TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1- LÂM ĐỒNG** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2025/DS-ST
Ngày: 24/9/2025
V/v *"tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Mặc Vũ
2. Ông Păng Ting Nôck

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thanh Quang – Cán bộ Tòa án nhân dân Khu vực 1- Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực – Lâm Đồng**: Bà Cao Thị Bích Hợp – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 Tòa án nhân dân Khu vực 1- Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 99/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2025 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2025/QĐXXST-DS ngày 01/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 119/2025/QĐST-DS ngày 12/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Cảnh H**, sinh năm 1969;

Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 105 T, Phường X, Lâm Đồng.

Địa chỉ liên lạc: 11A T, Phường X, Lâm Đồng

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1992. Địa chỉ: 11A T, Phường X, Lâm Đồng theo văn bản uỷ quyền ngày 12/02/2025.

-Bị đơn: Bà **Lê Thị Thu Th**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ L, Phường X - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

(đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn có ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày:

Vào ngày 30/12/2022, vợ chồng ông H, bà D (Bên A) có ký "*Hợp đồng thuê nhà (một phần diện tích)"* để cho bà Lê Thị Thu Th (Bên B) thuê tài sản là nhà thuộc sở hữu của ông H, bà D thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 30 (D93-IV), tọa lạc tại Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 276177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/9/2022. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thuỳ Trang, tỉnh Lâm Đồng *(Văn phòng Công chứng Minh Tâm Cũ)*; Địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; số công chứng 11013, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGĐ. Hợp đồng thuê nhà có các nội dung chính sau: Mục đích thuê nhà là để kinh doanh cơ sở lưu trú; Thời gian cho thuê kể từ ngày 30/12/2022 đến hết ngày 04/5/2027; Giá thuê: 15.000.000đồng/tháng, giá thuê nhà nêu trên tăng mỗi năm 10% so với năm liền kề trước đó; Số tiền thuê nêu trên không bao gồm các khoản chi phí phát sinh trong quá trình sử dụng như chi phí điện, nước, internet…; Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền 210.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A 03 tháng một lần vào ngày 01 *(Một)* tháng đầu tiên của kỳ thanh toán, kỳ thanh toán đầu tiên bắt đầu từ ngày 01/02/2023; Ngoài ra, hợp đồng còn kèm theo các điều khoản liên quan đến vi phạm, bồi thường; Quyền và nghĩa vụ của hai Bên. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông H, bà D đã bàn giao tài sản thuê cho bà Th quản lý, sử dụng theo đúng nội dung của hợp đồng; bà Th cũng đã thanh toán tiền thuê cho ông bà theo thỏa thuận. Tuy nhiên, trong quá quá trình thuê nhà thì bà Th nhiều lần không thanh toán cho ông bà đúng theo kỳ thanh toán 3 tháng 1 lần mà thanh toán theo từng tháng và lần thanh toán cuối cùng vào tháng 8/2024. Đến ngày 01/09/2024, bà Thủy phải có nghĩa vụ thanh toán tiền nhà cho ông H, bà D nhưng bà Th không thực hiện mặc dù ông H, bà D đã liên hệ nhiều lần. Việc này là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng thuê nhà mà hai Bên đã ký kết. Cùng với việc không thanh toán thì bà Th còn bỏ đi, không giữ gìn nhà cửa để tài sản thuê xuống cấp và hư hại nghiêm trọng. Trước sự việc trên vào ngày 17/12/2024, ông H, bà D đã có Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà gửi cho bà Th. Và do bà Th đã bỏ đi, để tài sản thuê xuống cấp, hư hại nghiêm trong nên sau khi thông báo thì vợ chồng ông H, bà D đã quản lý tài sản cho thuê này. Việc bà Th không thanh toán và bỏ đi không giữ gìn nhà cửa để tài sản thuê xuống cấp, hư hại nghiêm

trọng là không đúng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà D, đã vi phạm theo thoả thuận tại khoản 1, Điều 4 và khoản 1, Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà mà hai Bên đã ký kết. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1/ Tuyên chấm dứt *"Hợp đồng thuê nhà (một phần diện tích)"* lập ngày 30/12/2022 được Văn phòng công chứng Phạm Thị Thuỳ Trang, tỉnh Lâm Đồng *(Văn phòng Công chứng Minh Tâm Cũ)*; Địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng công chứng số 11013, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGĐ giữa vợ chồng ông H, bà D và bà Lê Thị Thu Th;

2/ Buộc bà Lê Thị Thu Th thanh toán tiền thuê nhà tháng 9,10,11,12/2024 với số tiền là 72.600.000 đồng *(18.150.000 đồng x 4 tháng)* và tiền thuê nhà tháng 01,02/2025 là 39.930.000 đồng *(19.965.000 đồng x 2 tháng)* và tiền thuê nhà còn thiếu cho đến khi giải quyết xong vụ án. Tổng số tiền thuê nhà nguyên đơn tạm tính là 112.530.000 đồng;

