

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 12/2022/DS-GĐT

Ngày 27-4-2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

**- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Thu Hải Yến - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:** Ông Vương Văn Bép - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 27 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Lê N, sinh năm 1968; cư trú tại: Tổ 1, thôn QN 3, xã HL, huyện HV, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

1. Chị Mai Thị L, sinh năm 1988; cư trú tại: Số 36, đường NHH, phường KM, quận NHS, thành phố Đà Nẵng (Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2017);

2. Anh Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1985; cư trú tại: Số 301/4, đường NTP, Tổ 93, phường HTĐ, quận HC, thành phố Đà Nẵng (Văn bản ủy quyền ngày 01/10/2018).

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Bá C1, sinh năm 1950;

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1954;

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

1. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1981 (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2017);

2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1985 (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2017).

Cùng cư trú tại: Số 83, đường AC, Tổ 51, phường HKB, quận LC, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Đặng Xuân T1, sinh năm 1970; cư trú tại: H32/28 K97, đường NLB, Tổ 21, phường HKB, quận LC, thành phố Đà Nẵng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại Đơn khởi kiện ngày 19/5/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/8/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lê N (do chị Mai Thị L và anh Nguyễn Ngọc C là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 05/6/2015, tại Văn phòng công chứng NY, thành phố Đà Nẵng, bà Nguyễn Thị Lê N ký hợp đồng thuê của vợ chồng ông Nguyễn Bá C1, bà Nguyễn Thị S tầng trệt, diện tích 90m<sup>2</sup> tại 83 AC, Tổ 43C (nay là Tổ 51), phường HKB, quận LC, thành phố Đà Nẵng để kinh doanh cà phê, giải khát; thời hạn thuê: 04 năm 07 tháng tính từ ngày 01/6/2015; giá thuê 13.000.000 đồng/tháng, sau 02 năm giá thuê sẽ tăng không quá 10%/năm; phương thức thanh toán trả 01 lần vào tháng 12 hàng năm.

Bà N đã thanh toán tiền thuê nhà năm 2015 và 2016 đầy đủ, đúng hạn theo hợp đồng. Từ ngày 01/01/2017, bà N vẫn kinh doanh bình thường nhưng cuối tháng 02/2017 do có việc phải về quê Hà Tĩnh nên bà N nhờ em ruột là bà Nguyễn Thị Hương M chuyển vào tài khoản của anh Đặng Xuân T1 (con rể ông C1, bà S) số tiền 140.000.000 đồng nhờ trả tiền thuê nhà cho vợ chồng ông C1. Tháng 5/2017, bà N từ Hà Tĩnh vào Đà Nẵng tiếp tục kinh doanh thì vợ chồng ông C1 khóa cửa không cho vào nhà.

Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C1 bồi thường thiệt hại tổng số tiền 1.420.000.000 đồng bao gồm: Tiền mất doanh thu 4.000.000 đồng/ngày từ tháng 02/2017 đến tháng 12/2017 (11 tháng) thành tiền là 1.320.000.000 đồng; thiệt hại tài sản là 100.000.000 đồng (gồm: mất 01 máy chiếu, 01 bộ máy vi tính để tính tiền, 01 máy in hóa đơn, 08 ghế mây, 08 chậu cây cảnh, 01 quạt lớn, 03 quạt nhỏ, đồ đạc bị đập phá giá trị là 40.000.000 đồng và giá trị chất lượng tài sản giảm sút tạm tính là 60.000.000 đồng).

Bà N không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông C1.

*Tại Đơn phản tố ngày 10/3/2018, Đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 19/9/2018 và trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Nguyễn Bá C1, bà Nguyễn Thị S (do chị Nguyễn Thị V và chị Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Theo hợp đồng thuê nhà thì tiền thuê nhà bà N phải trả vào tháng 12 hàng năm, tức là trả tiền trước mới được thuê nhà năm sau; riêng năm 2015, 2016 có lúc bà N khó khăn và có đề nghị nên vợ chồng ông C1, bà S cho trả chậm. Hết tháng 12/2016, bà N vẫn chưa trả tiền thuê nhà cho năm 2017, mặc dù vợ chồng ông C1 nhiều lần yêu cầu và sau đó không liên lạc được với bà N. Vì vậy, vào các ngày 22/02/2017, 03/3/2017, vợ chồng ông C1 đã gửi thông báo cho bà Lê Thị H (người được bà N nhờ trông coi quán) yêu cầu bà N sau 05 ngày phải trả tiền thuê nhà còn nợ và thanh lý hợp đồng trước ngày 23/3/2017.

