

Bản án số: **443/2025/DS - ST**

Ngày: 15/12/2025

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Công Đoàn

Ông Nguyễn Văn Đông

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Huyền Trang - Thư ký, Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội, tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 251/2025/TLST – DS ngày 10/10/2025 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2025/QĐXXST-DS ngày 27/10/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 146/2025/QĐST-DS ngày 08/12/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **N T A**, sinh năm 1973; CCCD số: 027173007615; HKTT: Số 151, đường P, khối 7+10, phường Đ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường Đ, tỉnh Lạng Sơn). Hiện trú tại: HA01-45, KĐT V, xã K, thành phố Hà Nội. Bà A vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông **N T H**, sinh năm 1991; CCCD số: 001091020568; HKTT: Đội 8, xã T, huyện H, nay là xã Đ, thành phố Hà Nội. Ông H vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **N V T**, sinh ngày 17/01/1974 số CCCD: 027074011842; HKTT: P, Khối 7 + 10 phường Đ, thành phố Lạng Sơn, nay là phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Đại diện theo ủy quyền của ông **N V T** là: Bà **N T A** theo giấy ủy quyền ghi ngày 05/11/2025. Bà A vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt.

+ Văn phòng công chứng A; địa chỉ: Số 192 phố N, xã K, thành phố Hà Nội; đại diện theo pháp luật: Ông **T Đ N** – Trưởng Văn phòng. Ông N vắng mặt và có văn bản xin vắng mặt.

+ Hộ kinh doanh B; địa chỉ: TT13-22 shophouse S, phố P, thị trấn Q, huyện K nay là xã K, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông **N T Đ**, sinh năm

1996; CCCD số: 001096023757; địa chỉ: Thôn O, xã S, thành phố Hà Nội. Anh Đ vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2025 của và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà N T A trình bày:*

1. Về việc giao kết hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN tại Văn phòng công chứng A ngày 08/3/2023:

Ngày 08/3/2023, tôi và anh N T H có ký hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN tại Văn phòng công chứng A với nội dung cơ bản như sau:

- Địa điểm thuê: Căn TT13-22 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT10 đến TT13 – Khu đấu giá, thị trấn Q, huyện K nay là xã K, thành phố Hà Nội là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp, tài sản riêng của tôi tại thời điểm tôi ký hợp đồng thuê nhà với anh H. Đến cuối năm 2023 thì tôi đã làm thủ tục công chứng để chồng tôi là ông N V T, sinh ngày 17/01/1974 số CCCD: 027074011842; HKTT: P, Khối 7 + 10 phường Đ, thành phố Lạng Sơn, (nay là phường Đ, tỉnh Lạng Sơn) cùng đứng tên chủ sử dụng với tôi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất đối với tài sản nêu trên.

- Thời hạn thuê: Kể từ ngày 20/4/2023 đến ngày 20/4/2028.

- Mục đích thuê: Để anh H kinh doanh quán B.

- Giá thuê là: 8.000.000 đồng/tháng và không thay đổi trong suốt thời gian thuê, giá thuê không bao gồm chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và tiền sử dụng các dịch vụ khác. Chi phí sử dụng dịch vụ do bên anh H tự trả cho các đơn vị cung cấp dịch vụ.

- Thanh toán tiền thuê nhà: 03 tháng/1 lần vào ngày 01 đến ngày 15 của tháng đầu tiên của mỗi đợt thanh toán.

- Hình thức thanh toán: Bằng chuyển khoản/tiền mặt.

- Số tiền anh H đã đặt cọc cho tôi là: 30.000.000 đồng. Theo quy định trong hợp đồng nêu hai bên hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng thì tôi sẽ thanh toán trả lại anh H số tiền còn lại sau khi đã trừ chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và tiền sử dụng dịch vụ khác (nếu có) mà anh H chưa thanh toán.

