TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN TÂY HỒ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2025/DSST
Ngày: 30-5-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng cho thuê văn phòng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂY HỒ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Chu Thực

2. Ông Nguyễn Như Bình

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Ngọc Châu – Thư ký TAND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ tham gia phiên tòa***: Bà Đàm Thị Tú – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2025/TLST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025 về việc Tranh chấp hợp đồng cho thuê văn phòng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2025/QĐXX-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P – sinh năm: 1960; HKTT: P, phường T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Trú tại: Số nhà L, phường X, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;

2. Bị đơn: Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M ; Trụ sở: Số nhà L, phường X, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Công C – sinh năm 1963; HKTT: T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Trú tại: Số nhà X, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;

4. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Chị Trần Thị Th H1** – sinh năm 1993 và **chị Trịnh Thị P1** – sinh năm 2001; Địa chỉ liên hệ: Công ty Luật V, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (theo Giấy uỷ quyền số công chứng 607.Q2 và số công chứng 608.Q2, quyển số 02/2025 TP/SS-SCC/HĐGD ngày 09/4/2025 lập tại Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố)

5. Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Th – sinh năm 1982; HKTT và trú tại: Số nhà B, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam số 2 – Công an thành phố Hà Nội

(người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo pháp luật của bị đơn có ý kiến xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, , người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày ý kiến:

Bà Nguyễn Thị P và Công ty TNHH MTV Vàng Nhật Th (hiện là Công ty CP Tập đoàn Tài chính vàng đá quý M , sau đây gọi là Công ty M) ký Hợp đồng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc thuê/cho thuê nhà làm văn phòng (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) tại địa chỉ: Tầng 1-2-3, số nhà 35, ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tức lô đất LK01-08, Khu nhà ở tái định cư và kinh doanh, ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội) với giá cho thuê là 60.000.000 đồng/tháng, tương đương là 720 triệu đồng/năm. Gia đình bà P cho thuê tầng 1-2-3 và sinh sống tại tầng 4-5. Đây là căn nhà thuộc sở hữu chung của vợ chồng bà P và ông Trần Công C . Bà P thay mặt ông C thực hiện việc kí kết hợp đồng cho thuê với Công ty M .

Hợp đồng có thời hạn 06 năm từ ngày 01/11/2021 đến ngày 30/10/2027. Công ty M đã Th toán cho gia đình bà P , ông C số tiền thuê mặt bằng 1 năm, từ tháng 11/2021 đến tháng 10/2022, tổng số tiền đã Th toán là 720.000.000 đồng. Sau đó, Công ty M đã không thực hiện nghĩa vụ Th toán tiền thuê theo

kỳ hạn từ ngày 01/11/2022 đến nay. Mặc dù vợ chồng bà P đã nhiều lần liên hệ với người đại diện theo pháp luật của Công ty M đề nghị Th toán công nợ thuê nhà nhưng không nhận được phản hồi về việc Th toán khoản nợ tiền thuê nhà cũng như các chi phí điện nước của Công ty. Sau đó bà P liên hệ Công ty M thông báo về việc chấm dứt hợp đồng nhưng cũng không nhận được phản hồi. Theo quy định tại khoản 8.3, Điều 8 của Hợp đồng, việc Công ty M vi phạm nghĩa vụ Th toán và là căn cứ để bên cho thuê đơn P1 chấm dứt Hợp đồng.

Về yêu cầu khởi kiện: Kể từ năm 2022 đến nay, Công ty M đã vi phạm nghĩa vụ Th toán tiền thuê nhà, cũng không hợp tác tiến hành việc chấm dứt hợp đồng thuê và H1n trả mặt bằng thuê nhà, đã gây ra thiệt hại về tài sản, lợi ích kinh tế, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà P , ông C . Do vậy, bà P và ông C đề nghị chấm dứt Hợp đồng và đề nghị Công ty M thực hiện việc bàn giao lại toàn bộ mặt bằng mà bà P , ông C đã cho thuê tại tầng 1-3 của tài sản tại địa chỉ nêu trên. Ngoài việc trả lại mặt bằng, bà P , ông C không yêu cầu Công ty M Th toán thêm khoản tiền nào khác, không yêu cầu Công ty M bồi thường thiệt hại, Th toán tiền thuê nhà chưa trả cũng như tiền điện, nước, tiền mạng viễn thông Internet ... Đối với các tài sản đang để tại tầng 1-2-3 nơi Công ty thuê văn phòng, bà P và ông C không yêu cầu nhận lại.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày ý kiến:

Bà Nguyễn Thị P – sinh năm 1968 và Công ty TNHH MTV Vàng Nhật Th (nay là Công ty CP Tập đoàn Tài chính vàng đá quý M) do bà Nguyễn Thị Th là người đại diện theo pháp luật có kí Hợp đồng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01 tháng 11 năm 2021 để thuê tầng 1-2-3 đối với căn nhà 08-LK1 (số cũ là số nhà 35), ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Chúng tôi thoả thuận trả tiền theo năm, mỗi năm Th toán một lần. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty M Th toán tiền đầy đủ đến năm 2023. Từ năm 2024, do sắp xếp lại hoạt động, nhân sự nên Công ty tạm thời dừng hoạt động dẫn đến việc chưa Th toán tiền thuê mặt bằng cho bà P .

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Th có ý kiến như sau: Đề nghị bà P , ông C cho thêm thời gian để sắp xếp công việc. Đến chậm nhất là ngày 06/6/2025, bà Th sẽ sắp xếp để làm việc với bà P , ông C về việc Th toán và thực hiện hợp đồng.

Về việc tham gia tố tụng: Bà Th xin được vắng mặt và đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho Công ty.

Tại phiên tòa, các đương sự đều xin vắng mặt tại phiên toà và không bổ sung ý kiến gì thêm và không giao nộp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ phát biểu ý kiến*:*

- Về việc tuân theo pháp luật và việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P , chấm dứt Hợp đồng thuê/cho thuê văn phòng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01/11/2021 kí giữa bà Nguyễn Thị P và Công ty TNHH MTV Vàng Nhật Th (nay là Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M); Buộc Công ty trả lại cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặt bằng đã thuê tại tầng 1-2-3, số nhà 35, ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ và ý kiến trình bày của đương sự tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị P khởi kiện Công ty TNHH MTV Vàng Nhật Th (nay là Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M) về việc Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê/cho thuê văn phòng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01/11/2021 tại địa chỉ: Tầng 1-2-3, số nhà 35, ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Hội đồng xét xử xét thấy đây là Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, phù hợp với quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên xác định đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M có địa chỉ trụ sở tại: Số nhà 35, ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Xác minh tại Phòng Đăng kí kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính thành phố Hà Nội thể hiện bị đơn vẫn đăng kí trụ sở tại địa chỉ nêu trên. Tài sản là đối tượng của Hợp đồng có địa chỉ tại: Tầng 1-2-3, số nhà 35 (tức lô đất LK01-08, Khu nhà ở tái định cư và kinh doanh), ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Do vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Tây Hồ thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P là đúng thẩm quyền.

- Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ theo Điều 429 của Bộ luật Dân sự, thời hiệu để yêu cầu Toà án khởi kiện giải quyết tranh chấp Hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và ý kiến của các đương sự thể hiện thì Công ty M vi phạm nghĩa vụ Th toán từ tháng 11/2022 đến nay. Ngày 12/02/2025, nguyên đơn gửi đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân quận Tây Hồ. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện. Ngoài ra, căn cứ theo Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên. Trong vụ án này, không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu để giải quyết vụ án. Do vậy, Toà án thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều trình bày ý kiến xin xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiếp tục mở phiên tòa xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc tài sản là đối tượng của Hợp đồng:

Theo lời khai và tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp, tài sản là đối tượng của Hợp đồng tại địa chỉ: Tầng 1-2-3, số nhà 35 (tức lô đất LK01-08, Khu

nhà ở tái định cư và kinh doanh), ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội có nguồn gốc từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở Dự án: Khu nhà ở tái định cư và kinh doanh; địa điểm xây dựng: Ngõ 603, đường Lạc Long Quân, Tây Hồ, Hà Nội số 673/HĐCN-LK01-08 ngày 08/11/2017 kí giữa Công ty CP Đầu tư và xây lắp H36 và ông Trần Công C , bà Nguyễn Thị P . Hiện tài sản nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành gửi Công văn xác minh đến UBND phường Xuân La, UBND quận Tây Hồ, UBND thành phố Hà Nội, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội, Sở Quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội và Công ty CP Đầu tư và Xây lắp H36 (là chủ đầu tư dự án). Theo đó, Sở Quy hoạch – Kiến thúc thành phố Hà Nội có Công văn số 2072/QHKT-NSH ngày 16/5/2025 cung cấp thông tin như sau "*Giấy phép quy hoạch số 5185/GPQH ngày 09/9/2016 cấp cho chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và xây lắp H36, tên dự án Khu nhà ở Tái định cư và kinh doanh tại ngõ 603, đường Lạc Long, phường Xuân La, quận Tây Hồ và Công văn số 481/QHKT-TMB-PAKT ngày 24/01/2017 về việc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng và P1 án kiến trúc sơ bộ Khu nhà ở Tái định cư và kinh doanh tại ngõ 603, đường Lạc Long, phường Xuân La, quận Tây Hồ*". Ngoài ra, Sở Quy hoạch – Kiến thúc thành phố Hà Nội cũng không có ý kiến hay phản đối gì về việc Công ty CP Đầu tư và xây lắp H36 giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở Dự án: Khu nhà ở tái định cư và kinh doanh; địa điểm xây dựng: Ngõ 603, đường Lạc Long Quân, Tây Hồ, Hà Nội số 673/HĐCN-LK01-08 ngày 08/11/2017 với. ông Trần Công C , bà Nguyễn Thị P

