TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H** **TỈNH QUẢNG NINH** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 30/2024/DS-ST

Ngày 10/7/2024

"*V/v:Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: bà Trần Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: bà Trần Thị Kim Nhung và bà Trần Thị Tuyết

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: bà Vũ Phương Thanh, là thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa: ông Trần Anh Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh T hành xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 155/2024/TLST- DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2024/QĐXXST- DS ngày 17 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần tổ hợp y tế A; địa chỉ: tổ 7, B, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đinh Bá Q - Chức vụ: Giám đốc; có mặt.

- Bị đơn: ông Hoàng Xuân L, S năm 1970 và bà Hoàng Thị S, S năm 1972; cùng đăng ký thường trú: tổ 3, khu 4B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; nơi ở hiện tại: số 181, đường T, C, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (bà S có mặt, ông L vắng mặt).

- Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị N, S năm 1981 và ông Nguyễn Đức T, S năm 1975; cùng đăng ký thường trú: tổ 64, D, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh, (bà N có mặt, ông T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại Đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Công ty cổ phần tổ hợp y tế A (sau đây viết tắt là công ty A), do người đại diện là ông Đinh Bá Q trình bày:

Ngày 11/11/2022, Công ty A với ông Hoàng Xuân L và bà Hoàng Thị S ký kết Hợp đồng thuê nhà, với nội dung:

Ông, bà L – S là chủ sở hữu ngôi nhà cấp 4 – 03 tầng gắn liền trên thửa đất số 184, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: tổ 3, khu 4, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (theo giấy chứng nhận Q sử dụng đất số CA 729131, số vào sổ cấp GCN: CH 04469 do UBND thành phố H cấp ngày 23/9/2025). Tài sản này hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Quảng Ninh và đã được sự chấp thuận của ngân hàng theo văn bản số 01/11.2022/PGBQN ngày 11/11/2022.

Công ty A thuê tài sản trên của ông, bà L – S (thuê toàn bộ tầng 01 và tầng 02 của ngôi nhà); mục đích: kinh doanh; thời hạn thuê 35 tháng kể từ ngày 01/12/2022 đến hết ngày 31/10/2025; giá thuê: 12 tháng đầu từ ngày 01/12/2022 đến hết ngày 31/10/2023 là 18.000.000 đồng/ tháng, giá thuê từ ngày 01/11/2023 đến khi kết thúc thời hạn hợp đồng là 20.000.000 đồng/ tháng;

Phương thức thanh toán: bằng tiền mặt hoặc chuyển vào số tài khoản: 2207040553567, tên chủ tài khoản: Lý Thu T; thời gian thanh toán: 06 tháng/lần năm đầu tiên, từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng; công ty A sẽ đặt cọc cho ông, bà L – S 03 tháng tiền thuê nhà là 60.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký hợp đồng trong 03 năm. Sau khi hết thời hạn thuê số tiền này sẽ được hoàn trả lại cho công ty A sau khi đã trừ đi các chi phí phát S, hư hại nhà thuê (nếu có)...;

Đơn phương chấm dứt hợp đồng: nếu công ty A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn (chậm thanh toán tiền thuê nhà cho cho ông, bà L – S quá 30 ngày; bị xử lý bằng quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm Q...) thì công ty A phải mất số tiền đã đặt cọc nêu trên và ông, bà L – S không phải thanh toán các khoản do công ty A sửa chữa, cải tạo nhà nhằm mục đích kính doanh; Trường hợp ông, bà L – S đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn (không báo trước cho công ty A bằng văn bản) thì sẽ phải chịu phạt hợp đồng bằng toàn bộ số tiền mà công ty A đã bỏ ra để đầu tư phục vụ cho mục đích kinh doanh (sau khi đã trừ đi chi phí khấu hao tài sản, có hoá đơn – khấu hao 20%/năm), đồng thời phải trả lại cho công ty A số tiền thuê nhà đã thanh toán mà chưa sử dụng và hoàn trả lại cho công ty A số tiền đặt cọc.

