầng 2 căn nhà HD.30 khu đô thị V đã cho thuê; chấp nhận nội dung thay đổi yêu cầu của nguyên đơn tính tiền thuê nhà đến hết tháng 9/2025.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh B:

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa bà Nguyễn Thanh B cùng ông Bùi Quyết T1 với bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D ngày 11/10/2021.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải di chuyển, tháo dỡ toàn bộ tài sản, đồ dùng, trang thiết bị cùng toàn bộ tài sản gắn liền với mặt hàng đã xây dựng, lắp đặt ra khỏi tầng 1 + 2, bàn giao, hoàn trả mặt bằng tầng 1+2 đã thuê của căn nhà HD 30 khu đô thị V cho bà Nguyễn Thị Thanh B.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 6/2022 đến hết tháng 9/2025 là 16 tháng x 28.000.000 đồng/tháng = 448.000.000 đồng; do bà H và bà D cùng ký kết hợp đồng thuê nhà, do vậy bà H và bà D mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền thuê nhà chưa thanh toán, cụ thể: 448.000.000đ : 2 người = 224.000.000 đồng.

2.4. Buộc bà H, bà D phải thanh toán tiền điện, tiền nước còn thiếu của tháng 6/2024 là 4.312.000 đ (bốn triệu ba trăm mười hai nghìn đồng) cho bà B.

2.5. Bà Nguyễn Thị Thanh B không phải hoàn trả cho bà H, bà D số tiền 75.000.000 đồng đã đặt cọc.

- Về án phí: Trả lại bà Nguyễn Thị Thanh B số tiền 5.782.800đ tạm ứng án phí. Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D mỗi người phải chịu 12.546.240 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thanh B khởi kiện các bị đơn là bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D về việc Tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà tại địa chỉ số H.30 khu đô thị V (lô T khu đô thị C), phường V, quận L, thành phố Hải Phòng (nay là phường A, thành phố Hải Phòng). Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự 2025 (Luật số 85/2025/QH15) xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5-Hải Phòng.

[2] Về việc vắng mặt của các bị đơn (bà H, bà D): Trong quá trình giải quyết, các bị đơn đã được nhận Giấy triệu tập, Giấy báo, Thông báo về phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà theo đúng quy định pháp luật nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành giải quyết và xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Về việc nguyên đơn có đơn trình bày bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/6/2025 xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn xin rút nội dung: “Đề nghị Toà án buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền phát sinh đến khi giải quyết xong vụ việc như việc tháo dỡ, cải tạo mặt bằng trả lại nguyên trạng tài sản, nhà trống”; tại phiên toà nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tiếp tục có ý kiến thay đổi 1 phần nội dung yêu cầu khởi kiện và xin rút thêm 1 phần trong các yêu cầu khởi kiện; cụ thể xin rút nội dung: “Buộc bà H, bà D tiếp tục phải thanh toán tiền thuê nhà tính từ tháng 9/2025 đến khi bên A được nhận lại tầng 1 và tầng 2 căn nhà HD.30 khu đô thị V đã cho thuê”; nay chỉ yêu cầu bà H và bà D có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 6/2024 đến hết tháng 9/2025, từ sau tháng 9/2025 nguyên đơn không yêu cầu. Xét việc thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận; đối với nội dung rút 1 phần yêu cầu trong toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong quá trình giải quyết và tại phiên toà là tự nguyện; căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận việc nguyên đơn rút một phần trong yêu cầu đã khởi kiện.

[4] Về tư cách tham gia tố tụng: Việc bà Phạm Thị Vân A, sinh năm 2001; địa chỉ: Thôn F xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H đã có văn bản gửi Toà án và biên bản làm việc tại Toà án việc từ chối tham gia tố tụng trong vụ án do đã chấm dứt là người đại diện theo uỷ quyền của bà H từ ngày 30/6/2025; xét việc bà Vân A chấm dứt là người đại diện theo uỷ quyền của bà H là phù hợp với Điều 89 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 140 Bộ luật Dân sự, nên việc bà Vân A không

tiếp tục tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của bà H là đúng quy định pháp luật.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5] Về hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà: Nhà số HD.30 khu đô thị V (lô T khu đô thị C), phường V, quận L (nay là phường A), thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Quyết T1; ngày 11/10/2021 ông T1 và bà B đã ký hợp đồng cho bà H và bà D thuê tầng 1, tầng 2 căn nhà HD.30 khu đô thị V (ông T1 cũng đã có văn bản và Hợp đồng uỷ quyền toàn bộ cho bà B quản lý, sử dụng, giải quyết các tranh chấp dân sự liên quan đến căn nhà HD.30 khu đô thị V và thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc được uỷ quyền; thời hạn uỷ quyền 10 năm, văn bản uỷ quyền của ông T1 với bà B phù hợp với quy định tại Điều 155 Luật Nhà ở; Điều 119, 138, 139, 140 Bộ luật dân sự); khi hai bên tham gia ký kết hợp đồng thuê nhà có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, thoả thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thoả thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 117, 385, 401, 472 Bộ luật Dân sự và Điều 121 Luật Nhà ở; Hợp đồng thuê nhà năm 2021 lên căn cứ Điều 197, 198 Luật nhà ở số 14/VBHN-VPQH ngày 24/02/2025 quy định nên áp dụng Luật nhà ở số 03/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 để giải quyết. Do vậy Hợp đồng thuê nhà lập ngày 11/10/2021 giữa các bên có hiệu lực.