Ngày 20/3/2017, vợ chồng ông C1 nhờ anh Đặng Xuân T1 liên lạc qua điện thoại báo cho bà N biết nếu ngày 22/3/2017, bà N không có mặt tại quán để giải quyết tiền thuê nhà năm 2017 thì vợ chồng ông C1 sẽ đóng cửa quán, không cho thuê nữa. Do bà N không đến nên ngày 23/3/2017, vợ chồng ông C1 đã khóa cửa quán không cho kinh doanh, có sự chứng kiến của Công an phường HKB, ông Phan Minh H1 (Tổ trưởng Tổ dân phố) và ông Nguyễn T2 (hàng xóm). Cùng ngày 23/3/2017, vợ chồng ông C1 đã thông báo cho bà N trong hạn 07 ngày phải có mặt để thanh lý hợp đồng, nếu không vợ chồng ông C1 tự thanh lý hợp đồng và không chịu trách nhiệm trước pháp luật; đồng thời, vợ chồng ông C1 lập biên bản kiểm kê tài sản có chữ ký xác nhận của bà H. Thời gian sau đó, bà N có vào nhà vợ chồng ông C1 02 lần nhưng không có thiện chí giải quyết.

Việc bà N chuyển vào tài khoản của anh T1 140.000.000 đồng nhờ trả tiền thuê nhà thì vợ chồng ông C1 không nhận vì trả không đủ và trả không đúng thời hạn theo hợp đồng. Ngoài ra, trong quá trình kinh doanh, bà N gây mất trật tự công cộng, ảnh hưởng đến sinh hoạt chung của mọi người xung quanh và chính quyền địa phương đã nhiều lần nhắc nhở, giải quyết.

Do đó, vợ chồng ông C1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Đồng thời, vợ chồng ông C1 có đơn phản tố yêu cầu bà N thanh toán số tiền 408.633.000 đồng tiền thuê nhà (tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 13/8/2019) và tiếp tục tính đến ngày bàn giao mặt bằng với giá thuê mỗi tháng là 13.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Xuân T1 trình bày:* Anh được ông C1, bà S nhờ nhắn tin qua điện thoại báo cho bà N biết nếu ngày 22/3/2017 bà N không đến số 83 AC thanh toán tiền thuê nhà năm 2017 theo hợp đồng thì ông C1, bà S sẽ khóa cửa quán, không cho thuê nhà. Sau đó, bà N có chuyển vào tài khoản của anh số tiền 60.000.000 đồng (ngày 20/3/2017), 30.000.000 đồng (ngày 23/3/2017) và 50.000.000 đồng (ngày 28/4/2017) để nhờ anh để trả tiền thuê nhà nhưng vợ chồng ông C1 không nhận vì trả chậm và không trả đủ 01 lần như quy định trong hợp đồng. Anh đã đề nghị trả lại tiền nhưng bà N không nhận. Anh đã giao số

tiền 140.000.000 đồng cho Công an quận LC để trả lại cho bà N. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 13/8/2019, Tòa án nhân dân quận LC, thành phố Đà Nẵng quyết định:

- Về yêu cầu khởi kiện: Không chấp nhận khởi kiện và khởi kiện bổ sung về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” của bà Nguyễn Thị Lê N đối với ông Nguyễn Bá C1, bà Nguyễn Thị S.

Về quan hệ hợp đồng: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị Lê N đối với ông Nguyễn Bá C1, bà Nguyễn Thị S được ký kết ngày 05 tháng 6 năm 2015 tại Văn phòng Công chứng NY thành phố Đà Nẵng.

Buộc bà Nguyễn Thị Lê N dịch chuyển tất cả tài sản của bà Nguyễn Thị Lê N có tại tầng trệt và vỉa hè ngôi nhà số 83 AC, Tổ 51, phường HKB, quận LC, thành phố Đà Nẵng ra khỏi vị trí hiện tại và bàn giao mặt bằng cho ông Nguyễn Bá C1 và bà Nguyễn Thị S kể từ ngày tuyên án hôm nay 13 tháng 8 năm 2019.

- Về yêu cầu phản tố: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của ông Nguyễn Bá C1 và bà Nguyễn Thị S.

Buộc bà Nguyễn Thị Lê N bồi thường cho ông Nguyễn Bá C1 và bà Nguyễn Thị S số tiền 408.633.000 đồng.

Trường hợp sau ngày 13 tháng 8 năm 2019 nếu bà Nguyễn Thị Lê N vẫn chưa bàn giao mặt bằng thì ngoài số tiền lãi bà N phải trả do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bà N còn phải bồi thường số tiền thuê nhà tính từ ngày 14 tháng 8 năm 2019 đến ngày bàn giao mặt bằng với số tiền mỗi tháng 13.000.000 đồng: Cụ thể mỗi ngày 433.333 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Bá C1 và bà Nguyễn Thị S có đơn yêu cầu thi hành án mà bà N không bồi thường thì hàng tháng bà N phải chịu thêm khoản tiền lãi, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/8/2019, bà Nguyễn Thị Lê N có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/8/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận LC, thành phố Đà Nẵng đã kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 30/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lê N.