Hợp đồng thuê nhà nêu trên do dác bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, đã được công chứng chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng thuê nhà, ngày 17/11/2022 công ty A đã chuyển khoản tổng số tiền 168.000.000 đồng, gồm: 108.000.000 đồng tiền thuê nhà 06 tháng đầu tiên (từ ngày 01/12/2022 đến hết ngày 31/5/2023) và 60.000.000 đồng tiền đặt cọc (tương tứng với 03 tháng tiền thuê mặt bằng). Ngay sau đó, công ty A đã chuyển tài sản từ địa điểm kinh doanh cũ về mặt bằng thuê mới. Ngày 28/11/2022. Công ty A được cơ quan nhà nước có thẩm Q cấp giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh. Do công ty A đang trong quá trình xin cấp phép xây hoạt động phòng khám tại sở y tế Quảng Ninh nên trong khoảng thời gian này công ty chưa tiến hành bất kỳ hoạt động kinh doanh nào tại địa điểm thuê mới mà phần lớn thời gian đóng cửa.

Đến khoảng đầu tháng 5 năm 2023 anh Q đến căn nhà thuê để kiểm tra tài sản nhưng không mở được cửa, nghi ngờ chủ nhà thay chìa khoá nên anh Q đã

gọi điện cho ông, bà L – S thì được ông, bà trả lời đã bán căn nhà thuê nêu trên cho ông, bà T – N và gửi số điện thoại ông T để tự giải quyết. Anh Q đã nhiều lần yêu cầu ông, bà L – S cung cấp hợp đồng liên quan đến việc bán nhà thì ông, bà L – S không cung cấp. Ngày 15/5/2023, anh Q đến gặp ông, bà T – N để làm rõ sự việc này thì ông, bà T – N yêu cầu công ty A phải thanh toán 06 tháng tiền nhà tiếp theo, nếu không sẽ cho người khác thuê. Anh Q tiếp tục yêu cầu ông, bà T – N cung cấp hợp đồng liên quan đến việc mua bán nhà với ông, bà L – S nhưng ông, bà T – N cũng không cung cấp. Việc công ty A đến gặp ông bà T – N là để hỏi rõ về việc các bên chuyển Q sở hữu nhà đang cho thuê do liên quan đến Q và lợi ích hợp pháp của công ty A, chứ không phải đến gặp để thống nhất về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà với ông, bà T – N. Ngày 31/5/2023 ông, bà T – N gọi điện cho anh Q yêu cầu đến căn nhà thuê nêu trên và thông báo về việc công ty A tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn do không thanh toán tiền nhà đúng hạn. Sau đó, ông, bà T – N ký hợp đồng cho người khác thuê căn nhà trên, đồng thời yêu cầu công ty A tháo dỡ, di chuyển thiết bị, máy móc để trả lại mặt bằng. Ngày 09/6/2023, anh Q là người ký kết hợp đồng thuê nhà với ông, bà T – N yêu cầu công ty A tháo dỡ, di dời tài sản để anh Q lấy mặt bằng kinh doanh. Trong suốt thời gian này, công ty A rất nhiều lần liên lạc với ông, bà L – S yêu cầu ông, bà L – S cung cấp hợp đồng mua bán nhà với ông, bà T – N nhưng ông, bà vẫn từ chối cung cấp. Ngày 16/6/2023, công ty A gửi thông báo số 01/2023/TB về việc vi phạm hợp đồng thuê nhà cho ông, bà L – S và ông, bà T – N, yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc nêu trên.

Nhận thấy, việc ông, bà L – S bán nhà cho ông, bà T – N trong khi hợp đồng thuê nhà vẫn còn thời hạn mà không thông báo bằng văn bản cho công ty A được biết là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng thuê nhà 02 bên đã ký kết, xâm phạm Q và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần tổ hợp y tế A. Nay Công ty A yêu cầu ông Hoàng Xuân L và bà Hoàng Thị S phải thanh toán số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng. Ngoài ra, không ra không có yêu cầu gì khác.