- Quyền và nghĩa vụ của tôi:

+ Nhận đủ tiền cho thuê tài sản nêu tại Điều 1 hợp đồng;

+ Giao tài sản cho thuê cho bên Thuê

+ Kiểm tra, giám sát và yêu cầu bên B thông báo về tình trạng tài sản cho thuê.

+ Nộp thuế về nhà, đất hằng năm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Nộp các khoản thuế, phí và lệ phí nếu có liên quan đến việc thuê và cho thuê theo hợp đồng này;

+ Các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

- Quyền và nghĩa vụ của anh H:

+ Nhận bàn giao tài sản thuê;

+ Sử dụng tài sản đã thuê đúng mục đích thỏa thuận;

+ Trả đủ tiền thuê nhà theo phương thức đã thỏa thuận;

+ Giữ gìn tài sản thuê; khi anh H tiến hành sửa chữa, tu tạo tài sản thuê phải thông báo và được sự đồng ý của tôi bằng văn bản.

+ Trả lại tài sản thuê cho tôi khi hết hạn Hợp đồng thuê. Anh H không được cho thuê lại, cho mượn tài sản thuê hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê cho người khác. Anh H cam kết dọn dẹp, làm sạch và bàn giao lại tài sản thuê cho tôi vào ngày hết hạn hợp đồng hoặc vào ngày chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

+ Bồi thường thiệt hại khi làm mất mát, hư hỏng, tự ý coi nói, sửa chữa, thay đổi tài sản thuê.

+ Có trách nhiệm nộp tiền điện, nước, phí vệ sinh môi trường, an ninh trật tự và tiền sử dụng các dịch vụ khác kể cả các khoản tiền, phí liên quan đến việc đăng ký xin cấp mới sử dụng các dịch vụ nêu trên.

+ Các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

- Mục đích thuê: Để kinh doanh B.

Ngoài ra, giữa tôi và anh H không ký phụ lục hợp đồng nào khác ngoài hợp đồng này.

Khi tôi cho H thuê, tôi không biết việc bán bún ốc phải đăng ký kinh doanh nên cũng không yêu cầu H xuất trình giấy đăng ký kinh doanh. Chồng tôi là ông T cũng có biết và đồng ý, không có ý kiến gì.

2. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà: Ban đầu tôi cũng có đến cửa hàng để kiểm tra thì thấy có treo biển “B” và có bán bún ốc nên tôi cũng không hỏi gì thêm. Anh H thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho tôi từ 20/4/2023 đến hết tháng 10/2024, thanh toán bằng tiền mặt không ghi nhận bằng văn bản, giấy tờ gì. Trong đơn khởi kiện tôi ghi anh H không thanh toán tiền thuê nhà cho tôi từ tháng 4/2025 là do tôi nhớ nhầm. Thực tế, từ tháng 11/2024 đến nay anh H không thanh toán trả tôi tiền thuê nhà nên tôi đã đến địa điểm tôi cho anh H thuê bán quán bún ốc là Căn TT13-22 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT10 đến TT13 để gặp anh H yêu cầu trả tiền thuê nhà, nhưng không gặp được anh H, cũng không liên lạc được với Hùng qua điện thoại. Sau đó tôi tìm hiểu qua nhân viên của quán thì được biết anh H đã cho anh N T Đ, sinh năm 1996; CCCD số: 001096023757; nơi thường trú: O, Y, K nay là thôn O, xã S, thành phố Hà Nội thuê lại căn nhà này của tôi từ tháng 12/2023 và anh H đã nhận đầy đủ tiền thuê nhà anh Đ trả đến tháng 06/2025. Tôi đã tìm cách liên hệ qua nhiều mối quan hệ quen biết của anh H ở hệ

