

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - HƯNG YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2025/DS -ST
Ngày 29/9/2025
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà "

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HƯNG YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ái
Các hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Đình Động
Ông Vũ Đức Ngọc

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thu Lam - Thư ký TAND khu vực 1- Hưng Yên

- Đại diện VKSND khu vực 1, Hưng Yên tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Mừng -
Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 09 năm 2025, Tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1, Hưng Yên
xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2025/TLST - DS ngày 11/4/2025 về việc
tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2025/QĐXX-
DS ngày 04/9/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2025/QĐST-DS ngày
19/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1994

Địa chỉ: A, PNL, H(địa chỉ cũ: An Đỗ, Bắc Sơn, Ân Thi, Hưng Yên)

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1990

Địa chỉ: S, PNL, H(địa chỉ cũ: Sa Lung, Phù Ủng, Ân Thi, Hưng Yên)

Anh V, anh L có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai của anh V trình bày: Ngày 11/6/2024 thông qua một người cháu họ biết anh đang có nhu cầu tìm thuê mặt bằng nên đã giới thiệu anh Nguyễn Văn L ở Sa Lung, Phù Ủng. Được biết anh L có đất để cho thuê, anh có nhu cầu tìm thuê mặt bằng nên đã gặp anh L và đặt vấn đề với anh L, anh L đồng ý và dẫn anh đến vị trí đất, khi đó nhà thuê chưa có, vì vậy hai anh thống nhất thỏa thuận anh L xây nhà cấp 4 có 4 phòng, mỗi phòng 22,5m² có nhà vệ sinh khép kín, thời hạn giao nhà là 11/8/2024, khi ký hợp đồng anh đã giao tiền là 150.000.000 đồng bao gồm 6 tháng thuê nhà, còn lại là tiền đặt cọc. Đến ngày 11/8/2024, anh không thấy anh L bàn giao nhà, thời điểm này anh L cũng chưa xây nhà, anh L có nói là do trời mưa nên không kịp xây được, anh L xin anh 1 tháng thì anh không đồng ý, anh L lại nói là đã mua 30.000.000 đồng tiền sắt thì trừ đi nhưng anh không đồng ý, sau đó anh L lại nói

là giao nhà phía cạnh đất anh không đồng ý vì ngôi nhà đó không đúng mục đích sử dụng của anh. Anh L lại nói cứ về đi, hôm sau sẽ trả lời nhưng ngày hôm sau anh thấy anh L không trả lời, anh gọi điện, tìm gặp anh L đều không được. Đến nay anh yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với anh L và anh L có trách nhiệm trả anh 150.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà. Ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Nguyễn Văn L trình bày như sau: Anh không đồng ý yêu cầu của anh V vì ngày 11/6/2024 anh và anh V ký hợp đồng thuê nhà trên cơ sở tự nguyện, anh cho thuê đất nhưng anh V trình bày hoàn cảnh không có điều kiện làm, nên anh đã đồng ý làm nhà để cho thuê, thời điểm anh V đến thuê thì anh đang xây nhà được móng nhà nên hai bên thống nhất bàn giao nhà là ngày 11/8/2024. Khoảng 10 hôm sau thì anh có bảo anh V xuống nhận nhà và anh V xuống, anh V có nói phòng này xây cao và rộng hơn, sau đó anh V xin lại tiền, anh có bảo đất của anh nên anh hỗ trợ xây sang bên cạnh, anh V đồng ý, khoảng 10 hôm sau nữa thì anh V lại đến và nói không thuê nữa, lấy lại tiền anh có nói là anh đã đặt sắt rồi, sau đó anh V về và vài hôm sau mới cuộc nói chuyện ngày 11/8/2024, anh V ghi âm cuộc nói chuyện ngày 11/8/2024 đúng là giọng nói của anh nhưng trước đó còn có nói chuyện nữa nhưng anh V đã cắt đi mà chỉ còn nói chuyện có lợi cho anh V.