[6] Xét yêu cầu Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải di chuyển, tháo dỡ toàn bộ tài sản, đồ dùng, trang thiết bị cùng toàn bộ tài sản gắn liền với mặt hàng do bên thuê đã xây dựng, lắp đặt ra khỏi tầng 1 + 2 và bàn giao, hoàn trả mặt bằng tầng 1+2 đã thuê của căn nhà HD 30 khu đô thị V đã thuê và yêu cầu các bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà cho bà B từ tháng 6/2024 đến hết tháng 9/2025:

Quá trình thực hiện hợp đồng, theo thoả thuận tại Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên đã ký kết thì thời hạn thuê nhà là 05 năm được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng; thời hạn thanh toán tiền thuê nhà được thực hiện theo các kỳ được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng, cụ thể tại Điều 5.3:

Trong 02 năm đầu: Nộp tiền thuê nhà 03 tháng/lần;

Trong 03 năm tiếp theo: Nộp tiền thuê nhà 06 tháng/lần;

K đầu thanh toán 03 tháng tiền nhà vào ngày 01/01/2022; các kỳ thanh toán tiếp theo, thanh toán trong vòng 10 ngày của kỳ kế tiếp.

Bà H và bà D đã thanh toán cho bà B tiền thuê nhà đến hết tháng 5/2024; từ tháng 6/2024 đến nay bà H, bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà là không thanh toán tiền thuê nhà và cũng không thông báo lý do không thanh toán tiền thuê nhà cho bà B.

Ngày 06/9/2024 bà B đã gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, yêu cầu di chuyển tài sản và thanh toán tiền thuê nhà gửi cho bà H, bà D (trước đó từ đầu tháng 7/2024 bà B đã 3 lần gửi thông báo bằng văn bản đến bà H và bà D) nhưng bà H và bà D không thực hiện và không thanh toán bất cứ 1 khoản tiền nào liên quan đến việc thuê nhà, cũng như di dời tài sản ra khỏi nhà thuê và bà H, bà D chỉ trao đổi với bà B qua tin nhắn hoặc điện thoại (như bà D nói không liên quan, yêu cầu bà B liên hệ bà H; bà H nhắn tin cho bà B cho thêm thời gian để trao đổi với bà D, ...).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự: *“Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thoả thuận”*.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự: *“Trường hợp các bên thoả thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp”*.

Cũng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở (Luật số 03/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020) về việc bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà: *“Bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà theo thoả thuận 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”*.

Từ những căn cứ nêu Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải di chuyển, tháo dỡ toàn bộ tài sản, đồ dùng, trang thiết bị cùng toàn bộ tài sản gắn liền với mặt hàng do bên thuê đã xây dựng, lắp đặt ra khỏi tầng 1 + 2, bàn giao, hoàn trả mặt bằng tầng 1+2 đã thuê của căn nhà HD 30 khu đô thị V là có căn cứ chấp nhận;

Đối với số tiền thuê nhà nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải thanh toán từ tháng 6/2022 đến hết tháng 9/2025 là 16 tháng x 28.000.000 đồng/tháng = 448.000.000 đồng; xét yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận; nên cần buộc bà H, bà D phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu cho là 448.000.000 đồng. Do bà H và bà D cùng ký kết hợp đồng thuê nhà, do vậy bà H và bà D mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền thuê nhà chưa thanh toán, cụ thể: 448.000.000đ : 2 người = 224.000.000 đồng; như vậy bà H và bà D mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán cho bà B số tiền thuê nhà chưa thanh toán là 224.000.000 đồng.

[7] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về số tiền đặt cọc: Theo Điều 7.2.3 của Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên ký kết thể hiện: *“Nếu bên A (bên cho thuê) chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong các trường hợp 2.1 (Bên B (bên thuê) quá hạn trả tiền thuê nhà 10 ngày mà không có lý do chính đáng hoặc sử dụng nhà không đúng mục đích); 2.2 (Bên B vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình ghi trong hợp đồng này mà không khắc phục vi phạm trong vòng 1 tháng kể từ ngày nhận thông báo bằng văn bản của bên A) của Điều 7 thì hai bên sẽ tiến hành quyết toán tiền thuê nhà trên cơ sở thời gian sử dụng nhà cho thuê thực tế; bên B phải thanh*

toán toàn bộ các dịch vụ đã sử dụng trong tháng đồng thời bên B không được lấy lại 03 tháng tiền cọc tương ứng số tiền là 75.000.000 đồng”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự: “*Trường hợp Hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; ...*”.