thông cửa hàng B nhưng đều không liên hệ được, gia đình anh H cũng không biết anh H đi đâu, làm gì. Tháng 01/2025 sau khi không liên hệ được với Hùng, tôi đã tìm cách liên hệ với anh N T Đ và trao đổi với anh Đ là tôi không đồng ý với việc anh H cho anh Đ thuê lại nhà của tôi vì giữa tôi và anh H có ký hợp đồng thuê nhà trong đó có thỏa thuận tại điểm e mục 2 Điều 5 là anh H không được cho thuê lại. Sau đó anh Đ đã cho tôi xem đăng ký kinh doanh B chủ cơ sở là anh Đ. Tôi yêu cầu anh Đ trao đổi với H về việc này để có câu trả lời cho tôi. Sau đó khoảng cuối tháng 3/2025 anh Đ đã tự dọn hết đồ đạc của quán Bún ốc đi và trả lại chìa khóa nhà cho tôi vì tôi và anh Đ đều không tìm được H. Giữa tôi và anh Đ không lập biên bản về việc bàn giao nhà. Từ tháng 4/2025 tôi vẫn đóng cửa nhà TT13-22, không sử dụng gì đến, chỉ thỉnh thoảng có đến kiểm tra và sử dụng điện, nước. Việc anh Đ và anh H thỏa thuận về việc thuê lại nhà của tôi như thế nào thì tôi không biết.

Tôi xác định: Bản thân tôi luôn thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng thuê nhà đã ký, anh H vi phạm nghĩa vụ tại điểm c,e mục 2 Điều 5 của hợp đồng đã ký.

Vì vậy, tôi giữ nguyên khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 5 – thành phố Hà Nội tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN tại Văn phòng công chứng A ngày 08/3/2023 giữa tôi và anh H. Anh H đã không thanh toán tiền thuê nhà cho tôi từ tháng 10/2024 đến nay là tháng 11/2025 tổng cộng là 13 tháng khiến tôi không cho ai thuê mặt bằng được, số tiền thuê nhà hiện anh H chưa thanh toán cho tôi là 104.000.000 đồng. Nên tôi đề nghị Tòa án đối trừ vào số tiền 30.000.000 đồng mà anh H đã đặt cọc cho tôi vào số tiền mà 13 tháng anh H chưa thanh toán tiền thuê nhà cho tôi, số tiền còn thiếu sau khi đã đối trừ là 74.000.000 đồng tôi không yêu cầu anh H phải tiếp tục trả cho tôi. Đề nghị Tòa án tuyên tôi không phải trả anh H số tiền 30.000.000 đồng đặt cọc này. Tôi không yêu cầu anh H thanh toán thêm bất cứ khoản tiền nào khác, không yêu cầu gì đối với anh N T Đ.

Ngoài ra, tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

** Ông N V T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho bà A tham gia tố tụng, ông T có ý kiến trình bày:* Tôi nhất trí với toàn bộ ý kiến, yêu cầu khởi kiện của bà A và tôi không có yêu cầu độc lập hay đề nghị nào khác.

** Bị đơn là bà ông N T H quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay không đến Tòa án để làm việc, không có văn bản trình bày quan điểm, ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N T Đ có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:*

Tôi là đại diện theo pháp luật của cơ sở kinh doanh “B” tại địa chỉ TT13-22 dự án đầu tư xây dựng nhà ở tầng khu đấu giá thị trấn Q - huyện K nay là phố P - xã K - thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh

doanh mã số hộ kinh doanh 8815849960 -001 ngày 26 tháng 12 năm 2023. Tôi có thuê lại từ anh N T H căn TT13-22 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng khu đấu giá thị trấn Q từ tháng 12 năm 2023 để kinh doanh B theo giấy đăng ký kinh doanh. Việc thuê căn nhà này giữa tôi với anh N T H thỏa thuận bằng miệng không lập văn bản, giá thuê là 9.000.000 đồng/tháng, tôi thanh toán bằng tiền mặt cho H 6 tháng 1 lần. Tổng số tiền sáu tháng thanh toán một lần là 54.000.000 đồng. Tôi đã thanh toán hết tiền nhà cho Hùng tính đến tháng 6 năm 2025. Tháng 2 năm 2025 tôi có thấy bà A là nguyên đơn trong vụ án liên hệ với tôi để hỏi về anh H, bà cho biết đây là căn nhà của bà A cho anh H thuê. Tôi không biết việc anh H thuê nhà với bà A như thế nào vì khi tôi thuê nhà này của H thì H chỉ bảo là H thuê của người khác và cho tôi thuê lại. Bà A có nói với tôi là anh H không thanh toán trả tiền thuê nhà từ tháng 11 năm 2024, bà A cũng không biết việc tôi thuê lại căn nhà này của bà từ anh H. Trước đó, nhiều lần bà A có qua nhà kiểm tra tình hình thuê nhưng tôi không có mặt ở cửa hàng vì cửa hàng thuê nhân viên bán hàng nên tôi chưa tiếp xúc với bà A lần nào. Sau khi tôi và bà A nói chuyện với nhau, bà A biết việc tôi thuê lại căn hộ này từ H để kinh doanh, bà A không đồng ý cho tôi sử dụng căn nhà này để bán bún ốc nữa vì bà A biết anh H cho tôi thuê lại nhưng tôi có xin bà A là tôi đã thanh toán tiền thuê cho anh H đến tháng 6 năm 2025 rồi số tiền đã thanh toán cho H là 54.000.000 đồng tính từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 6 năm 2025 và đề nghị cho tôi tự liên hệ với anh H nên bà A đồng ý cho tôi liên hệ giải quyết với Hùng trong tháng 3 năm 2025, nhưng tôi không liên lạc được với H nên sau đó tôi đã đóng cửa, nghỉ bán bún ốc tại địa chỉ căn nhà này của bà A từ tháng 3 năm 2025 đến nay. Tôi vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ với nhà nước và chưa khai báo thông tin dừng hoạt động kinh doanh từ tháng 3 năm 2025 đến ngày 05 tháng 11 năm 2025 tôi mới khai báo với thuế cơ sở 12 về việc dừng hoạt động. Thực tế anh H thuê nhà của bà A nhưng anh H không kinh doanh bán B. Việc anh H chưa trả nợ tiền thuê cho nhà bà A và việc hai bên thuê nhà như thế nào tôi không biết. Tôi đã đóng cửa hàng B từ tháng 3 năm 2025 và đã bàn giao lại nhà cho bà A nhà từ tháng 3 năm 2025 vì tôi không liên lạc được với H. Tại thời điểm tôi bàn giao lại căn nhà tôi đã dọn dẹp hết toàn bộ đồ đạc của tôi đi và trả lại mặt bằng cho bà A. Nay bà A khởi kiện yêu cầu hủy, chấm hợp đồng thuê nhà với anh H tôi không có yêu cầu độc lập, tôi không có yêu cầu gì đối với bà A hay anh H.

**Đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng A là ông T Đ N vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và có văn bản ghi ý kiến trình bày:*

Ngày 08 tháng 3 năm 2023, bà N T A và ông N T H đã đến Văn phòng công chứng A đề nghị lập hợp đồng thuê nhà đối với tài sản là toàn bộ thửa đất và nhà ở tại địa chỉ TT13-22 dự án đầu tư xây dựng nhà thấp tầng tại các lô đất 10 đến 13 khu đấu giá thị trấn Q - huyện K - thành phố Hà Nội đã được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền dùng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 237 ngày 27 tháng 1 năm 2022 số và cấp giấy chứng nhận G 30692 đứng tên bà N T A. Về quy trình thực hiện công chứng như sau: Công chứng viên của

