TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – GIA LAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2025/DS-ST
Ngày 18-12-2025
Vv tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – GIA LAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Hậu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thành Nghĩa

2. Ông Đỗ Nhật Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đinh Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ sau sáp nhập: Thôn N, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Mỹ T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ sau sáp nhập: Thôn N, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 3 năm 2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Đinh Thị T trình bày: Ngày 31/5/2021 bà có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Lê Thị Mỹ T1 (tên thường gọi là Bé), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Nội dung của hợp đồng là bà T1 thuê nhà, đất của bà tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 54 (nay là thửa số 9, tờ bản đồ số 54) tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; Mục đích để bà T1 kinh doanh nhà nghỉ, thời hạn thuê ghi trong hợp đồng là 12 tháng, phương thức thanh toán 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thanh toán 06 tháng 01 lần (1 lần 30.000.000 đồng) vào ngày đầu tiên của ngày đầu kỳ thanh toán tiếp theo (không được trễ quá 10 ngày). Sau đó vợ chồng ông Võ Thanh M tranh chấp

quyền sử dụng đất với bà, vụ án kéo dài sang các năm tiếp theo nên bà và bà T1 không ký lại hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Nhưng thực tế bà T1 vẫn tiếp tục thuê nhà, đất của bà để kinh doanh nhà nghỉ, điều này được thể hiện qua Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, Giấy chứng nhận đăng ký thuế đứng tên bà T1. Đến cuối năm 2024, bà T1 không trả tiền thuê nhà cho bà còn nợ lại 50.000.000 đồng, nợ tiền điện, bà có yêu cầu bà T1 trả thì bà T1 khoá cửa bỏ đi.

Chứng cứ là tờ giấy có ghi nội dung xác nhận nợ do bà T1 ghi đến ngày 30/11/2024 còn nợ bà 40.000.000 đồng, ngày 30/12/2024 nợ 5.000.000 đồng và ngày 30/01/2025 nợ 5.000.000 đồng, tổng cộng bà T1 còn nợ bà 50.000.000 đồng.

Bà yêu cầu Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà và bà T1 từ ngày 30/7/2025, buộc bà Lê Thị Mỹ T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày 30/01/2025 là 50.000.000 đồng và buộc bà T1 tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà từ ngày 30/01/2025 đến ngày 30/7/2025 là 06 tháng với số tiền 30.000.000 đồng và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 17/3/2025 về việc yêu cầu bà Lê Thị Mỹ T1 trả lại cho bà toàn bộ tài sản bà T1 đã viết giấy mượn đồ sử dụng nhà nghỉ, trả tiền điện.

Tại bản tự khai ngày 08 tháng 5 năm 2025, bị đơn bà Lê Thị Mỹ T1 trình bày: Ngày 31/5/2021 bà được bà Đinh Thị T sinh năm 1972 thường trú thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định đến tại phòng công chứng Nguyễn Văn V lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1540 được ký vào ngày 31/5/2021. Hợp đồng đã có hiệu lực pháp lý nên yêu cầu Toà án giải quyết đúng nội dung trong hợp đồng.

Theo thông báo thụ lý vụ án ngày 22/4/2025, nguyên đơn là bà Đinh Thị T yêu cầu Toà án buộc bà phải trả tiền thuê nhà cho đến ngày 31/5/2025 là không đúng trong nội dung hợp đồng thuê nhà. Bà yêu cầu Toà án xem xét vì thời gian này bà không thuê nhà bà T mà bà T mướn bà coi nhà với giá 3.000.000 đồng một tháng tính kể từ ngày chấm dứt hợp đồng cho đến nay là 35 tháng, bà T không thanh toán tiền cho bà, bà yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà T phải trả tiền thuê trông coi nhà hàng tháng.

Bà T buộc bà phải trả toàn bộ đồ sử dụng nhà nghỉ là không có cơ sở vì trong hợp đồng thuê nhà không có ghi rõ nội dung này bà yêu cầu Toà án xem xét theo hợp đồng, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai đề nghị như sau: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra 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: Bà Đinh Thị T yêu cầu bà Lê Thị Mỹ T1 thanh toán tiền thuê nhà phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Lê Thị Mỹ T1 cư trú tại thôn N, xã T, tỉnh Gia Lai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà T1 khai hết thời hạn thuê nhà 12 tháng (từ ngày 31 tháng 5 năm 2021 đến ngày 31 tháng 5 năm 2022), bà T thuê bà trông coi nhà với số tiền 3.000.000 đồng/tháng và còn nợ tiền thuê trông coi 35 tháng. Tuy nhiên Toà án ban hành Thông báo về việc đưa ra yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn số 465/TB-TLVA ngày 13/8/2025, bà Thu N văn bản nhưng không làm đơn phản tố và cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà Lê Thị Mỹ T1 không cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu chứng cứ mà bà Đinh Thị T cung cấp để giải quyết vụ án. Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 31 tháng 5 năm 2021, bà T1 có ký hợp đồng thuê nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 117 tờ bản đồ số 54 diện tích 112,0m^2 tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là thôn N, xã T, tỉnh Gia Lai). Hợp đồng thuê này được xác lập tại Văn phòng C theo số công chứng 1540, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà T1 cũng thừa nhận các bên có ký kết hợp đồng thuê nhà nói trên. Như vậy, việc thuê nhà của bà T1 là có thật.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà và bà T1 từ ngày 30/7/2025: Căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 31 tháng 5 năm 2021 giữa nguyên đơn bà Đinh Thị T với bị đơn bà Lê Thị Mỹ T1 có những nội dung như sau: Đối tượng của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ (03 tầng + tầng hầm), diện tích xây dựng 71,3m^2, diện tích sàn 355,7m^2 tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 54, diện tích 112,0m^2 tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là thôn N, xã T, tỉnh Gia Lai) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 295789, số vào sổ cấp GCN CS18386 ngày 16/5/2019 cho bà Đinh Thị T; Thời hạn thuê 12 tháng; Giá thuê: 5.000.000 đồng/tháng; Mục đích thuê: Kinh doanh nhà nghỉ; Phương thức thanh toán: Thanh toán 6 tháng/lần (1 lần 30.000.000 đồng) vào ngày đầu tiên của ngày đầu kỳ thanh toán tiếp theo. Xét thấy: Hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn bà Đinh Thị T và bị đơn bà Lê Thị Mỹ T1 được giao kết hoàn toàn tự nguyện,

