TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN LIÊN CHIỂU** **TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **25/**2023/DS-ST
Ngày: 16-6-2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỂU - TP ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Dương Thị Thái
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Cơ
Ông Nguyễn Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thanh Dung - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tham gia phiên tòa: Ông Võ Quang Tiến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2022/TLST-DS ngày 12/10/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 185/2023/QĐXXST-DS ngày 03/4/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2023/QĐST-DS ngày 25/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2023/QĐST-DS ngày 25/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Nguyên K, sinh 1972 và bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Số X, đường Y, thành phố L, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thái Ngọc T, sinh năm 1997 và bà Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1998; cùng địa chỉ liên hệ: Số V, đường G, quận R, thành phố Đà Nẵng. *Bà A có mặt, bà T vắng mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Nguyên K và bà Trần Thị Kim H có: Bà Lê Thị Xuân P, sinh năm 1976 – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV KPK, chi nhánh Đà Nẵng thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. *Bà P vắng mặt.*

Bị đơn: Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M; địa chỉ: Số O, đường F, quận C, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Quang V1. *Ông V1 vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:**

Ngày 16/9/2019, ông Võ Nguyễn K cùng vợ là bà Trần Thị Kim H và Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M ký hợp đồng thuê nhà đối với ngôi nhà tọa lạc tại địa chỉ: số S, đường W, quận R, thành phố Đà Nẵng. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/10/2019, mục đích thuê là cho thuê lại tài sản thuê, giá thuê nhà 12.000.000 đồng/ tháng; năm thứ 3 là 13.000.000 đồng/tháng, năm thứ 4 là 15.000.000 đồng/tháng. Thanh toán 06 tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 đầu của mỗi kỳ thanh toán, thời gian giao tài sản là ngày 01/10/2019. Bên cho thuê có quyền đơn pH chấm dứt Hợp đồng nhưng phải báo trước nếu bên thuê không trả tiền thuê nhà mà không có lý do chính đáng, bên thuê đơn pH chấm dứt Hợp đồng thuê nhà nhưng phải báo trước cho bên cho thuê và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên cho thuê tăng giá bất hợp lý, quyền sử dụng tài sản bị hạn chế do lợi ích của người thứu ba. Để đảm bảo hợp đồng thuê nhà, Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M đã đặt cọc cho ông K, bà H số tiền 24.000.000 đồng, số tiền này được trả lại khi chấm dứt hợp đồng, trừ trường hợp Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

Thực hiện hợp đồng, ông K và bà H đã bàn giao nhà cho Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M và nhận tiền thuê nhà năm thứ nhất (từ ngày 01/10/2019 đến 30/9/2020) với số tiền 132.000.000 đồng và 24.000.000 đồng tiền cọc. Từ ngày 01/10/2020 đến ngày 30/9/2021, số tiền thuê nhà năm thứ 02 là 144.000.000 đồng thì đến nay Công ty tư vấn bất động sản M vẫn chưa thanh toán cho ông K và bà H. Ông K và bà H đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông V1 thanh toán tiền thuê nhà năm thứ 02 còn thiếu nhưng ông V1 không trả. Ngày 15/11/2021, công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M đã bàn giao lại toàn bộ nhà cho ông K, bà H trên thực tế.

Nay ông Võ Nguyên K và bà Trần Thị Kim H yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M thanh toán tổng số tiền nợ thuê nhà 163.500.000 đồng, trong đó tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2020 đến ngày 30/9/2021 là 144.000.000 đồng; tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2021 đến ngày 15/11/2021 là 19.500.000 đồng. Đồng thời yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà được ký giữa ông Võ Nguyên K, bà Trần Thị Kim H và Công ty tư vấn bất động sản M được Văn phòng Công chứng Q chứng thực số 5368, quyển số 1, ngày 16/9/2019. Đối với số tiền cọc 24.000.000 đồng, ông

Võ Nguyên K và bà Trần Thị Kim H yêu cầu Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M phải chịu vì đã vi phạm Hợp đồng thuê nhà nói trên.

* Bị đơn là Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M vắng mặt tại phiên tòa, nhưng quá trình giải quyết vụ án, người đại diện đã có ý kiến:

Xác nhận vào ngày 16/9/2019 Công ty cổ phần tư vấn bất động sản M và ông Võ Nguyên K, bà Trần Thị Kim H đã ký kết Hợp đồng thuê nhà đối với ngôi nhà tọa lạc tại địa chỉ: số S, đường W, quận R, thành phố Đà Nẵng. Nội dung hợp đồng thuê nhà đúng như trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi thuê nhà do tình hình dịch bệnh covid dẫn đến Công ty làm ăn khó khăn và không có khả năng thanh toán tiền thuê nhà cho ông K, bà H. Bị đơn cũng xác nhận đã bàn giao nhà cho nguyên đơn vào ngày 15/11/2021.