văn phòng đã kiểm tra bản chính các giấy tờ giao bà N T A và ông N T H xuất trình và nhận thấy đầy đủ để lập hợp đồng thuê nhà gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, căn cước công dân của bà N T A và ông N T H; công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng thuê nhà theo đề nghị của bà A và ông H; bà A và ông H đã tự mình đọc lại đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng đã được công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và cùng ký và từng trang của hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên công chứng viên cứu trên phần mềm, đối chiếu bản chính của các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, ghi lời chứng và ký và từng trang của hợp đồng; văn phòng đóng dấu hợp đồng, thu phí công chứng theo quy định pháp luật và trả kết quả cho bà A và ông H. Việc công chứng hợp đồng thuê nhà giữa bà A và ông H do công chứng viên văn phòng thực hiện tuân thủ đúng trình tự thủ tục quy định tại luật công chứng năm 2014 và các quy định của pháp luật liên quan. Văn phòng công chứng A đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bà N T A với tư cách là nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN tại Văn phòng công chứng A ngày 08/3/2023 giữa nguyên đơn và anh H. Về hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bà A đề nghị Tòa án đối trừ vào số tiền 30.000.000 đồng mà anh H đã đặt cọc vào số tiền mà 13 tháng anh H chưa thanh toán tiền thuê nhà cho bà A, số tiền còn thiếu sau khi đã đối trừ là 74.000.000 đồng bà A không yêu cầu anh H phải tiếp tục trả. Đề nghị Tòa án tuyên bà A không phải trả anh H số tiền 30.000.000 đồng đặt cọc này. Bà A không yêu cầu anh H thanh toán thêm bất cứ khoản tiền nào khác. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

Với tư cách là đại diện theo ủy quyền của ông N V T, bà A không có yêu cầu độc lập hay đề nghị nào khác.

Bị đơn là ông N T H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng A và anh N T Đ – đại diện theo pháp luật của Hộ kinh doanh B vắng mặt và không có ý kiến trình bày tại phiên tòa.

**** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tổ tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án như sau:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Thẩm phán, thư ký lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành, không đến Tòa án giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa, vi phạm các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN tại Văn phòng công chứng A ngày 08/03/2023 giữa bà A và ông H được ký kết theo quy định của pháp luật công chứng, dưới sự chứng kiến của Công chứng viên và trên thực tế cũng đã được thực hiện (thể hiện qua việc mặt bằng được sử dụng để kinh doanh hàng B như nội dung hợp đồng) nên hợp đồng có hiệu lực và được dùng làm căn cứ để xem xét giải quyết.

+ Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê là “không cho thuê lại” thể hiện ở việc để cho ông N T Đ thuê lại với giá chênh lệch và trực tiếp sử dụng mặt bằng để kinh doanh. Đồng thời, ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo lời khai của bà A, phù hợp với lời khai của bà A và ông Đ là không liên lạc được với ông H từ đầu năm 2025 đến nay. Theo thỏa thuận của các bên tại điểm d khoản 1 Điều 5 và khoản 3, 4 Điều 8 của Hợp đồng, yêu cầu của bà A về việc chấm dứt hợp đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 26 BLTTDS năm 2015; Điều 422 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326 về lệ phí, án phí tòa án, - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N T A; tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN tại Văn phòng công chứng A ngày 08/03/2023 giữa bà A và ông N T H.

* Về án phí: Đề nghị áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông H có nghĩa vụ nộp tiền án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1]. Về việc áp dụng pháp luật tố tụng dân sự:

[1.1]. Về yêu cầu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà N T A khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN lập tại Văn phòng công chứng A ngày 08/3/2023, đối với ông N T H có địa chỉ đktđ tại: Đội 8, thôn T, huyện H nay là Đội 8 thôn P, xã Đ, thành phố Hà Nội nên xác định đây là tranh chấp về dân sự, quan hệ pháp luật cụ thể là tranh chấp hợp đồng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo, bà A không xác định được nơi cư trú của ông H và có đơn đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội là nơi ông H làm việc cuối cùng và là nơi Hợp đồng thuê nhà thực hiện (thuộc xã K, thành phố Hà Nội) là Tòa án giải quyết tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh nơi cư trú của ông H tại Công an xã Đ, thành phố Hà Nội xác định: Ông H hiện nay có đăng ký thường trú tại Đội 8, thôn T, huyện H nay là Đội 8 thôn P, xã Đ, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, bố đẻ của ông H là ông N N T1 và chính quyền địa phương cũng như Công an xã Đ cho biết ông H đã rời khỏi nhà tại Đội 8 thôn P từ năm 2023 đến nay không trở về địa phương, gia đình không liên lạc được và chính quyền địa phương cũng như Công an xã Đ không có thông tin chỗ ở nào khác của ông H. Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội đã tiến hành đăng tin thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho ông H được biết về việc bà A khởi kiện đối với ông H tại Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội và thông báo cho ông H đến Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội để giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội có thẩm quyền thụ lý và giải quyết vụ án và xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” là đúng quy định của pháp luật.

