TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2022/DS-ST
Ngày: 17-01-2022
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Mai Lan

2. Bà Lê Thị Hoa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thục Đoan - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 237/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2021, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 232/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 203/2021/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Công H - sinh năm: 1960; Địa chỉ: Đường T, Phường D, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Dương Thị L - sinh năm: 1959; Địa chỉ: Đường M, Phường T, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Dương Thành T - sinh năm 1999.

(Có đơn xin vắng mặt)

- **Bị đơn:** Công ty TNHH C; Địa chỉ: Đường V, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Q - sinh năm 1988.

(Vắng mặt)

NHẬN THẤY:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2021 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Công H và bà Dương Thị L có ông Nguyễn Dương Thành T trình bày:

Vào ngày 15/11/2019, tại Văn phòng công chứng D, Công ty TNHH C (sau đây gọi là "Công ty C") và ông Nguyễn Công H, bà Dương Thị L đã ký Hợp đồng Hợp đồng thuê nhà (Sau đây gọi là "Hợp đồng") công chứng số: 019945 đối với một phần căn nhà số: Đường M, Phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung hợp đồng là ông H và bà L đồng ý cho Công ty C thuê một phần căn nhà số: Đường M, Phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh để làm văn phòng kinh doanh và dạy học theo quy định của pháp luật; thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 15/12/2019 và giá thuê được quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty C đã thực hiện đặt cọc cho ông H và bà L số tiền là 800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng*) theo Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng. Việc thực hiện Hợp đồng của hai bên diễn ra thuận lợi cho đến thời điểm dịch bệnh bùng phát. Lấy lý do kinh doanh khó khăn nên Công ty C không thực hiện việc trả tiền thuê nhà cho ông H và bà L trong 03 tháng gồm tháng 03/2021, 04/2021, 05/2021 và tiền điện của 3 tháng với tổng số tiền là 662.326.970 đồng *(Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm hai mươi sáu ngàn, chín trăm bảy mươi đồng)*. Vào ngày 02/06/2021, ông Đỗ Văn Q đại diện Công ty C đã ký xác nhận nợ với ông H và bà L về việc nợ tiền thuê nhà 03 tháng gồm tháng 03/2021, 04/2021, 05/2021, cùng số tiền thuê nhà phải trả cho 03 tháng tiếp theo gồm 6/2021, 7/2021, 8/2021 (mỗi tháng 140.000.000 đồng) là 420.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi triệu đồng)*. Như vậy, tổng số tiền mà Công ty C phải trả cho ông H và bà L tính đến thời điểm hết tháng 8 năm 2021 là 1.082.326.970 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, không trăm tám mươi hai triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, chín trăm bảy mươi đồng)*.

Ông H và bà L nhiều lần liên hệ để nhắc Công ty C thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho ông bà, nếu không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì

ông bà sẽ chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Nhưng cho đến nay ông H và bà L vẫn chưa nhận được bất cứ phản hồi nào của phía Công ty C về việc trả tiền thuê nhà, mặc dù đã nhiều lần cố gắng liên hệ nhưng bất thành. Do đó, ông Nguyễn Công H và bà Dương Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

Ông Nguyễn Công H và bà Dương Thị L được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng Hợp đồng thuê nhà, được công chứng số: 019945 ký kết với Công ty TNHH C ngày 15/11/2019 theo Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng.