3/ Yêu cầu Toà án công nhận số tiền 210.000.000đ *(Hai trăm mười triệu đồng)* mà bà Th đặt cọc do vi phạm điều khoản thanh toán theo hợp đồng thuộc về ông H, bà D. Tổng cộng các khoản nêu trên ông H, bà D tạm tính là 322.530.000 đồng.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không được do bị đơn vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên chấm dứt *"Hợp đồng thuê nhà (một phần diện tích)"* lập ngày 30/12/2022 được Văn phòng công chứng Phạm Thị Thuỳ Trang, tỉnh Lâm Đồng *(Văn phòng Công chứng Minh Tâm Cũ)*; Địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng công chứng số 11013, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGĐ giữa vợ chồng ông H, bà D và bà Lê Thị Thu Th; yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà của tháng 9, 10, 11,12/2024 và từ tháng 01/2025 đến ngày 24/9/2025 với số tiền 225.720.000đ, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận số tiền 210.000.000đ mà bà Th đặt cọc do vi phạm điều khoản thanh toán theo hợp đồng thuộc về ông H, bà D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, các đương sự và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án. Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tuyên chấm dứt*"Hợp đồng thuê nhà (một phần diện tích)"* lập ngày 30/12/2022 giữa vợ chồng ông H, bà D và bà Lê Thị Thu Th; yêu cầu bị

đơn trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà của tháng 9, 10, 11,12/2024 và từ tháng 01/2025 đến ngày 24/9/2025 với số tiền 225.720.000đ. Đình chỉ yêu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án công nhận số tiền 210.000.000đ mà bà Th đặt cọc do vi phạm điều khoản thanh toán theo hợp đồng thuộc về ông H, bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông H, bà D và bị đơn bà Th có ký hợp đồng thuê nhà (một phần diện tích). Trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên các bên phát sinh tranh chấp nên xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" 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, Tòa án nhân dân Khu vực 1- Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng có thẩm quyền giải quyết.

Theo nguyên đơn trình bày bị đơn bà Th có địa chỉ tại Tổ L, Phường K, Đà Lạt (nay là Phường X), Lâm Đồng. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành tống đạt thông báo thụ lý cho bị đơn theo địa chỉ trên nhưng không tống đạt được. Qua xác minh bị đơn có đăng ký thường trú tại địa chỉ Tổ L, Phường K, Đà Lạt (nay là Phường X), Lâm Đồng nhưng hiện nay không có sinh sống tại địa chỉ trên, bà Th đi đâu, thời gian nào không rõ. Theo nguyên đơn trình bày thì nguyên đơn không được bà Th thông báo cho biết về nơi cư trú, làm việc mới. Nguyên đơn đã cung cấp đúng địa chỉ của bị đơn nêu trong hợp đồng giữa hai bên. Nên căn cứ quy định theo điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ - HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao trường hợp này được coi là bà Th cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] Theo nguyên đơn trình bày, ngày 30/12/2022 giữa ông Nguyễn Cảnh H, bà Nguyễn Thị D và bà Lê Thị Thu Th có ký hợp đồng thuê nhà (một phần diện tích) để cho bà Lê Thị Thu Th (Bên B) thuê tài sản là nhà thuộc sở hữu của ông H, bà D thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 30 (D93-IV), tọa lạc tại Phường 3, thành phố Đà Lạt (nay là Phường X), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 276177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/9/2022. Hợp đồng thuê nhà có các nội dung chính sau: Mục đích thuê nhà là để kinh doanh cơ sở lưu trú; Thời gian cho thuê kể từ ngày 30/12/2022 đến hết ngày 04/5/2027; Giá thuê: 15.000.000đồng/tháng; Giá thuê nhà nêu trên tăng mỗi năm 10% so với năm liền kề trước đó; Số tiền thuê nêu trên không bao gồm các khoản chi phí phát sinh trong quá trình sử dụng như chi phí điện, nước, internet…; Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền 210.000.000đ. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A 03 tháng một lần vào ngày 01 *(Một)* tháng đầu tiên của kỳ thanh toán, kỳ thanh toán đầu tiên bắt đầu từ ngày 01/02/2023; Ngoài ra, hợp đồng còn kèm theo các điều khoản liên quan đến vi phạm, bồi thường; Quyền và nghĩa vụ của hai Bên. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông H, bà D đã bàn giao tài sản thuê cho bà Thủy quản lý, sử dụng theo đúng nội dung của hợp đồng; bà Thủy cũng đã thanh toán tiền thuê cho ông bà theo thỏa thuận. Tuy nhiên, trong quá quá trình thuê nhà thì bà Th nhiều lần không thanh toán cho ông bà đúng theo kỳ thanh toán 3 tháng 1 lần mà thanh toán theo từng tháng và lần thanh toán cuối cùng vào tháng 8/2024. Từ tháng 9/2024 bà Th chưa thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê nhà như nguyên đơn trình bày, hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật. Trong hợp đồng các bên cũng đã thoả thuận về việc được chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do bị đơn có vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn đã gửi cho bị đơn thông báo về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo thông báo ngày 17/12/2024 và được gửi cho bị đơn qua đường bưu điện vào ngày 17/12/2024 theo đúng địa chỉ mà bị đơn đã cung cấp trong hợp đồng thuê nhà ngày 30/12/2022. Tuy nhiên, thông báo của nguyên đơn đã được hoàn lại. Nguyên đơn trình bày lý do hoàn do bị đơn đã chuyển địa chỉ nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết. Như vậy, do bị đơn có vi phạm nghĩa vụ theo thoả thuận trong hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Th phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nhà từ tháng 09/2024 đến ngày 24/9/2025 với số tiền thuê là 225.720.000đ: Theo hợp đồng thuê các bên thoả thuận số tiền thuê là 15.000.000đ/tháng, giá thuê nhà tăng mỗi năm lên 10% so với năm liền kề trước đó, kỳ thanh toán đầu tiên bắt đầu từ ngày 01/02/2023 Nên giá tiền thuê