Đối với số tiền công ty A đã đầu tư vào mặt bằng thuê gồm: tiền nội thất gồm bàn, tủ, kệ là 50.980.650 đồng và tiền làm biển quảng cáo là 21.000.640 đồng, tổng là 71.981.290 đồng và số tiền thuê nhà đã trả cho ông, bà L – S nhưng không được sử dụng nhà thuê, công ty A không yêu cầu ông, bà L – S phải trả.

Tại phiên toà, Công ty A bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà nêu trên.

[2] Bị đơn ông Hoàng Xuân L, bà Hoàng Thị S trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà trình bày:

Ông, bà L – S đều có lời khai xác nhận: việc ký kết Hợp đồng thuê nhà; việc công ty A đã thanh toán đủ cho ông, bà L – S số tiền là 168.000.000 đồng theo nội dung hợp đồng thuê nhà 02 bên đã thoả thuận như đại diện công ty A trình bày ở phần trên. Hợp đồng thuê nhà nêu trên do các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung phù hợp với ý chí của các bên và đã được công chứng chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Theo nội dung hợp đồng thời hạn thuê nhà đến ngày 31/10/2025 và công ty A đã thanh toán đủ tiền nhà kể từ thời điểm thuê cho đến hết tháng 5/2023. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế khó khăn nên đến tháng 3/2023 ông, bà L - S đã bán căn nhà cho thuê nêu trên cho ông, bà T – N và ông, bà T – N đã được cơ quan nhà nước có thẩm Q cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất. Khi bán nhà cho ông, bà T – N thì ông, bà L – S đã đưa cho ông, bà T – N số tiền 60.000.000đ mà công ty A đã đặt cọc với mục đích để công ty A tiếp tục duy trì hợp đồng thuê nhà nêu trên với ông, bà T – N, đồng thời ông bà L – S đã thông báo bằng miệng nội dung này cho anh Q (đại diện Công ty A) và cho anh Q số điện thoại của ông bà T – N để trao đổi về việc thuê nhà. Ông, bà T – N và công ty A đều nhất trí việc công ty A tiếp tục duy trì hợp đồng thuê nhà với ông, bà T – N. Sau đó công ty A (do người đại diện là anh Đinh Bá Q) đã gặp vợ chồng anh chị T – N để thống nhất về việc thuê nhà, nhưng sau đó công ty A không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho anh, chị T – N. Vì vậy, ông bà L – S không còn bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào đối với Công ty cổ phần tổ hợp y tế A theo hợp đồng thuê nhà nêu trên.

Nay ông bà L – S không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần tổ hợp y tế A yêu cầu ông, bà phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng.

[3] Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T và bà Phạm Thị N trình bày: khoảng tháng 3/2023 vợ chồng ông, bà T – N có mua của ông, bà L – S 01 ngôi nhà cấp 4 – 03 tầng gắn liền trên thửa đất số 184, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: tổ 3, khu 4, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (theo giấy chứng nhận Q sử dụng đất số CA 729131, số vào sổ cấp GCN: CH 04469 do UBND thành phố H cấp ngày 23/9/2025). Việc mua bán nhà, chuyển nhượng Q sử dụng đất được lập bằng văn bản và có công chứng chứng nhận theo quy định của pháp luật.Trên cơ sở hợp đồng này, ông, bà T – N đã được cơ quan nhà nước có thẩm Q công nhận Q sử dụng đất đối với thửa đất trên. Thời điểm ông, bà T – N với ông bà L – S ký kết hợp đồng nêu trên thì ông, bà L – S đang cho Công ty cổ phần tổ hợp y tế A thuê ngôi nhà gắn liền trên đất. Chính vì vậy, ông, bà L – S đã chuyển cho ông, bà T – N số tiền 60.000.000 đồng mà Công ty A đặt cọc để ông, bà T – N tiếp tục hợp đồng thuê nhà với Công ty A. Nội dung này công ty A đã được biết và nhất trí. Tuy nhiên, ngày 16/5/2023 anh Q (là đại diện Công ty cổ phần tổ hợp y tế A) đến gặp ông, bà T – N nói không thuê nhà nữa do không làm được giấy phép kinh doanh và có bảo ông, bà T – N bán giúp đồ đạc công ty đã lắp đặt vào nhà thuê. Chính vì công ty A đơn phương chấm dứt hợp đồng do không trả tiền thuê nhà 06 tháng tiếp theo nên ngày 31/5/2023 ông bà đã thông báo về việc công ty A đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đến tháng 7/2023 ông, bà T – N đã cho người khác thuê. Đối với số tiền đặt cọc nêu trên ông, bà không có nghĩa vụ hoàn trả cho ông, bà L – S hay công ty A vì công ty A đã vi phạm hợp đồng thuê nhà (không trả tiền thuê và tự ý chấm dứt hợp đồng) thì phải chịu mất tiền cọc.

