TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 103/2025/DS-ST
Ngày: 16-6-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huê

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tám

2. Bà Ngô Thị Thúy Hảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Ngọc Thủy– Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị H– Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 800/2024/TLST – DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Hoàng V, sinh năm 1993

Địa chỉ: E L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh S, sinh năm 1962; địa chỉ: E L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Mai Đình Thục N, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 1 đường B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

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

+ Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1972.

+ Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1993.

Cùng trú tại địa chỉ: E L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15-10-2024 và trong quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16 tháng 4 năm 2018, ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N ký Hợp đồng thuê nhà, theo đó ông V và bà N thỏa thuận: Ông V cho bà N thuê tài sản là nhà số C T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 16-4-2018 đến ngày 16-4-2020, với giá thuê là 14.000.000 đồng; phương thức thanh toán là bà N sẽ chuyển khoản vào tài khoản do ông V cung cấp, cụ thể số tài khoản 0081000679167, chủ tài khoản là Hoàng Thị H1, Ngân hàng V1 Chi nhánh V2; thời hạn thanh toán định kỳ 03 tháng/01 lần vào ngày 16 hàng tháng; tiền cọc thuê thuê nhà bằng 03 tháng tiền thuê nhà tương đương 42.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thuê tài sản, bà N đặt cọc cho ông V số tiền 42.000.000 đồng. Bà N thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận Hợp đồng thuê nhà đã ký. Đến ngày 16-4-2020, hết thời hạn thuê nhà, bà N đề nghị được gia hạn thời hạn thuê, ông V đồng ý nên ông V và bà N tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp đồng thuê nhà, tiền thuê hàng tháng là 17.000.000 đồng/tháng; thời hạn thanh toán định kỳ 03 tháng/01 lần vào ngày 16 hàng tháng. Việc thỏa thuận gia hạn thời gian thuê, tiền thuê giữa bà N và ông V không lập văn bản bản, chỉ thỏa thuận miệng. Thực hiện thỏa thuận, bà N đã thanh toán tiền thuê nhà cho ông V theo phương thức chuyển khoản tuy nhiên đến tháng 11 năm 2023 thì bà N không thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho ông V nữa. Ông V đã nhiều lần đề nghị bà N thanh toán tiền thuê nhà cho ông V tuy nhiên bà N không thực hiện.

Do vậy, ngày 15-10-2024, ông V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 16-4-2018 giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N.

- Buộc bà N phải thanh toán cho ông V tiền thuê nhà còn nợ chưa thanh toán tạm tính từ ngày 15 tháng 12 năm 2023 đến ngày 15 tháng 10 năm 2024 là 172.000.000 đồng.

- Buộc bà N di dời các hàng hóa, đồ đạc ra khỏi căn nhà để trả lại căn nhà số C T, Phường H, thành phố V cho ông V.

Quá trình giải quyết vụ án, ông V có đơn rút yêu cầu về việc "Buộc bà N di dời các hàng hóa, đồ đạc ra khỏi căn nhà số C T, Phường H, thành phố V cho ông V".

Ông V giữ nguyên yêu cầu về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 16-4-20018 giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N.

- Buộc bà N phải trả lại căn nhà số C T, Phường H, thành phố V cho ông V.

- Buộc bà N phải thanh toán cho ông V tiền thuê nhà còn thiếu chưa thanh toán tạm tính từ ngày 15 tháng 12 năm 2023 đến ngày 16 tháng 3 năm 2025 là 257.000.000 đồng.

Bị đơn bà Mai Đình Thục N: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cứ và hòa giải nhưng bà N vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Y trình bày: Bà là vợ của ông Trần Hoàng V. Bà xác nhận nhà đất số C T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản riêng của ông V, không phải tài sản chung vợ chồng bà nên bà không biết và không liên quan đến hợp đồng thuê nhà giữa ông V và bà N. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H1 trình bày: Bà là mẹ của ông Trần Hoàng V, bà thống nhất với ý kiến của ông V. Khi ông V cho bà N thuê nhà thì tiền thuê nhà chuyển vào tài khoản của bà. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật theo Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Về nội dung: Xét chứng cứ có trong vụ án thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời các hàng hóa, đồ đạc ra khỏi căn nhà số C T, Phường H, thành phố V cho ông V; tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 16-4-2018 giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N; buộc bà N phải trả lại căn nhà số C T, Phường H, thành phố V cho ông V; buộc bà N phải trả cho ông V số tiền là 257.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N, thể hiện: Bà N cư trú tại địa chỉ: 1 đường B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại kết quả xác minh của Công an P, thành phố V thể hiện: Bà N không thường trú và sinh sống tại địa chỉ 1 đường B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/HĐ-TP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là "đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở". Việc bà N thay đổi địa chỉ không báo với ông V là thuộc trường hợp cố tình giấu địa

chỉ. Do đó, Tòa án xác định địa chỉ của bị đơn là 16/12/11 đường B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn cư trú tại thành phố V nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bà N di dời các hàng hóa, đồ đạc ra khỏi căn nhà để trả lại căn nhà số C T, Phường H, thành phố V cho ông V. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu trên.

Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu buộc bà N di dời các hàng hóa, đồ đạc ra khỏi căn nhà số C T, Phường H, thành phố V

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 16-4-2018 và buộc bà N phải trả lại căn nhà số C T, Phường H, thành phố V cho ông V.

[2.2.1] Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 16-4-2018 giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N và đơn khởi kiện của nguyên đơn xác định bị đơn bà N cư trú tại địa chỉ 1 đường B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn theo địa chỉ trên nhưng bị đơn không có ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu của nguyên đơn là từ bỏ quyền chứng minh và phải chịu hậu quả pháp lý của việc vắng mặt là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2.2] Khoản 2, khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

"*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.*

Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc".

Như vậy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà N không cung cấp văn bản ý kiến, các tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ chứng cứ đã thu thập được để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.2.3] Xét Hợp đồng thuê nhà ngày 16-4-2018 giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N được ký kết trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không

vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo hợp đồng đã ký.

[2.2.4] Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 16-4-2018 giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, có đủ cơ sở xác định: Ngày 16 tháng 4 năm 2018, ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N ký Hợp đồng thuê nhà, theo đó ông V và bà N thỏa thuận: Ông V cho bà N thuê tài sản là nhà số C T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 16-4-2018 đến ngày 16-4-2020, với giá thuê là 14.000.000 đồng; phương thức thanh toán là bà N sẽ chuyển khoản vào tài khoản do ông V cung cấp, cụ thể số tài khoản 0081000679167, chủ tài khoản là Hoàng Thị H1, Ngân hàng V1 Chi nhánh V2; thời hạn thanh toán định kỳ 03 tháng/01 lần vào ngày 16 hàng tháng; tiền cọc thuê thuê nhà bằng 03 tháng tiền thuê nhà tương đương 42.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thuê tài sản thì bà N có đặt cọc cho ông V số tiền 42.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, trong 2 năm thuê tài sản từ ngày 16-4-2018 đến ngày 16-4-2020, bà N đã thực hiện đúng theo thỏa thuận Hợp đồng thuê nhà đã ký.

[2.2.5] Xét thỏa thuận về việc gia hạn hợp đồng thuê tài sản giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N vào ngày 16-4-2020: Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ về sao kê tài khoản, thể hiện việc bà N chuyển khoản tiền thuê nhà cho ông V, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Ngày 16-4-2020, ông V và bà N đã tiếp tục thỏa thuận gia hạn thời gian thuê tài sản là nhà số C T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; tiền thuê nhà hàng tháng là 17.000.000 đồng/tháng; bà N đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến tháng 10 năm 2023. Từ tháng 11 năm 2023, bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ngày 16-4-2018 giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N quy định:

"*Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải thông báo cho bên B biết trước và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên B có một trong các hành vi sau đây:*

Không thanh toán tiền thuê nhà đúng kỳ hạn theo như đã thỏa thuận trong hợp đồng liên tiếp trong 01 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng….".

Điều 132 Luật nhà ở quy định về 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, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng".

Do, bà N không trả tiền thuê nhà nên ông V đã có nhiều văn bản thông báo cho bà N biết về việc yêu cầu thanh toán và chấm dứt hợp đồng thuê tài sản nhưng không

nhận được phản hồi từ bà N. Như vậy, bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận thuê nhà.

Do vậy, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng V đối với bà Mai Đình Thục N, chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 16-4-2018 giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N, buộc bà N phải trả lại căn nhà số C T, Phường H, thành phố V cho ông V.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho ông V tiền thuê nhà còn thiếu chưa thanh toán là 257.000.000 đồng.

