

Bản án số 66/2025/DS-ST

Ngày 08 – 8 – 2025

V/v “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt
hợp đồng thuê trước thời hạn,
thanh toán tiền thuê và nhận lại tiền cọc*”

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: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Công Khánh
Ông Đặng Công Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - 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:** Ông Huỳnh Mạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 08-8-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng, xét xử
sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2024/TLST-DS ngày 08-10-2024
về việc “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, thanh
toán tiền thuê và nhận lại tiền cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
22/2025/QĐXXST-DS ngày 26-6-2025; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần N1; địa chỉ: số F A, phường N (phường
M, quận N cũ), thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn
Thành L; chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ liên hệ: B L, phường H (phường H, quận
C cũ), thành phố Đà Nẵng.

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Kiên T, sinh năm: 1982; địa chỉ: tổ B (tổ B cũ)
phường V (phường V, quận H cũ), thành phố Hà Nội; đã xuất cảnh gần nhất
ngày 12-3-2023, chưa có thông tin nhập cảnh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn- Công ty Cổ phần N1 có người đại diện theo pháp luật trình
bày tại Đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Ngày 13-5-2022, Công ty Cổ phần N1 có kí Hợp đồng Quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất, cho thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất là khách sạn tại số F A, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Như N vào số công chứng 1575, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể như sau:

Bên cho thuê: Công ty Cổ phần N1

Bên thuê: ông Nguyễn Kiên T

Giá thuê: 30.000.000 đồng/ 01 tháng

Thời hạn thuê: 07 năm kể từ ngày 01-7-2022 đến hết ngày 31-7-2029.

Để thực thi hợp đồng này, ông Nguyễn Kiên T có đặt cọc cho Công ty số tiền là 240.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông Nguyễn Kiên T chỉ tiến hành nghĩa vụ thanh toán của mình được 03 tháng là tháng 07, 08 và 09 năm 2022. Kể từ tháng 10 năm 2022 đến nay, tổng cộng 15 tháng ông Nguyễn Kiên T đã không tiến hành thanh toán tiền thuê cho Công ty chúng tôi.

Tính đến thời điểm hiện tại số tiền mà ông Nguyễn Kiên T cần phải thanh toán cho Công ty chúng tôi là 450.000.000 đồng. Mặc dù chúng tôi đã liên lạc rất nhiều lần với ông Nguyễn Kiên T nhưng không có phản hồi và hiện tại chúng tôi không thể liên lạc với ông Nguyễn Kiên T dưới bất kì hình thức nào.

Vậy Công ty N1 làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê số công chứng 1575, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Công ty Cổ phần N1 và ông Nguyễn Kiên T.
2. Yêu cầu ông Nguyễn Kiên T thanh toán khoản tiền thuê còn thiếu cho Công ty Cổ phần N1 với số tiền 450.000.000 VND.
3. Công ty Cổ phần N1 được quyền sở hữu số tiền cọc 240.000.000 đồng theo quy định tại điểm 2 điều 4 của hợp đồng.

** Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm:*

Về việc tuân theo pháp luật 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 ở giai đoạn sơ thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án, căn cứ các Điều 472, 481, 482 của Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần N1 về việc “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, thanh toán tiền thuê và nhận lại tiền cọc*” đối với ông Nguyễn Kiên T; Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (số công chứng 1575/quyển số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD) giữa Công ty Cổ phần N1 và ông Nguyễn Kiên T; Công ty Cổ phần N1 được quyền sở hữu số tiền đặt cọc 240.000.000 đồng; Đình chỉ nội dung yêu cầu của Công ty Cổ phần N1 buộc ông Nguyễn Kiên T phải thanh toán tiền thuê còn thiếu 450.000.000 đồng; Án

phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được thực hiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Căn cứ tài liệu có tại hồ sơ thể hiện bị đơn ông Nguyễn Kiên T, sinh năm: 1982; địa chỉ: tổ B (tổ B cũ) phường V, quận H, thành phố Hà Nội; đã xuất cảnh gần nhất ngày 12-3-2023, chưa có thông tin nhập cảnh. Do không có địa chỉ nơi đến nên Tòa án không thể thực hiện thủ tục uỷ thác tư pháp ra nước ngoài đối với ông Nguyễn Kiên T. Đồng thời, việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với ông Nguyễn Kiên T tại nơi cư trú cuối cùng không đảm bảo cho ông Nguyễn Kiên T nhận các thông tin về văn bản cần thông báo. Nhằm tạo điều kiện cho người thân của ông Nguyễn Kiên T tại Việt Nam nhận được thông tin của Tòa án để thông báo cho bị đơn; Tòa án đã căn cứ Điều 180 Bộ luật tố tụng Dân sự để thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng vẫn không nhận được phản hồi gì.