Anh Nguyễn Văn Phúc trình bày: Anh V đến nhà anh chơi và có nhờ anh xem có ai cho thuê nhà ở Đào Quạt, Bãi Sậy, **anh** có nói có em tên L có miếng đất xây nhà cho thuê nên **anh** dẫn anh V đến nhà anh L để nói chuyện, khi đến nhà anh V có đặt vấn đề với anh L thuê nhà, sau đó **anh**, anh V, anh L đến địa điểm để thuê nhà. Đến địa điểm tại khu đất đó anh quan sát thấy anh L đang xây nhà để làm quán, còn phía dưới là đất trống anh L xây nhà để cho anh V thuê. Sau đó 2 bên làm hợp đồng, giao tiền với nhau như thế nào **anh** không rõ. Mãi sau này 2 bên xảy ra tranh chấp thì **anh** cũng hòa giải 2 bên, phía anh V thì không muốn thuê nữa, muốn lấy lại tiền đã đặt còn phía anh L thì nói đã đặt tiền mua sắt, mua gạch nên chỉ trả phần nào. Hai bên không thỏa thuận được nên anh V làm đơn kiện anh L.

*** Ý kiến và quan điểm của đại diện VKSND khu vực 1 tham gia phiên tòa:**

+ Về chấp hành pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký: Đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48, 51 BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Đã tuân thủ đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về đường lối giải quyết:

Xét thấy, Hợp đồng thuê nhà ngày 11/6/2025 giữa anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn L đã ký kết với nhau trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Nội dung và hình thức của hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ngay

sau đó anh V đã đặt cọc cho anh L số tiền 150.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh L đã không thực hiện cam kết giao nhà cho anh V theo đúng thời hạn ghi trong hợp đồng. Cụ thể: Ngày 11/8/2024 anh V đến nhà anh L yêu cầu bàn giao nhà theo hợp đồng đã ký kết thì thấy trên mảnh đất các bên thỏa thuận anh L xây nhà cho anh V thuê chưa có công trình nào cả. Vì vậy anh L không bàn giao được nhà theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà. Việc không thực hiện nghĩa vụ giao nhà đúng thời hạn ghi trong hợp đồng đã ký kết của anh L đã vi phạm hợp đồng nên anh V yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 11/6/2024 và buộc anh L trả lại anh số tiền 150.000.000 đồng đã đặt cọc theo hợp đồng đã ký kết là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 328, 351, 357, 385, 398, 423, 427, 472, 476 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn V về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 11/6/2024 giữa anh V và anh L. Buộc anh Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ trả cho anh V số tiền 150.000.000 đồng tiền anh V đặt cọc theo Hợp đồng thuê nhà các bên đã ký kết với nhau.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn V không yêu cầu anh Nguyễn Văn L phải bồi thường thiệt hại do việc không thực hiện hợp đồng gây ra.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Anh L có nơi cư trú tại thôn Sa Lung, xã Phù Ứng, huyện Ân Thi (nay là xã Phạm Ngũ Lão, Hưng Yên). Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ân Thi (nay là TAND khu vực 1- Hưng Yên).

[2] Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự đã có đủ cơ sở xác định:

Ngày 11/6/2024, anh V đã ký hợp đồng thuê nhà với anh L, đối tượng của hợp đồng là nhà 01 tầng có diện tích 90m², thời hạn thuê 05 năm, kể từ ngày bàn giao tài sản thuê, giá thuê nhà 7.500.000 đồng không bao gồm chi phí tiền điện nước, vệ sinh, hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Anh V đã đặt cọc cho anh L số tiền 150.000.000 đồng. Xét, nội dung và hình thức của hợp đồng thuê nhà ngày 11/6/2024 phù hợp với quy định tại Điều 121 Luật nhà ở năm 2014; Điều 472, 473, 474 BLDS nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