Như đã nhận định ở trên và căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 16 tháng 4 năm 2018 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ông V cho bà N thuê tài sản là nhà số C T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 16-4-2018 đến ngày 16-4-2020, với giá thuê là 14.000.000 đồng; phương thức thanh toán là bà N sẽ chuyển khoản vào tài khoản do ông V cung cấp, cụ thể số tài khoản 0081000679167, chủ tài khoản là Hoàng Thị H1, Ngân hàng V1 Chi nhánh V2; thời hạn thanh toán định kỳ 03 tháng/01 lần vào ngày 16 hàng tháng. Từ ngày 17-4-2020, bà N và ông V tiếp tục thỏa thuận ông V cho bà N thuê tài sản trên, tiền thuê nhà là 17.000.000 đồng/tháng.

Bà N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho ông V đến tháng 10 năm 2023. Từ tháng 11 năm 2023, bà N đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận. Bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà, ông V đã có nhiều thông báo yêu cầu bà N thanh toán tiền thuê nhà, trả mặt bằng thuê cho ông V tuy nhiên bà N cố tình không hợp tác, không trả mặt bằng. Do vậy, có đủ cơ sở buộc bà N phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho ông V như yêu cầu khởi kiện của ông V.

Đối với số tiền thuê nhà từ ngày 16-10-2023 đến ngày 16-01-2024: Theo thỏa thuận bà N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông V số tiền thuê nhà 01 lần chuyển tiền thuê 3 tháng tương đương 51.000.000 đồng (3 tháng x 17.000.000 đồng). Vào ngày 16-10-2023, bà N chuyển số tiền 17.000.000 đồng; ngày 24-11-2023, bà N chuyển số tiền 10.000.000 đồng; ngày 28-12-2023; bà N chuyển số tiền 2.000.000 đồng; ngày 15-1-2024, bà N chuyển số tiền 3.000.000 đồng. Như vậy, số tiền thuê nhà từ ngày 16-10-2023 đến ngày 16-01-2024, bà N phải thanh toán cho ông V là 51.000.000 đồng; bà N đã thanh toán 32.000.000 đồng. Số tiền còn lại bà N phải thanh toán cho ông V là 19.000.000 đồng.

Đối với số tiền thuê nhà từ ngày 17-01-2024 đến ngày 16-3-2025 bà N có trách nhiệm phải trả cho ông V là: 17.000.000 đồng/tháng x 14 tháng là 238.000.000 đồng.

Như vậy, bà N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông V tổng số tiền: 19.000.000 đồng + 238.000.000 đồng là 257.000.000 đồng.

[2.4] Đối với số tiền cọc 42.000.000 đồng, bà N đã chuyển cho ông V:

Điều 4: Hợp đồng thuê nhà giữa ông V và bà N quy định:

"Xử lý tiền cọc trong trường hợp các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng:

- Bên A được quyền sở hữu toàn bộ tiền đặt cọc nếu Bên B có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn".

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, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng".

Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định "Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc…"

Như vậy, bà N không trả tiền thuê nhà cho ông V, không thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê là đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, được coi là từ chối thực hiện hợp đồng. Do vậy, số tiền 42.000.000 đồng ông V được quyền sở hữu.

[2.5] Về người có trách nhiệm trả nợ: Ông V xác nhận, cá nhân bà N ký Hợp đồng thuê nhà với ông V, ông V không biết chồng bà N là ai, việc thỏa thuận thuê tài sản không liên quan đến chồng bà N nên ông V khởi kiện buộc cá nhân bà N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông V nên Hội đồng xét xử xác định người có trách nhiệm thanh toán cho ông V là bà N. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa chồng bà N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.500.000đ (hai triệu, năm trăm nghìn đồng), ông V tự nguyện chịu.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 257.000.000 đồng x 5% = 12.850.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 276, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật dân sự.

- Các Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 129, Điều 131, Điều 132 của Luật nhà ở.

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng V đối với bà Mai Đình Thục N về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời các hàng hóa, đồ đạc ra khỏi căn nhà số C T, Phường H, thành phố V.

1.2. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 16-4-2018 giữa ông Trần Hoàng V và bà Mai Đình Thục N.

1.3. Buộc bà Mai Đình Thục N trả lại căn nhà số C T, Phường H, thành phố V cho ông Trần Hoàng V.

1.4. Buộc bà Mai Đình Thục N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Hoàng V số tiền 257.000.000đ (hai trăm, năm mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Đình Thục N phải nộp 12.850.000đ (mười hai triệu, tám trăm năm mươi nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Hoàng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.300.000đ (bốn triệu, ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004558 ngày 01-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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, 7, 7a, 7b 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:
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

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

Trần Thị Huê