TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2018/DS-ST
Ngày 07-5-2018
V/v tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Hà Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Hưng.

Bà Nguyễn Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Kim Chang J; cư trú tại: Phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng.

- *Bị đơn:*

1. Ông Hoàng Ngọc B

2. Bà Dương Thị H

Cùng cư trú tại: Phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Dương Bá H; cư trú tại: Phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng.

2. Văn phòng Công chứng T, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở tại: Phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng T là bà Thái Thị Thu H; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- *Người phiên dịch:* Bà Nguyễn Thảo N; cư trú tại: Quận C, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Kim Chang J, trình bày:

- Được sự giới thiệu của ông Phan Hoàng V là nhân viên Công ty bất động sản S, ngày 29-3-2017 ông đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để thuê toàn bộ tòa nhà năm tầng, tại địa chỉ phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng của ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H; hai bên thỏa thuận về thời hạn thuê nhà là bốn năm; giá thuê là 50.000.000 đồng/ tháng; mục đích thuê là để kinh doanh nhà hàng, khách sạn. Đến ngày 24-4-2017, ông tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho bà H 600.000.000 đồng.

- Ngày 28-4-2017, ông và bà H, ông B đến Văn phòng Công chứng T để ký hợp đồng thuê nhà nhưng không được Công chứng chứng nhận vì bà H, ông B chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận có quyền sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hai bên vẫn ký kết hợp đồng thuê nhà với nhau mặc dù chưa được công chứng xác nhận chứng thực. Lúc này, bà H hẹn tuần sau sẽ có giấy tờ nhà, đất để thực hiện việc công chứng theo quy định của pháp luật nhưng đến hẹn và thêm vài ngày nữa vẫn không thực hiện được nên bà H nói sẽ ủy

quyền cho ông Dương Bá H và con gái là Hoàng Hương T đang sống tại Đà Nẵng sẽ thay mặt ký hoàn thành hợp đồng thuê nhà tại công chứng cho ông.

- Tin tưởng vào lời hứa của bà H nên ông đã đầu tư hơn tám tỷ đồng để sửa chữa, mua sắm, lắp đặt trang thiết bị cho hoạt động kinh doanh nhà hàng và khách sạn. Sau đó, ông liên tục hối thúc ông H và chị T khẩn trương tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng thuê nhà nhưng không biết vì lý do gì mà họ không thực hiện. Sau này ông mới được biết do bà H xây nhà lấn ra đường thoát hiểm 0,4m nên chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở. Ngoài ra, lúc này ông mới biết lợi dụng hạn chế về ngôn ngữ tiếng Việt của ông nên trong Hợp đồng thuê nhà ký ngày 28-4-2017, ông B và bà H chỉ ghi cho thuê tầng một của ngôi nhà và giá thuê chỉ là 20.000.000 đồng/ tháng; điều này là trái với thỏa thuận của hai bên lúc đó.

- Vì vậy, nay ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 28-4-2017, giữa ông với ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H; đồng thời buộc ông B, bà H phải ký hợp đồng mới theo đúng sự thỏa thuận của hai bên trước đây là cho ông thuê toàn bộ ngôi nhà năm tầng tại địa chỉ phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, trong thời hạn bốn năm, với giá thuê mỗi tháng là 50.000.000 đồng.

Bị đơn ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H, thống nhất trình bày:

- Ông, bà xác thực nội dung cho thuê ngôi nhà tại địa chỉ phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng như ông Kim Chang J trình bày; quá trình thực hiện việc ký kết hợp đồng tại công chứng thì do giấy tờ nhà, đất chưa được xác lập quyền sở hữu nhà ở nên Văn phòng Công chứng đã từ chối công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, ngay sau khi ông bà hoàn tất về giấy tờ nhà, đất theo quy định của pháp luật vào ngày 02-10-2017, thì đã liên hệ với ông Kim Chang J để ký lại hợp đồng thuê nhà nhưng ông ta không H tác để ký mà lại khởi kiện ra Tòa án và tố cáo đến Cơ quan điều tra Công an thành phố Đà Nẵng.