Xét thấy việc bà H, bà D đã vi phạm nghĩa vụ được ghi tại Điều 6.3 hợp đồng thuê nhà khi hai bên ký kết: “*Bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ, đúng hạn như đã ghi trong hợp đồng ...*”; nên yêu cầu của nguyên đơn không thanh toán lại số tiền đặt cọc là 75.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận;

[8] Đối với yêu cầu buộc bà H, bà D phải thanh toán tiền điện, tiền nước còn thiếu của tháng 6/2024 là 4.312.000 đ (bốn triệu ba trăm mười hai nghìn đồng).

Xét tại Điều 4.3 của Hợp đồng thuê nhà hai bên đã thống nhất: “*Tiền điện bên B thanh toán công tơ, đồng hồ của đơn vị cung cấp (3000đ/kw); tiền nước 27.000đ/m³, căn cứ vào đồng hồ nước để tính tiền*”. Theo nội dung các tin nhắn giữa nguyên đơn và các bị đơn do nguyên đơn cung cấp thể hiện các bị đơn và nguyên đơn trao đổi nhiều lần yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, tiền điện, tiền nước và các bị đơn cũng nhiều lần hẹn thanh toán nhưng không thanh toán. Nên yêu cầu của nguyên đơn buộc các bị đơn phải thanh toán số tiền điện, tiền nước sinh hoạt tháng 6/2024 là 4.312.000 đồng là có căn cứ chấp nhận; do bà H và bà D cùng ký kết hợp đồng thuê nhà, do vậy bà H và bà D mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền điện, tiền nước là 4.312.000 đồng : 2 người = 2.156.000 đồng/người; buộc bà H và bà D mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán tiền điện, tiền nước của tháng 6/2024 là 2156.000 đồng cho bà B (nguyên đơn).

[9] Về chi phí tố tụng: Bà B không yêu cầu Toà án giải quyết về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; do vậy Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[10] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật; đối với số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí trả lại nguyên đơn.

[11] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 89; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự 2025 (Luật số 85/2025/QH15);

Căn cứ Điều 117, 119, 138, 139, 140, 328, 385, 401, 422, 472, Điều 481, 482 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 117, 119, 121, 129, 133 Luật Nhà ở;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh B về việc:

“ Yêu cầu bà H và bà D phải tiếp tục thanh toán toàn bộ các khoản tiền phát sinh đến khi giải quyết xong vụ việc ”.

“ Buộc bà H, bà D tiếp tục phải thanh toán tiền thuê nhà tính từ tháng 9/2025 đến khi bên A được nhận lại tầng 1 và tầng 2 căn nhà HD.30 khu đô thị V đã cho thuê ”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh B:

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa bà Nguyễn Thanh B cùng ông Bùi Quyết T1 với bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D ngày 11/10/2021.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải di chuyển, tháo dỡ toàn bộ tài sản, đồ dùng, trang thiết bị cùng toàn bộ tài sản gắn liền với mặt hàng đã xây dựng, lắp đặt ra khỏi tầng 1 + 2, bàn giao, hoàn trả mặt bằng tầng 1+2 đã thuê của căn nhà HD 30 khu đô thị V cho bà Nguyễn Thị Thanh B.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D phải thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 6/2022 đến hết tháng 9/2025 là 16 tháng x 28.000.000 đồng/tháng = 448.000.000đ (bốn trăm, bốn mươi tám triệu đồng); do bà H và bà D cùng ký kết hợp đồng thuê nhà, nên bà H và bà D mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền thuê nhà chưa thanh toán, cụ thể: 448.000.000đ : 2 người = 224.000.000 đồng; như vậy bà H và bà D mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán cho bà B số tiền thuê nhà chưa thanh toán là 224.000.000đ (hai trăm, hai mươi bốn triệu đồng).

2.4. Buộc bà H, bà D phải thanh toán tiền điện, tiền nước còn thiếu của tháng 6/2024 là 4.312.000 đ (bốn triệu ba trăm mười hai nghìn đồng) cho bà B. Do bà H và bà D cùng ký kết hợp đồng thuê nhà, nên bà H và bà D mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền điện, tiền nước là 4.312.000 đồng : 2 người = 2.156.000 đồng/người; buộc bà H và bà D mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán tiền điện, tiền nước của tháng 6/2024 là 2.156.000đ (hai triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn đồng) cho bà B.

2.5. Bà Nguyễn Thị Thanh B không phải hoàn trả cho bà H, bà D số tiền 75.000.000 đồng đã đặt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

- Trả lại bà Nguyễn Thị Thanh B số tiền 5.782.800đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003585 ngày 05/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Lê Chân (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 5-Hải Phòng).

- Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị Thùy D mỗi người phải chịu 12.546.240đ (mười hai triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn, hai trăm bốn mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách Nhà nước.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các bị đơn (bà H, bà D), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án: 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 thoả 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:

- VKSND khu vực 5-Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 5-Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Bá Lộc