Nay, ông, bà T – N không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như không có bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào đối với nguyên đơn, bị đơn trong vụ án này.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H: Việc Tòa án nhân dân thành phố H kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được T hành đúng theo quy định của pháp luật; đại diện theo ủy Q của nguyên đơn, bị đơn, người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện Q và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472 của Bộ luật dân sự; các Điều: 121, 127, 131 và Điều 132 Luật nhà ở; khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình, 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 chứng cứ tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm Q giải quyết vụ án: tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa công ty A với vợ chồng ông, bà L - S là tranh chấp dân sự liên quan đến hợp đồng thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án các bị đơn đều có nơi cư trú tại thành phố H. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố H có thẩm Q giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc xử vắng mặt bị đơn ông Hoàng Xuân L và người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T: Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bị đơn, người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn, người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt (đều đề nghị xét xử vắng mặt). Do đó, việc xét xử vắng mặt các đương sự trên đảm bảo đúng quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: theo đơn khởi kiện nguyên đơn đề nghị ông, bà L - S phải trả số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng (theo hợp đồng thuê nhà ngày 11/11/2022 nêu trên). Tại phiên toà, đại diện công ty A bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà này. Xét việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 5; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên cần chấp nhận.

- Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được giao nộp, thu thập theo đúng trình tự, quy định của pháp luật, các đương sự không có ý kiến gì về các tài liệu, chứng cứ này, do đó được sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy:

Căn cứ lời khai nguyên đơn, bị đơn, đủ cơ sở xác định:

Ông, bà L – S (bên cho thuê – Bên A) và công ty A, có người đại diện theo pháp luật là anh Đinh Bá Q (bên thuê – Bên B) ký kết Hợp đồng thuê nhà (công chứng số 3468 quyển số 04/2022 TP/CC- SCC/HDGD, do phòng công chứng Hưng Quảng chứng nhận ngày 11/11/2022), với nội dung: nhà cho thuê là ngôi nhà cấp 04 – 03 tầng, gắn liền trên thửa đất số 184 tờ bản đồ số 16, địa chỉ: tổ 3, khu 4, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (theo giấy chứng nhận Q sử dụng đất số CA 729131, số vào sổ cấp GCN: CH 004469, do UBND thành phố H cấp ngày 23/9/2015, người sử dụng đất ông Hoàng Xuân L); thời hạn thuê nhà 35 tháng kể từ ngày 01/12/2022 đến hết ngày 31/10/2025; giá thuê: 12 tháng đầu là 18.000.000 đồng/ tháng, từ thời điểm tiếp theo trở đi là 20.000.000 đồng/tháng; đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng (tương tứng với 03 tháng tiền thuê mặt bằng) để đảm bảo cho việc ký hợp đồng trong 03 năm; thời gian thanh toán: 06 tháng/lần năm đầu tiên, từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Các bên ký kế hợp đồng nêu trên hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng đã đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng thuê nhà đã có hiệu lực pháp luật và làm phát S Q, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm ký kết.