- Đến ngày 06-12-2017, Phòng An ninh kinh tế Công an thành phố Đà Nẵng đã tiến hành làm việc với hai bên cho thuê và thuê nhà, thì hai bên đã thống nhất thỏa

thuận ký kết lại hợp đồng thuê nhà mới; đồng thời ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà xong thì ông Kim sẽ rút đơn kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Cùng ngày, ông bà và ông Kim Chang J đã ký kết Hợp đồng thuê nhà nói trên tại Văn phòng Công chứng T, tuy nhiên về phía ông Kim vẫn không chịu thực hiện nghĩa vụ rút đơn kiện tại Tòa án như thỏa thuận cam kết. Nên hiện nay toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kim đối với ông bà đã được thực hiện xong; do đó, ông Kim vẫn giữ yêu cầu khởi kiện tại Tòa án đối với ông bà là không có cơ sở pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Bá H, trình bày: Việc cho thuê nhà là có thực và ông là người đại diện cho chủ nhà đứng ra nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Vì một số lý do khách quan mà hợp đồng thuê nhà chưa được công chứng, tuy nhiêu sau đó đã có giấy tờ nhà đất hợp pháp thì ông Kim Chang J lại không H tác để ký; đến khi ký xong thì vẫn không chịu rút đơn kiện tại Tòa án. Việc làm của ông Kim là trái với sự thỏa thuận của các bên và không có cơ sở pháp luật để chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T, trình bày: Việc thực hiện công chứng Hợp đồng thuê nhà giữa ông Hoàng Ngọc B, bà Dương Thị H với ông Kim Chang J về thuê ngôi nhà tại địa chỉ phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng là đúng theo pháp luật về công chứng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 372, Điều 401 Bộ luật dân sự; xử Không chấp nhận yêu cầu tranh chấp về hủy hợp đồng thuê nhà của ông Kim Chang J đối với ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Kim Chang J, Quốc tịch Hàn Quốc; có địa chỉ cư trú tại phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng và bị đơn ông Hoàng Ngọc B, bà Dương Thị H, Quốc tịch Việt Nam; có địa chỉ cư trú tại phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La; Hợp đồng thuê nhà được thực hiện tại thành phố Đà Nẵng, nên vụ án tranh chấp về hợp đồng thuê nhà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án mở phiên tòa xét xử vắng mặt đối với họ, theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim Chang J về hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 28-4-2017, về ngôi nhà tại địa chỉ phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, giữa bên thuê nhà là ông Kim Chang J với bên cho thuê nhà là ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H; đồng thời buộc ông B và bà H phải ký hợp đồng mới về việc cho thuê ngôi nhà nói trên đối với ông, thì thấy: Vào ngày 28-4-2017, hai bên ông Kim Chang J và ông Hoàng Ngọc B, bà Dương Thị H tiến hành ký kết hợp đồng để cho ông Kim Chang J thuê ngôi nhà tại địa chỉ phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, tuy nhiên tại thời điểm này bên chủ nhà là ông B, bà H chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận việc có nhà ở vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Hợp đồng thuê nhà ký giữa hai bên nói trên chưa được Công chứng chứng nhận; hai bên cũng xác định lúc này có cam kết sẽ hoàn tất về giấy tờ nhà, đất để tiến hành việc ký

một hợp đồng chính thức, nên Hợp đồng ký ngày 28-4-2017 chỉ được coi là hợp đồng ghi nhớ về ý chí của các bên trong giao kết. Mặt khác, đến ngày 06-12-2017 thì hai bên đã ký kết hợp đồng thuê nhà chính thức tại Văn phòng Công chứng T và đã được Công chứng. Chính vì vậy toàn bộ yêu cầu khởi kiện nói trên của nguyên đơn ông Kim Chang J đã được các bên liên quan thực hiện xong và nghĩa vụ của bị đơn ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H đã được hoàn thành, theo quy định tại khoản 1 Điều 372 của Bộ luật dân sự. Mặt khác, ngày 06-12-2017, Phòng An ninh kinh tế Công an thành phố Đà Nẵng đã tiến hành làm việc với hai bên cho thuê nhà là ông B, bà H và thuê nhà là ông Kim Chang J, thì hai bên đã thống nhất thỏa thuận ký kết lại hợp đồng thuê nhà mới; đồng thời ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà xong thì ông Kim sẽ rút đơn kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, nhưng sau khi ký lại hợp đồng thuê nhà như nói trên thì ông Kim vẫn không thực hiện cam kết về rút đơn khởi kiện tại Tòa án. Nên yêu cầu tiếp tục việc khởi kiện của ông Kim là không có cơ sở để buộc bị đơn thực hiện; do đó, cần xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim Chang J đối với bị đơn ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H.

[4] Về án phí: Do không chấp nhận yêu khởi kiện của ông Kim Chang J nên án phí dân sự sơ thẩm ông Kim Chang J phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 372 của Bộ luật dân sự; 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 28 tháng 4 năm 2017 và yêu cầu ký lại hợp đồng thuê nhà mới của ông Kim Chang J đối với ông Hoàng Ngọc B và bà Dương Thị H về ngôi nhà tại địa chỉ phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng.

2. Về án phí: Ông Kim Chang J phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 001228 ngày 21 tháng 11 năm 2017 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; ông Kim Chang J đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Ông Kim Chang J và ông Hoàng Ngọc B có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Hoàng Ngọc B, bà Dương Thị H và Văn phòng Công chứng T vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Hà Nam