*Không chấp nhận Kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/8/2019 của Viện kiểm sát nhân dân quận LC, thành phố Đà Nẵng.*

*Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân quận LC, thành phố Đà Nẵng.*

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ do chậm thi hành án.

Ngày 04/02/2020, bà Nguyễn Thị Lê N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 38/2020/DS-GĐT ngày 06/7/2020, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

*Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.*

Sau khi xét xử giám đốc thẩm, bà Nguyễn Thị Lê N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 14/3/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 38/2020/DS-GĐT ngày 06/7/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân quận LC, thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận LC, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại để đảm bảo quyền lợi các bên đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 05/6/2015, tại Văn phòng công chứng NY, ông Nguyễn Bá C1, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Lê N ký hợp đồng thuê nhà; theo đó ông C1, bà S cho bà N thuê một phần ngôi nhà tại 83 AC, Tổ 43C, phường HKB, quận LC, thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 90m<sup>2</sup> để kinh doanh cà phê, giải khát, thời hạn cho thuê là 4 năm 7 tháng kể từ ngày 01/6/2015. Hợp đồng thuê nhà nêu trên đã được

công chứng theo quy định nên hợp đồng thuê nhà giữa ông C1, bà S với bà N có hiệu lực pháp luật.

[2] Theo Điều 4 của hợp đồng thuê nhà thì: “1. Giá thuê nhà nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 13.000.000 đồng/tháng. Sau 02 năm giá thuê nhà sẽ tăng không quá 10%/năm; 2. Phương thức thanh toán: Thanh toán 01 năm 01 lần vào tháng 12 hàng năm”. Bà N cho rằng tiền thuê nhà hàng năm được thanh toán vào tháng 12 cuối năm đó, có nghĩa là tiền thuê nhà năm 2017 được thanh toán vào tháng 12/2017. Vợ chồng ông C1 khai tiền thuê nhà thanh toán vào tháng 12 hàng năm là thanh toán vào tháng 12 của năm trước mới được sử dụng mặt bằng cho thuê vào năm sau. Theo tờ “Cam kết” ngày 21/01/2016 có nội dung: “...*Bên thuê nhà phải nộp tiền năm sau vào tháng 12 hàng năm. Nhưng Bên thuê nhà không thực hiện được; nay thống nhất thời gian nộp tiền như sau: Bên thuê nộp trước 2 tháng = 26.000.000 đồng đến hết tháng 03 năm 2016, nếu Bên thuê không chồng đủ hết năm thì coi như hợp đồng bị huỷ*”; cuối tờ “Cam kết” có ghi: Ngày 21/01/2016, bà N đã giao cho ông C1 số tiền 26.000.000 đồng và ngày 27/5/2016 bà N giao cho ông C1 130.000.000 đồng. Tại Kết luận giám định số 57/GĐ-TL ngày 09/8/2019, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đà Nẵng đã kết luận chữ ký mẫu mang tên bà N với chữ ký trong tờ “Cam kết” nêu trên là do cùng một người ký ra. Mặt khác, tại Biên bản hoà giải ngày 29/6/2018, bà N cũng khai tháng 01/2015 bà thanh toán số tiền 156.000.000 đồng là tiền thuê nhà kể từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015; tháng 01/2016, bà thanh toán số tiền 146.000.000 đồng là tiền thuê nhà kể từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 18/7/2017 tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận LC, bà N khai phương thức thanh toán theo hợp đồng là vào tháng 12 hàng năm, tuy nhiên hai bên thống nhất là thanh toán vào đầu năm. Như vậy, căn cứ vào lời khai của các bên, nội dung tờ “Cam kết” ngày 21/01/2016 và thực tế việc thanh toán tiền thuê nhà năm 2015, 2016 có cơ sở xác định các bên thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê nhà năm sau vào tháng 12 năm trước tức trong tháng 12/2016, bà N phải thanh toán tiền thuê nhà năm 2017 cho vợ chồng ông C1.