[1.2]. Về việc tham gia tố tụng của đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn đến Tòa án để giải quyết vụ án nhiều lần nhưng bị đơn đều không chấp hành và không đến Tòa án để làm việc. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vắng mặt không có lý do lần thứ 2.

Nhận thấy, việc bị đơn vắng mặt trong các buổi làm việc tại Tòa án và vắng mặt tại các phiên tòa, đã tự từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cũng như không chấp hành nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Đối với Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[2.1]. *Về việc ký kết hợp đồng và hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN tại Văn phòng công chứng A ngày 08/3/2023.*

Về hình thức của hợp đồng, trình tự thực hiện công chứng đúng theo quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Công chứng năm 2014.

Ngày 05/11/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với Căn TT13-22 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT10 đến TT13 – Khu đấu giá, thị trấn Q, huyện K nay là xã K, thành phố Hà Nội có sự chứng kiến của chính quyền địa phương và hàng xóm là ông N V C, sinh năm 1988; địa chỉ: L, A, L, Bắc Ninh là chủ hộ kinh doanh “Bún cá canh H” thuê tại địa chỉ TT13-21 bên cạnh căn TT13-22, xác định: Căn TT13-22 có diện tích, vị trí phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Đ273775 ngày 27/01/2022, sổ vào sổ cấp GCN: CS-GL 30692 thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà N T A tại thời điểm giao kết hợp đồng thuê nhà, phù hợp với thông tin của đối tượng, tài sản nêu trong Hợp đồng thuê nhà và thông tin theo nội dung văn bản số 7780/VPĐKĐĐ-CNGL ngày 19/11/2025 cung cấp.

Như vậy, việc ký kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại các Điều 117, 119, 398, 401, 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên có hiệu lực pháp luật, có giá trị áp dụng đối với các bên tham gia giao kết.

[2.2]. *Về việc thực hiện hợp đồng và vi phạm hợp đồng:*

** Về việc thực hiện hợp đồng của các bên:*

Xét thấy, sau khi các bên giao kết hợp đồng thuê nhà, đã được công chứng và công khai trên hệ thống Uchi, các bên không có thắc mắc, khiếu nại gì đối với hợp đồng thuê nhà đã giao kết. Bà A đã bàn giao Căn TT13-22 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT10 đến TT13 – Khu đấu giá, thị trấn Q, huyện K nay là xã K, thành phố Hà Nội cho ông H thuê kể từ ngày 08/3/2023 và ông H đã tiếp quản thuê căn nhà này. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà A đã thực hiện việc kiểm tra, giám sát việc thuê nhà, đến địa điểm cho thuê, tuy không gặp H nhưng thấy căn nhà được sử dụng vào mục đích kinh doanh quán B đúng như mục đích thuê nêu tại hợp đồng thuê nhà. Việc ông H cho ông N T Đ là đại diện hợp pháp của Cơ sở kinh doanh B theo Văn bản số 1160/UBND-KT ngày 17/11/2025 của Ủy ban nhân dân xã K, thành phố Hà Nội cung cấp thông tin, bà A không được biết cho đến khi ông H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà vào tháng 2/2025 khi bà A tìm đến quán Bún ốc để yêu cầu ông H thanh toán tiền thuê nhà thì được ông Đ thông tin lại

là ông Đ đã thuê lại căn nhà này từ H. Bà A không đồng ý với việc cho thuê lại nhà của ông H.