không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức và nội dung theo đúng quy định tại các Điều 117, 179 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng. Sau khi hết thời hạn thuê nhà vào ngày 31/5/2022, vợ chồng ông Võ Thanh M tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 54 với bà Đinh Thị T nên bà T và bà T1 không ký lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng thực tế bà T1 vẫn tiếp tục thuê nhà, đất của bà T. Điều này được thể hiện qua Giấy chứng nhận đăng ký thuế có mã số 8027494590, tên người nộp thuế Lê Thị Mỹ T1 vẫn đang hoạt động, Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh thuế đứng tên bà T1 và tại phiên toà sơ thẩm bà T1 khai sau khi hết thời hạn hợp đồng thuê nhà, bà T cho bà ở lại trông coi nhà và tiếp tục kinh doanh nhà nghỉ, hai bên không lập hợp đồng, có tháng bà trả 5.000.000 đồng hoặc 3.000.000 đồng cho bà T tuỳ thuộc vào tình hình kinh doanh. Như vậy, hợp đồng thuê nhà giữa bà T và bà T1 vẫn được tiếp tục thực hiện trên thực tế mặc dù các bên không ký lại hợp đồng thuê. Căn cứ khoản 2 Điều 474 Bộ luật Dân sự: "Trường hợp các bên không thoả thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý". Bà T1 không thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho bà T, tự ý rời khỏi nhà thuê từ ngày 28/01/2025 không thông báo cho bà T là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 quy định "Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: Bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng…" nên bà T yêu cầu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà giữa bà và bà T1 là có căn cứ. Bà T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 30/7/2025. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà T1 đã rời khỏi nhà của bà T từ ngày 28/01/2025. Thời gian này bà T biết và cũng đã thực hiện việc quản lý nhà. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận tuyên bố chấm hợp đồng thuê nhà từ ngày bà T1 rời khỏi nhà là ngày 28/01/2025.

[5] Bà T yêu cầu Toà án buộc bà T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày 30/01/2025 là 50.000.000 đồng và buộc bà T1 tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bà từ ngày 30/01/2025 đến ngày 30/7/2025 là 06 tháng với số tiền 30.000.000 đồng: Bị đơn bà Lê Thị Mỹ T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, việc di chuyển ra khỏi mặt bằng thuê trong thời hạn của Hợp đồng thuê nhà khi chưa giao trả nhà cũng như chưa được sự đồng ý của bà Đinh Thị T là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà nên bà T1 phải thanh toán tiền thuê nhà theo quy định, tức là thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/4/2024 đến ngày 30/01/2025 là 50.000.000 đồng theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự. Đối với khoản tiền thuê nhà từ ngày 01/02/2025 đến ngày 30/7/2025 là 30.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy, như phân tích tại mục [4], không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khoản tiền thuê nhà này vì hợp đồng được tuyên chấm dứt từ ngày 28/01/2025, sau thời gian này bà T là người quản lý nhà nên không làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán của bà T1.

[6] Về việc rút yêu cầu của nguyên đơn bà Đinh Thị T yêu cầu bà Lê Thị Mỹ T1 trả lại cho bà toàn bộ tài sản bà T1 đã viết giấy mượn đồ sử dụng nhà nghỉ, trả tiền điện, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này.

[7] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 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 và lệ phí Tòa án, vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bà T phải chịu án phí 1.500.000 đồng (5% x 30.000.000 đồng) đối với yêu cầu không được chấp nhận, bà T1 phải chịu 2.500.000 đồng (5% x 50.000.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[8] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử sơ thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 179, 472, 474, 477, 478, 481 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị T:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/5/2021 giữa bà Đinh Thị T và bà Lê Thị Mỹ T1, số công chứng 1540 quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C từ ngày 28/01/2025.

2. Buộc bà Lê Thị Mỹ T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Đinh Thị T số tiền thuê nhà còn thiếu là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên thì 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị T về việc buộc bà Lê Thị Mỹ T1 phải trả lại cho bà toàn bộ tài sản bà T1 đã viết giấy mượn đồ sử dụng nhà nghỉ và trả tiền điện.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Mỹ T1 phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng)

án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đinh Thị T phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 1.250.000 đồng tạm ứng án phí bà Đinh Thị T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003160 ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Gia Lai), bà T còn phải nộp 250.000 đồng (hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND khu vực 2, tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Minh Hậu