[3] Tuy nhiên, bà N không trả tiền thuê nhà năm 2017 cho vợ chồng ông C1 mà giao lại nhà cho bà Lê Thị H trông coi vào tháng 02/2017. Vợ chồng ông C1 có nhờ anh Lê Xuân T1 (con rể của vợ chồng ông C1) liên lạc với bà N để yêu cầu trả tiền thuê nhà. Ngày 20/3/2017, bà N có chuyển vào tài khoản của anh T1 số tiền 60.022.000 đồng. Anh T1 đã nhắn tin cho bà N với nội dung: “*Chị chuyển tiền vào tài khoản không theo hợp đồng nên đề nghị chị vào ngay để giải quyết, gia đình bên anh không chấp nhận làm ăn như vậy, nếu ngày 22/3/2017 mà không có mặt thì gia đình anh đóng cửa quán*”(BL 40). Bà N nhắn lại cho anh T1: “*E đang ở ngoài biển ở nhà mấy người chuyển bao nhiêu e chưa liên lạc về được. Nếu chưa chuyển được cho ông bà đủ thì A TC. Nếu A cảm thấy việc làm của A nói mà tốt thì A cứ làm. Và A kg phải đóng cửa đâu để e tháo hết tất cả đồ về. Và đó là A tự phá HĐ*” (BL 39). Sau đó, bà N tiếp tục chuyển số tiền 30.000.000 đồng (ngày 23/3/2017) và 50.000.000 đồng (ngày 28/4/2017) vào tài khoản của anh T1. Vợ chồng ông C khai

có biết việc bà N chuyển tiền vào tài khoản của anh T1 nhưng vợ chồng ông không nhận vì bà N trả không đủ và không đúng thời hạn theo hợp đồng. Anh T1 giao số tiền 140.000.000 đồng cho Cơ quan điều tra Công an quận LC để trả lại cho bà N. Như vậy, có cơ sở xác định bà N chưa thanh toán tiền thuê nhà năm 2017 cho vợ chồng ông C1 như hợp đồng đã ký.

[4] Theo Điều 5 của hợp đồng thuê nhà thì: *“Bên A có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện Hợp đồng nhưng phải báo cho bên B biết, nếu bên B có một trong các hành vi sau đây: + Không trả tiền thuê nhà cho bên A mà không có lý do chính đáng; + Sử dụng tài sản không đúng mục đích thuê...”*. Như vậy, theo thỏa thuận nêu trên thì vợ chồng ông C1 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà N khi bà N không trả tiền thuê mà không có lý do chính đáng; đồng thời, vợ chồng ông C1 phải thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho bà N biết. Theo lời khai của vợ chồng ông C1 thì vào các ngày 22/02/2017, 03/3/2017 vợ chồng ông đã viết thông báo yêu cầu bà N phải có mặt để giải quyết việc thanh toán và thanh lý hợp đồng trước ngày 22/3/2017, thông báo được giao cho bà H. Thực tế, ngày 20/3/2017, bà N đã nhận được tin nhắn từ anh T1 yêu cầu bà N phải có mặt tại 83 AC vào ngày 22/3/2017 để giải quyết hợp đồng thuê nhà, nếu ngày 22/3/2017 không có mặt thì vợ chồng ông C1 sẽ đóng cửa quán. Do đó, có cơ sở xác định bà N đã được thông báo về việc vợ chồng ông C1 sẽ chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xác định bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà năm 2017 như thỏa thuận tại Điều 4, Điều 5 của hợp đồng thuê nhà nên vợ chồng ông C có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà N là có căn cứ, đúng thỏa thuận của các bên.

[5] Khoản 3 Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán”*. Do đó, bà N chỉ phải thanh toán tiền thuê tương ứng khoảng thời gian từ ngày 01/01/2017 đến thời điểm hợp đồng thuê nhà chấm dứt. Tuy nhiên, bà N không đến để trả tiền thuê, thu dọn tài sản để bàn giao nhà cho vợ chồng ông C1. Tại Điều 8 Hợp đồng thuê nhà ngày 05/6/2015, hai bên thỏa thuận nếu phát sinh tranh chấp thì hai bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Thực tế, vợ chồng ông C1 không có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết mà tự ý khóa cửa nhà dẫn đến thiệt hại là khoản thu nhập bị mất từ việc cho thuê nhà. Do đó, cả hai bên đều có lỗi và mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  thiệt hại là tiền thuê nhà từ ngày chấm dứt hợp đồng thuê nhà đến khi xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại xác định chỉ có bà N có lỗi, từ đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông C1 là không đúng và không đảm bảo được quyền lợi của bà N. Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không hủy Bản án dân sự sơ thẩm và hủy Bản án dân sự phúc thẩm để giao hồ sơ vụ án cho

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại sơ thẩm, mà quyết định giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm là không đúng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 14/3/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 38/2020/DS-GĐT ngày 06/7/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2019/DS-PT ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân quận LC, thành phố Đà Nẵng về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lê N với bị đơn là ông Nguyễn Bá C1, bà Nguyễn Thị S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Xuân T1.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận LC, thành phố Đà Nẵng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- TAND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, PCA, Vụ GDKT II (03 bản), hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**

**PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TÒA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Du**