nhà của tháng 09, 10, 11, 12/2024 là 66.000.000đ (= 16.500.000đ/tháng x 4 tháng); giá tiền thuê nhà từ tháng 01/2025 đến ngày 24/9/2025 là 159.720.000đ = (18.150.000đ/tháng x 8 tháng 24 ngày). Tổng cộng số tiền thuê nhà từ tháng 9/2024 đến ngày 24/9/2025 là 225.720.000đ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê nhà 225.720.000đ là có căn cứ chấp nhận.

[5] Tại phiên toà, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Toà án công nhận số tiền 210.000.000đ *(Hai trăm mười triệu đồng)* mà bà Th đặt cọc do vi phạm điều khoản thanh toán theo hợp đồng thuộc về ông Nguyễn Cảnh H, bà Nguyễn Thị D nên cần đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[6] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết 600.000đ, tại phiên toà nguyên đơn xin chịu chi phí này nên ghi nhận sự nguyện của nguyên đơn *(số tiền này nguyên đơn đã ứng chi và quyết toán xong).*

Nguyên đơn phải chịu chi phí đăng tin theo quy định *(số tiền này nguyên đơn đã ứng chi và quyết toán xong).*

[7] Về án phí: Bị đơn bà Th phải chịu 11.586.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

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 158, khoản 1 Điều 195, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 180, 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 422, 472, 474, 481, 482, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh H, bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn bà Lê Thị Thu Th về việc yêu cầu Toà án công nhận số tiền 210.000.000đ *(Hai trăm mười triệu đồng)* mà bà Lê Thị Thu Th đặt cọc do vi phạm điều khoản thanh toán theo hợp đồng thuộc về ông Nguyễn Cảnh H, bà Nguyễn Thị D.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh H, bà Nguyễn Thị D.

Xử:

- Chấm dứt hợp đồng "*Hợp đồng thuê nhà (một phần diện tích)"* ngày 30/12/2022 giữa ông Nguyễn Cảnh H, bà Nguyễn Thị D và bà Lê Thị Thu Th được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thuỳ Trang, tỉnh Lâm Đồng *(Văn phòng Công chứng Minh Tâm Cũ)*; Địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, Phường 3, Đà Lạt (nay là Phường Xuân Hương- Đà Lạt), tỉnh Lâm Đồng; số công chứng 11013, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGĐ.

- Buộc bà Lê Thị Thu Th phải thanh toán cho ông Nguyễn Cảnh H, bà Nguyễn Thị D số tiền thuê nhà là 225.720.000đ (*hai trăm hai mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng).*

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 án 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Cảnh H, bà Nguyễn Thị D nhận chịu 600.000đ *(sáu trăm nghìn đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (*số tiền này ông H, bà D đã ứng chi và quyết toán xong).*

4. Về chi phí đăng tin: Nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh H, bà Nguyễn Thị D phải chịu chi phí đăng tin *(số tiền này ông H, bà D đã nộp và quyết toán xong).*

5. Về án phí:

Bà Lê Thị Thu Th phải chịu số tiền án phí là 11.586.000đ *(Mười một triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng)* án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 8.063.000đ *(tám triệu không trăm sáu mươi ba nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0001892 ngày 17/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1- Lâm Đồng).

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, 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 1- Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu AV, HS.

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

(đã ký)

Hoàng Thị Phương Chi