Đối với UBND phường Xuân La, Công ty CP Đầu tư và Xây lắp H36, UBND quận Tây Hồ, UBND thành phố Hà Nội, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội đều không có ý kiến phản đối hay không đồng ý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của bà P , ông Th đối với tài sản tại địa chỉ: số nhà 35 (tức lô đất LK01-08, Khu nhà ở tái định cư và kinh doanh), ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, cũng như việc bà P cho Công ty M thuê mặt bằng có địa chỉ nêu trên.

Căn cứ theo điểm d, khoản 2, Điều 118 của Luật Nhà ở thì giao dịch "*cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở*" không bắt buộc phải có

Giấy chứng nhận; "*các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ*". Theo khoản 9, Điều 72 của Nghị định số: 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định về Giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch đối với trường hợp không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận thì "*Trường hợp cho thuê (...) thì bên cho thuê (...) phải có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở*".

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX nhận thấy: Mặc dù bà Nguyễn Thị P , ông Trần Văn C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với tài sản là đối tượng của Hợp đồng cho thuê nhưng bà Nguyễn Thị P , ông Trần Công C đã kí, giao kết và thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở Dự án: Khu nhà ở tái định cư và kinh doanh; địa điểm xây dựng: Ngõ 603, đường Lạc Long Quân, Tây Hồ, Hà Nội số 673/HĐCN-LK01-08 ngày 08/11/2017 kí với Công ty CP Đầu tư và xây lắp H36 (là chủ đầu tư của Dự án). Do vậy, việc bà Nguyễn Thị P kí, giao kết và thực hiện Hợp đồng thuê/cho thuê văn phòng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01/11/2021 với Công ty TNHH MTV Vàng Nhật Th (nay là Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M) là phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị thi hành đối với các bên.

[2.2] Về việc giao kết và thực hiện Hợp đồng thuê/cho thuê văn phòng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01/11/2021:

Căn cứ theo nội dung của Hợp đồng thuê/cho thuê văn phòng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01/11/2021 và các tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp, bà Nguyễn Thị P đã cho Công ty M thuê, Công ty M đồng ý thuê tầng 1, tầng 2 và tầng 3, số nhà 35, ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội để làm văn phòng đại diện, làm việc và giao dịch của Công ty (theo Điều 1 Đối tượng của Hợp đồng). Theo Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng, giá thuê 1 tháng là 60 triệu đồng/năm, tương đương 720 triệu đồng/năm; P1 thức, kì hạn Th toán là Th toán 12 tháng tiền thuê nhà 720 triệu đồng/năm.

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án (do nguyên đơn giao nộp) và lời khai của người đại diện theo uỷ quyền của bà P , ông C thể hiện: Công ty M đã thực hiện Th toán 720 triệu đồng cho kì Th toán đầu tiên (từ tháng 11/2021 đến tháng 10/2022) và vi phạm nghĩa vụ Th toán từ kì Th toán tháng 11/2022

cho đến nay. Lời khai của người đại diện theo pháp luật của bị đơn thể hiện: Công ty M đã Th toán đến hết năm 2022, từ năm 2023 cho đến nay do phải sắp xếp lại nhân sự và hoạt động nên Công ty tạm dừng hoạt động dẫn đến việc chưa Th toán được tiền thuê mặt bằng cho bà P . Hội đồng xét xử nhận thấy lời khai và tài liệu chứng cứ của các đương sự cơ bản phù hợp với nhau, đều thể hiện Công ty M vi phạm nghĩa vụ Th toán theo Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng đã kí.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê/cho thuê văn phòng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01/11/2021:

Theo phân tích tại mục [2.2] thì Công ty M vi phạm nghĩa vụ Th toán theo nội dung Hợp đồng đã kí giữa bà P và Công ty. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Điều 5.2 của Hợp đồng quy định về quyền của bên A "*có quyền đơn P1 chấm dứt thực hiện Hợp đồng khi bên B không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn quy định tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng này*". Theo Điều 8.3 của Hợp đồng thì "*đến kỳ hạn Th toán (....) bên B vi phạm các quy định về Th toán (....) thì bị coi là vi phạm Hợp đồng*" và Điều 8.4 của Hợp đồng quy định "*Nếu (....) bên B vi phạm các điều khoản đã kí kết thì bên còn lại có quyền đơn P1 chấm dứt hợp đồng sau khi đã thông báo cho bên vi phạm biết*".

Theo khoản 4, Điều 422 của Bộ luật Dân sự thì Chấm dứt hợp đồng trong trường hợp "*Hợp đồng (...) bị đơn P1 chấm dứt thực hiện*"; khoản 1 Điều 428 của Bộ luật Dân sự quy định "*Một bên có quyền đơn P1 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".*

Do vậy, từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đơn P1 chấm dứt Hợp đồng thuê/cho thuê văn phòng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01/11/2021 do Công ty M vi phạm nghĩa vụ Th toán là phù hợp với nội dung Hợp đồng do các bên đã kí kết và phù hợp với các quy định của pháp luật, cần được xem xét, chấp nhận.

Theo khoản 3 của Điều 428 của Bộ luật Dân sự thì "*Khi hợp đồng bị đơn P1 chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ (....)*". Do vậy, nguyên đơn không có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bàn giao hiện trạng nhà cho bên B theo quy định tại điểm b khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng.

Từ đó, HĐXX xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Công ty M bàn giao lại toàn bộ hiện trạng đã thuê là tầng 1, tầng 2 và tầng 3, căn nhà số 08-LK1 (số cũ là 35), ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tầng 1, tầng 2 và tầng 3, căn nhà số 08-LK1 (số cũ là 35), ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 thì tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của căn nhà số 08-LK1 hiện đang bị khoá cửa, không vào được bên trong để tiến hành xem xét, thẩm định; không có tổ chức, cá nhân nào đang sinh sống hay sử dụng. Xác minh tại Công an phường Xuân La cũng thể hiện: Tại tầng 1, tầng 2 và tầng 3, căn nhà số 08-LK1 (số cũ là 35), ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, không có cá nhân nào đang sinh sống, không có tổ chức nào đang sử dụng mặt bằng nêu trên. Do vậy, Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M và người đại diện theo pháp luật của Công ty có nghĩa vụ bàn giao lại mặt bằng đã thuê tại tầng 1, tầng 2 và tầng 3, căn nhà số 08-LK1 (số cũ là 35), ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Công C .

Ngoài yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị đơn P1 chấm dứt Hợp đồng và đề nghị bàn giao lại mặt bằng, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại hay phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 428 của Bộ luật Dân sự và Điều 8.4 của Hợp đồng là có lợi cho bị đơn, do vậy HĐXX xem xét, chấp nhận.

Ngoài ra, căn cứ theo tài liệu chứng có trong hồ sơ thể hiện, nguyên đơn cũng đã thông báo cho bị đơn về việc chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 428 của Bộ luật dân sự. Do nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình cho bị đơn về việc thông báo chấm dứt Hợp đồng, nguyên đơn không có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn cũng không có ý kiến gì về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại về việc chấm dứt hợp đồng. Do vậy Hội đồng xét xử không xem xét trách nhiệm bồi thường của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

Do Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P được H1n lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 422 và Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Điều 72 của Nghị định số: 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc Chấm dứt Hợp đồng thuê/ cho thuê văn phòng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01/11/2021 của bà Nguyễn Thị P .

2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê/ cho thuê văn phòng số 01-11-21/HĐTNVP ngày 01/11/2021 kí giữa bà Nguyễn Thị P và Công ty TNHH MTV Vàng Nhật Th (nay là Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M)

3. Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M và người đại diện theo pháp luật của Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M có nghĩa vụ bàn giao lại: Tầng 1, tầng 2 và tầng 3, căn nhà số 08-LK1 (số cũ là 35), ngõ 603, đường Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị P và ông Trần Công C .

3. Về án phí sơ thẩm:

Công ty CP Tập đoàn tài chính vàng đá quý M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị P được H1n trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002995 ngày 28/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND quận Tây Hồ;
- CCTHADS quận Tây Hồ;
- Lưu HS/VP.

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

Nguyễn Thị Diệp