Thực hiện hợp đồng, ngày 17/11/2022, công ty A đã thanh toán cho ông, bà L – S (bằng hình thức chuyển khoản) tổng số tiền 168.000.000 đồng, gồm: 108.000.000 đồng tiền thuê nhà 06 tháng đầu tiên (từ ngày 01/12/2022 đến hết ngày 31/5/2023) và 60.000.000 đồng tiền đặt cọc. Như vậy, công ty A đã thực hiện theo đúng nội dung hợp đồng thuê nhà các bên đã thoả thuận.

Quá trình giải quyết vụ án, ông, bà L - S và ông, bà T – N đều có lời khai xác nhận: ông, bà L – S đã bán căn nhà thuê nêu trên cho ông, bà T – N vào khoảng tháng 3 năm 2023 và đã đưa cho ông, bà T – N toàn bộ số tiền 60.000.000 đồng do công ty A đặt cọc, với mục đích để ông, bà T – N có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà với công ty A. Do đó, đủ căn cứ xác định ông, bà L- S đã cùng ý chí chuyển Q sở hữu nhà cho thuê nêu trên cho ông, bà T – N và ông, bà L – S đã đưa cho ông bà T – N toàn bộ số tiền do Công ty A đặt cọc là 60.000.000đ để ông bà T – N tiếp tục hợp đồng thuê nhà với công ty A.

Điều 127 Luật nhà ở năm 2014 quy định: *"1. Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; ..."*.

Đối chiếu với quy định trên thì ông, bà L- S bán nhà cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho công ty A được biết.

Quá trình giải quyết vụ án, ông, bà L – S cho rằng tại thời điểm bán nhà cho ông, bà T – N thì ông, bà L - S đã thông báo cho công ty A biết, còn công ty A cho rằng không được biết về nội dung này như lời khai các đương sự này trình bày ở phần trên. Toà án đã ra thông báo yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 155 ngày 01/03/2024, yêu cầu ông, bà L – S cung cấp cho Toà án tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc thông báo nhưng trong thời hạn quy định ông, bà L – S không cung cấp được. Ngoài lời khai, ông bà L – S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh, do đó lời khai nêu trên của ông, bà không đảm bảo tính khách quan. Vì vậy, không đủ căn cứ xác định trước và tại

thời điểm ông, bà L – S chuyển Q sở hữu nhà thuê cho ông, bà T – N thì ông, bà đã thông báo cho công ty A được biết.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất, Q sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất, công chứng số 1854 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng công chứng Quảng Ninh chứng nhận ngày 17/3/2023, thể hiện nội dung: ông Hoàng Xuân L chuyển nhượng cho ông, bà T – N thửa đất số 184, tờ bản đồ số 16, diện tích 27,2m^2, tại tổ 3, khu 4, phường H, thành phố H và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà cấp 4 – 03 tầng. Trên cơ sở hợp đồng này, ông bà T – N đã được Văn phòng đăng ký Q sử dụng đất thành phố H xác nhận chuyển nhượng ngày 24/3/2023.

Từ các căn cứ nêu trên đủ cơ sở xác định: ông, bà L- S đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng vào ngày 17/3/2023, nhưng không thông báo cho công ty A được biết. Tại thời điểm này, thời hạn thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà nêu trên vẫn còn và công ty A đã nộp đủ tiền thuê nhà đến ngày 31/5/2023.

Luật nhà ở 2014 quy định:

"Điều 131.Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở:

2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:
...

e) Chấm dứt theo quy định tại Điều 132 của Luật này"

Điều 132. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở:

1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê….

4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật."

Đối chiếu với quy định nêu trên, đủ căn cứ xác định Hợp đồng thuê nhà nêu trên đã chấm dứt hiệu lực vào ngày 17/3/2023 do ông bà L – S đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không đúng theo quy định của pháp luật, xâm phạm đến Q và lợi ích hợp pháp của bên thuê là công ty A.