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.2] Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phan Trung Đ và bà Nguyễn Thị H là những người góp vốn với Công ty Cổ phần N1 bằng quyền sử dụng đất tại địa chỉ F A, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 999766 ngày 17-10-2014 cho Công ty Cổ phần N1. Do đó, việc Công ty ký hợp đồng cho thuê tài sản này không cần phải có sự tham gia của ông Phan Trung Đ, bà Nguyễn Thị H. Đồng thời, ông Đ, bà H có văn bản đề nghị đưa ông bà ra khỏi vụ án nên Hội đồng xét xử huỷ bỏ tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Phan Trung Đ, bà Nguyễn Thị H.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần N1 rút một trong các yêu cầu khởi kiện của mình là yêu cầu thanh toán khoản tiền thuê còn thiếu 450.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên cần đình chỉ xét xử yêu cầu này.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 13-5-2022, Công ty Cổ phần N1 cho ông Nguyễn Kiên T thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (khách sạn) địa chỉ A, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng; thể hiện tại “Hợp đồng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” được chứng thực tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có các nội dung cơ bản gồm: Ông Nguyễn Kiên T thuê với mục đích kinh doanh; thời hạn thuê từ ngày 01-7-2022 đến hết ngày 31-7-2029; giá thuê 30.000.000 đồng/ 01 tháng; hình thức thanh toán bằng chuyển khoản; ông T đặt cọc theo hợp đồng với số tiền là 240.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Kiên T chỉ thanh toán được 03 tháng tiền thuê, từ tháng 10 năm 2022 đến nay thì không thanh toán tiền thuê nữa và cũng không thông báo gì cho Công ty Cổ phần N1. Do vậy, Công ty K yêu cầu Toà án giải quyết: Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa Công ty Cổ phần N1 và ông Nguyễn Kiên T; Công ty Cổ phần N1 được quyền sở hữu số tiền cọc 240.000.000 đồng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Hội đồng xét xử xét “Hợp đồng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 13-5-2022 giữa Công ty Cổ phần N1 và ông Nguyễn Kiên T có nội dung và hình thức như trên là phù hợp quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý để các bên thực hiện.

Theo phía nguyên đơn cung cấp thông tin thì sau khi ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, ông Nguyễn Kiên T chỉ thanh toán 03 tháng tiền thuê cho Công ty Cổ phần N1 thì không còn liên lạc gì nữa nên Toà án căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ để giải quyết vụ án.

[3.2] Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là khách sạn tại địa chỉ F A, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng thì thấy hiện tại ông Nguyễn Kiên T cũng như không có bất kỳ nhân viên nào của ông T có mặt ở địa chỉ này, tài sản đang do Công ty Cổ phần N1 quản lý.

Căn cứ thoả thuận của các bên tại Khoản 2 Điều 5 và Khoản 1 Điều 6 của “Hợp đồng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 13-5-2022 thì ông Nguyễn Kiên T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần N1, không còn sử dụng tài sản thuê, đơn phương chấm dứt hợp đồng không có lý do và không có thông báo gì nên Công ty Cổ phần N1 khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê là chính đáng, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đồng thời, theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thì tiền đặt cọc sẽ không được hoàn lại cho ông Nguyễn Kiên T do ông T có lỗi trong việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu được quyền sở hữu số tiền cọc 240.000.000 đồng của Công ty Cổ phần N1.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Công ty Cổ phần N1

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Kiên T phải chịu do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Các đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 39, 68, 147, 227, 228, 235, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 472, 473, 474, 481, 482 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 119, 120, 121, 122, 129, 131 của Luật Nhà ở năm 2014;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần N1 về việc *“Buộc ông Nguyễn Kiên T thanh toán khoản tiền thuê còn thiếu cho Công ty Cổ phần N1 với số tiền 450.000.000 đồng”*.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần N1 đối với ông Nguyễn Kiên T về việc *“Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, thanh toán tiền thuê và nhận lại tiền cọc”*:

Tuyên Chấm dứt hiệu lực của “Hợp đồng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” giữa Công ty Cổ phần N1 với ông Nguyễn Kiên T, lập ngày 13-5-2022, số công chứng 1575, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng.

Công ty Cổ phần N1 được quyền sở hữu số tiền cọc 240.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Kiên T phải chịu là 12.000.000 đồng.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.100.000 đồng theo Biên lai thu số 0001686 ngày 05-4-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2.

4. Quyền kháng cáo: Người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hôm nay. Những người tham gia tố tụng vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai.

5. 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 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Phòng THADS KV2;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thanh Mai