** Về vi phạm hợp đồng:* Hội đồng xét xử xác định việc ông H cho ông Đ thuê lại Căn TT13-22 này mà chưa được sự đồng ý của bà A, không thanh toán tiền thuê nhà cho bà A từ tháng 10/2024 đến nay đã vi phạm nghĩa vụ quy định tại điểm c,e mục 2 Điều 5 của hợp đồng thuê nhà đã ký. Bà A đã thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng, không vi phạm.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã cho ông N T Đ thuê lại căn TT13-21 với giá chênh lệch và ông Đ trực tiếp sử dụng mặt bằng để kinh doanh, ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo lời khai của bà A, phù hợp với lời khai của bà A và ông Đ là không liên lạc được với ông H từ đầu năm 2025 đến nay. Ông H đã vi phạm nghĩa vụ quy định tại điểm c,e mục 2 Điều 5 và khoản 3, 4 Điều 8 của Hợp đồng thuê đã ký với bà A, vi phạm Điều 475 và Điều 481 của Bộ luật Dân sự. Bà A yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN tại Văn phòng công chứng A ngày 08/3/2023 là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận.

Ông H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho bà A từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 11 năm 2025, tổng cộng là 12 tháng tiền thuê nhà x 8.000.000đ/1 tháng = 104.000.000 đồng. Căn cứ Điều 280, Điều 351, Điều 352, Điều 378; Điều 482 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu đòi trừ nghĩa vụ của bà A, ông H có trách nhiệm phải thanh toán trả bà A tiền thuê nhà mà ông H chưa thực hiện tính từ tháng 10 năm 2024, bà A có nghĩa vụ thanh toán trả ông H số tiền 30.000.000 đồng mà ông H đã đặt cọc được đòi trừ với số tiền thuê nhà ông H chưa thanh toán, số tiền chênh lệch còn là 74.000.000 đồng bà A không yêu cầu ông H phải tiếp tục thực hiện. Do đó, xác định hai bên chấm dứt nghĩa vụ thanh toán cho nhau theo Hợp đồng thuê nhà đã ký. Ghi nhận việc bà A không yêu cầu ông H phải thanh toán lại cho bà A số tiền 74.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà A không có yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử không xét.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xét.

[2.4] Về việc xem xét thẩm định tại chỗ:

Các đương sự không có yêu cầu, đề nghị gì đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ, bà A tự chi trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu, đề nghị gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Xét quan điểm và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội tham gia phiên tòa là phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể ông N T H phải chịu án phí sơ thẩm là: 300.000 đồng.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a, g khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Áp dụng các Điều 117, 119, 280, 351, 352, 378, 398, 401, 422, 475, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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;

Luật công chứng 2014.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N T A đối với ông N T H.

2. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN quyền số 23/2023 TP/CC – SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng A ngày 08/3/2023.

3. Chấm dứt nghĩa vụ thanh toán của bà N T A và ông N T H theo Hợp đồng thuê nhà số công chứng 704/2023/HĐTN quyền số 23/2023 TP/CC – SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng A ngày 08/3/2023.

5. Về án phí:

Hoàn trả bà N T A số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí ký hiệu BLTU/25E số 0010993 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5).

Ông N T H phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo:

Bà N T A, ông N T H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Ông N V T, Văn phòng công chứng A và Hộ kinh doanh B (chủ hộ là ông N T Đ) có quyền kháng cáo về những vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền, nghĩa vụ

của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. 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 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, Điều 7 và Điều 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;
- TANDTP.Hà Nội;
- VKSND Khu vực 5 - HN;
- Phòng THADS Khu vực 5 - HN;
- Thi hành án DS TP Hà Nội
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP/TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Minh Ngọc