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, công ty A chỉ yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông, bà L - S phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Đây là Q tự định đoạt của đương sự theo quy định của tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại đoạn 2 tiểu mục 6.2 mục 6 Hợp đồng thuê nhà nêu trên hai bên thoả thuận: Trường hợp bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn (không thông báo trước cho bên B bằng văn bản) thì phải hoàn trả số tiền bên B đã đặt

cọc cho bên A. Do đó, đủ căn cứ xác định ông, bà L – S phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Công ty A số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng.

Từ đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đó cần tuyên bố chấm dứt đồng thuê nhà nêu trên và buộc ông, bà L – S có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho công ty A số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng.

Về lời khai của ông bà T – N và ông, bà L – S với nội dung: khi các bên ký kết văn bản công chứng số 1854 nêu trên đã thoả thuận miệng và thống nhất: ông, bà T – N **có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà nêu trên với công ty A.** Hội đồng xét xử thấy:

Tại thời điểm hai bên thoả thuận nội dung trên thì thời hạn thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà nêu trên vẫn còn và công ty A đã nộp đủ tiền thuê nhà đến ngày 31/5/2023. Tuy nhiên, công ty A không được biết về việc ông, bà L – S bán nhà thuê cho ông, bà T – N (như đánh giá ở phần trên) nên cũng không được biết về thoả thuận này của ông bà L – S và ông, bà T – N.

Điều 472 Bộ luật Dân sự quy định: *"Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê".*

Luật nhà ở năm 2014 quy định:

Điều 121 : Hợp đồng về nhà ở

"Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản….".

Đối chiếu với quy định trên đủ căn cứ xác định thoả thuận nêu trên của ông, bà L – S và ông bà T – N có nội dung, hình thức không đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, như đánh giá ở phần trên, Hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt hiệu lực pháp luật kể từ ngày 17/3/2023, theo đó kể từ thời điểm này Q và nghĩa vụ của ông, bà L – S và công ty A theo hợp đồng thuê nhà nêu trên cũng đã chấm dứt. Do đó, không đủ căn cứ xác định ông, bà T – N được Q tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà (mà ông, bà L – S với công ty A đã ký kết trước đó) và công ty A phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng thuê nhà với ông, bà T – N. Vì vậy, lời khai của ông, bà L – S cho rằng kể từ thời điểm ông, bà bán nhà cho ông, bà T – N thì ông, bà không còn trách nhiệm gì với công ty A và lời khai của ông, bà T – N cho rằng công ty A không có Q đòi lại số tiền đã đặt cọc như trình bày ở phần trên là không đủ căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với số tiền 60.000.000đ, ông, bà L – S đã đưa cho ông, bà T – N, được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Về án phí: ông bà L – S phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Công ty A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 147, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 472 của Bộ luật dân sự;

- Các Điều: 121, 127, 131 và Điều 132 Luật nhà ở.

- Điều khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình;

- Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/12016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần tổ hợp y tế A về "tranh chấp hợp đồng thuê nhà" đối với các bị đơn: ông Hoàng Xuân L và bà Hoàng Thị S, cụ thể:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, công chứng số 3468 quyển số 04/2022 TP/CC- SCC/HDGD, do phòng công chứng Hưng Quảng chứng nhận ngày 11/11/2022, được ký kết giữa ông Hoàng Xuân L và bà Hoàng Thị S với Công ty cổ phần tổ hợp y tế A.

- Buộc ông Hoàng Xuân L và bà Hoàng Thị S phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Công ty cổ phần tổ hợp y tế A số tiền đặt cọc là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

2. Về án phí: ông Hoàng Xuân L và bà Hoàng Thị S phải liên đới chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Công ty cổ phần tổ hợp y tế A số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000075, ngày 17/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

3. Về Q kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn, người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có Q kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có Q 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.

4. 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 Q thoả thuận thi hành án, Q 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố H;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục THADS thành phố H;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

THẨM PHÁN

Trần Thị Hồng