Bị đơn đồng ý với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà được ký giữa ông Võ Nguyên K, bà Trần Thị Kim H và Công ty cổ phần tư vấn bất động sản M được Văn phòng Công chứng Q chứng thực số 5368, quyển số 1, ngày 16/9/2019; cũng đồng ý chịu mất số tiền cọc là 24.000.000 đồng. Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, hiện nay Công ty không thanh toán được số tiền 163.500.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Với khả năng hiện tại, công ty chỉ có thể thanh toán tổng số tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2020, đến ngày 15/11/2021 là 50.000.000 đồng và thanh toán vào ngày 01/6/2023.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Nguyên K và bà Trần Thị Kim H là luật sư Lê Thị Xuân P vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại Bản luận cứ gửi cho Tòa án đã có ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà các bên đã ký kết, bị đơn đã chấp nhận mất số tiền cọc là 24.000.000đ nên đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là Công ty cổ phần tư vấn bất động sản M thanh toán cho nguyên đơn là ông K và bà H số tiền nợ thuê nhà là 163.500.000đồng.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này, thấy rằng quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thông báo, gửi các quyết định cho Viện kiểm sát và các đương sự đúng thời hạn, đúng quy định. Việc tuân theo pháp luật Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: đã thực hiện đúng các quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn

vắng mặt tại phiên tòa không có lý do là không thực hiện đầy đủ các quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị căn cứ Điều 328, 422, 472, 481 của Bộ luật dân sự để 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 tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận R, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" đối với bị đơn là Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M có trụ sở tại phường D, quận C, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn là Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M, bà Lê Thị Xuân P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do, bà P vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và bà P theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung vụ án:**

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Võ Nguyên K và bà Trần Thị Kim H về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết với Công ty Cổ phần tư vấn bất động sản M vào ngày 16/9/2019 và được toàn quyền sử dụng số tiền đặt cọc là 24.000.000 đồng, thấy rằng:

Hợp đồng thuê nhà ký giữa ông Võ Nguyên K, bà Trần Thị Kim H và Công ty tư vấn bất động sản M được Văn phòng Công chứng Q chứng thực số 5368, quyển số 1, ngày 16/9/2019 đã tuân thủ quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên các bên tham gia giao dịch có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng ký kết.

Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Sau khi ký kết hợp đồng thì bị đơn đã giao cho nguyên đơn giữ số tiền đặt cọc đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng là 24.000.000 đồng. Đến ngày 15/11/2021 giữa các bên chấm dứt hợp đồng thuê nhà trên thực tế và bị đơn đã bàn giao lại tài sản thuê là ngôi nhà tọa lạc tại địa chỉ: số S, đường W, quận R, thành phố Đà Nẵng cho nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà và được toàn quyền sử dụng số tiền đặt cọc đã nhận thì bị đơn cũng thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của các bên phù hợp các quy định tại Điều 4 của Hợp đồng cũng như Điều 328, khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự nên cần được ghi nhận.

[2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ thuê nhà là 163.500.000 đồng của nguyên đơn thì thấy:

Theo Điều 3 của hợp đồng ký kết vào ngày 16/9/2019, bị đơn là Công ty cổ phần tư vấn bất động sản M có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn là ông Võ Nguyên K và bà Trần Thị Kim H trong năm thứ nhất đến năm thứ ba là 13.000.000đồng/tháng. Như vậy số tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2020 đến ngày 15/11/2021 là 163.500.000 đồng mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán hoàn toàn phù hợp. Việc bị đơn không thanh toán là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê thỏa thuận tại hợp đồng.

Xét yêu cầu của ông K và bà H có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 481 của Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận, mà không thể thỏa mãn ý kiến trả một phần với số tiền 50.000.000 đồng của Công ty cổ phần tư vấn bất động sản M được.

[3] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, của luật sư Lê Thị Xuân P là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký giữa ông Võ Nguyên K, bà Trần Thị Kim H và Công ty tư vấn bất động sản M được Văn phòng Công chứng Q chứng thực số 5368, quyển sổ 1, ngày 16/9/2019; ông K và bà H được toàn quyền sử dụng số tiền đã nhận cọc là 24.000.000 đồng; buộc Công ty tư vấn bất động sản M trả cho ông Võ Nguyên K, bà Trần Thị Kim H số tiền 163.500.000 đồng.

[5] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với khoản tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/20016.

Mức án phí cụ thể mà Công ty cổ phần tư vấn bất động sản M phải chịu: 163.500.000đ x 5% = 8.175.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Võ Nguyên K và bà Trần Thị Kim H số tiền nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, 357, 422, 472, 481, 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/20016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký giữa ông Võ Nguyên K, bà Trần Thị Kim H và Công ty tư vấn bất động sản M được Văn phòng Công chứng Q chứng thực số 5368, quyển số 1, ngày 16/9/2019.

Giao cho ông Võ Nguyên K và bà Trần Thị Kim H được toàn quyền sử dụng số tiền 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) Công ty tư vấn bất động sản M đã đặt cọc.

Buộc Công ty tư vấn bất động sản M thanh toán cho ông Võ Nguyên K và bà Trần Thị Kim H số tiền nợ thuê nhà là 163.500.000đ (Một trăm sáu mươi triệu, năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Buộc Công ty tư vấn bất động sản M phải chịu 8.175.000đ (Tám triệu, một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Võ Nguyên K và bà Trần Thị Kim H số tiền tạm ứng án phí 4.688.000đ (Bốn triệu, sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0005471 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt tại

phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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 dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Người tham gia tố tụng;
- VKSND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS Liên Chiểu;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

DƯƠNG THỊ THÁI