Tổng số tiền thuê nhà Công ty TNHH C nợ ông H và bà L đã trừ đi tiền cọc còn lại là 282.326.970 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm tám mươi hai triệu, ba trăm hai mươi sáu ngàn, chín trăm bảy mươi đồng)*. Ông H và bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Công ty TNHH C được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng Công ty TNHH C vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử như sau:

* Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; trong quá trình giải quyết vụ án về thẩm quyền thụ lý vụ án xác định đúng quan hệ tranh chấp; Tống đạt cho các đương sự đúng quy định tại Điều 175 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Tiến hành phiên hòa giải đúng quy định tại Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Quyết định đưa vụ án ra xét xử được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Việc gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đảm bảo thời hạn theo quy định tại Khoản 2, Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

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

* Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 019945 ngày 15/112019.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng thuê nhà, Bị đơn có trụ sở tại quận Gò Vấp; nhà cho thuê cũng tại quận Gò Vấp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đại diện nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng măt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng thuê nhà công chứng số 019945 do Văn phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/11/2019 giữa ông Nguyễn Công H, bà Dương Thị L và Công ty TNHH C.

Về nội dung: "Bên A - Ông Nguyễn Công H và Bà Dương Thị L đồng ý cho bên Bên B - Công ty TNHH C thuê một phần căn nhà số: Đường M, Phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh để làm văn phòng kinh doanh và dạy học theo quy định của pháp luật".

Hội đồng xét xử nhận thấy các nội dung của hợp đồng thuê nhà không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Về hình thức: hợp đồng đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật về công chứng chứng thực tại thời điểm giao kết.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Công H, bà Dương Thị L và Công ty TNHH C là đúng theo quy định pháp luật tại Điều 472, 569 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Công H, bà Dương Thị L yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà công chứng số 019945 ngày 15/11/2019.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"...1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định..."*.

Khi Công ty TNHH C vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông H và bà L đã yêu cầu phía Công ty phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà. Ngày 02/06/2021, ông Đỗ Văn Q đại diện theo pháp luật của Công ty C đã ký xác nhận nợ với ông H và bà L về việc nợ tiền thuê nhà liên tiếp 03 tháng gồm tháng 03/2021, 04/2021, 05/2021; Và cam kết sẽ trả tiền thuê nhà cho ông H và bà L nhưng vẫn không thực hiện. Ông H và bà L đã thực hiện việc thông báo cho Công ty C về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà nếu như Công ty C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nhưng vẫn không nhận được bất cứ phản hồi nào của phía Công ty.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tại địa chỉ thuê nhà để làm văn phòng kinh doanh và dạy học của Công ty C. Tại địa điểm trên hiện tại không có dấu hiệu hoạt động, không có biển hiệu, không có nhân viên, Công ty đã chủ động thu dọn đồ đạc mà không hề thông báo cho ông H, bà L.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà công chứng số 019945 ngày 15/11/2019 các bên thỏa thuận: *Bên cho thuê được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê không trả tiền thuê nhà trong một tháng trở lên.*

Như vậy, việc Công ty C vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đối với ông H và bà L và đó cũng là căn cứ để chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã thỏa thuận. Nên, từ những phân tích trên đã có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H và bà Dương Thị L: Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số: 019945 do Văn phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/11/2019 giữa ông Nguyễn Công H, bà Dương Thị L và Công ty TNHH C.

Đối với số tiền thuê nhà Công ty TNHH C nợ ông H, bà L sau khi đã trừ đi số tiền cọc là 282.362.970 (*Bằng chữ: Hai trăm tám mươi hai triệu, ba trăm sáu mươi hai ngàn, chín trăm bảy mươi*) đồng; ông H, bà L không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí:

Công ty TNHH C phải chịu án phí: 300.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm ngàn đồng)*.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 48, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở.

- Áp dụng khoản 2 Điều 428, Điều 472, Khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

- Áp dụng Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H và bà Dương Thị L.

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số: 019945 do Văn phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/11/2019 giữa Ông Nguyễn Công H, Bà Dương Thị L và Công ty TNHH C.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH C phải chịu án phí: 300.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm ngàn đồng)*.

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. Đương sự có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành án theo các Điều 7, 30, 31 và 32 của Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
-TAND TP.HCM;
- VKSND quận Gò Vấp;
- Chi Cục THADS Q.Gò Vấp;
- Văn phòng công chứng D;
- Các đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ.

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

Nguyễn Huy Hoàng