2.1 Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 11/6/2024 giữa anh V và anh L lý do anh L vi phạm thỏa thuận của hợp đồng. Xét, việc anh L vi phạm thời hạn giao nhà, theo hợp đồng các bên đã thỏa thuận, anh L có trách nhiệm bàn giao nhà vào ngày 11/8/2024, anh V trình bày đến ngày 11/8/2025 anh L không bàn giao được nhà với lý

do thời tiết mưa nên anh L chưa thực hiện được việc xây nhà để bàn giao cho anh V thuê mà bàn giao 4 phòng khác nhưng anh V không đồng ý phù hợp với lời khai của anh Phúc, vì bằng do anh V cung cấp. Anh L không đồng ý lý do anh V đưa ra vì thời điểm bàn giao nhà ngày 11/8/2024, anh L đã xây xong để bàn giao nhưng anh V không nhận lý do không đúng kích thước ghi trong hợp đồng. Tại phiên tòa anh L có quan điểm hợp đồng thuê nhà anh giữ không có thời hạn bàn giao nhà, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án anh L đều thừa nhận thời hạn bàn giao nhà ngày 11/8/2024 và chữ viết trong hợp đồng do anh L viết, vì vậy có căn cứ xác định thời hạn bàn giao nhà cho thuê ngày 11/8/2024.

Tại phụ lục của hợp đồng, các bên đã thỏa thuận anh V thuê 4 phòng, mỗi phòng có kích thước $5 \times 4,5 = 22,5\text{m}^2$, nhà vệ sinh khép kín, khi xem xét thẩm định tại chỗ có 4 phòng như anh L trình bày nhưng 02 phòng đầu hồi có kích thước $(4,5 \times 6,7)\text{m}$; 02 phòng giữa có kích thước $(4 \times 5,2)\text{m}$, nhà vệ sinh xây ngoài không phù hợp với kích thước các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Xét tại mục 7.2 Điều 7 của Hợp đồng có thỏa thuận về nghĩa vụ của bên cho thuê nhà “*Bàn giao diện tích thuê cho bên B (bên thuê nhà) theo đúng thời gian quy định trong hợp đồng*”

Xét, ngày 11/8/2024 thời hạn bàn giao nhà, anh L đã không bàn giao được, đồng thời có bàn giao nhà thì kích thước không đúng nên vi phạm thỏa thuận giữa các bên, căn cứ Điều 422, 424 BLDS, anh V yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà là có căn cứ. Hơn nữa, tại phiên tòa anh L nhất trí chấm dứt việc thuê nhà, còn nếu anh V có nhu cầu thuê tiếp thì các bên ký hợp đồng mới.

2.2 Đòi tiền đặt cọc, tiền thuê nhà: Tại Điều 4 của hợp đồng thể hiện Bên B (bên thuê) sẽ giao cho Bên A (bên cho thuê) một khoản tiền là 150.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng này. Số tiền này là tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê nhà, tại phần phụ lục trích thêm của hợp đồng thể hiện số tiền 150.000.000 đồng đã bao gồm 6 tháng tiền nhà năm đầu tiên, còn lại là tiền đặt cọc. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận anh V đã đưa cho anh L số tiền 150.000.000 đồng, căn cứ Điều 92 BLTTDS là tình tiết không phải chứng minh. Tại mục [2.1] do anh L vi phạm hợp đồng nên anh V yêu cầu chấm dứt hợp đồng, vì vậy tại mục 4.4 Điều 4 của hợp đồng quy định bên A sẽ hoàn lại cho bên B số tiền đặt cọc. Vì vậy, anh V yêu cầu anh L phải trả số tiền 150.000.000 đồng là có căn cứ.

Ngoài ra anh V, anh L không có yêu cầu gì khác.

Về chi phí khắc phục thiệt hại: Các bên không có yêu cầu nên không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Anh V tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên HĐXX không xem xét.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 BLTTDS; Điều 274, 275, 280, 328, 351, 385, 398, 422, 424, 427, 472, 476 BLDS; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1.1- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 11/6/2024 giữa anh V và anh L

1.2- Buộc anh L phải trả cho anh V số tiền 150.000.000 đồng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2 - Về án phí: Ông L phải chịu 7.500.000 đồng án phí DSST

Hoàn trả anh V số tiền 3.750.000 đồng tạm ứng án phí anh V đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001471 ngày 10/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ân Thi (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Hưng Yên)

3- Quyền kháng cáo: Anh V, anh L có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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:

-Phòng Giám đốc, kiểm tra, thanh tra và thi hành

án tỉnh;

-VKSND khu vực 1;

- Phòng thi hành án dân sự khu vực 1;

-Đương sự;

-Lưu HS

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

Hoàng Thị Ái

