TÒA ÁN NHÂN DÂN **Q. THANH KHÊ - TP ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2019/DS - ST
Ngày: 15/11/2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, TP ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Bảo Huyền Trân
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Thế Quyết
2. Ông Phạm Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Minh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa*:** Ông Đỗ Văn Quân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2017/TLST-DS ngày 23/5/2017 về việc " Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2019/QĐXXST-DS ngày 11/10/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2019/QĐST-DS ngày 29/10/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Trần Thị Biên H** - sinh năm: 1954; Địa chỉ: xx đường A, phường B, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền bà Dương Kim H, sinh năm 1984; Trú tại: Tổ xx, phường N, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2019). (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Văn Đ thuộc Văn phòng luật sư K, thuộc đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: số xx đường N, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- *Bị đơn*: **Công ty TNHH đầu tư và phát triển A**; Địa chỉ: Số xx đường C, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Quang S.

Địa chỉ liên hệ: xx đường B, phường X, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

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

- Ông Bùi Đức H - sinh năm: 1958; Địa chỉ: xx đường A, phường B, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền bà Dương Kim H, sinh năm 1984; Trú tại: Tổ xx, phường N, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2019). (Có mặt).

- Ban giải tỏa đền bù các dự án xây dựng Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 37 Hoàng Văn Thụ, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: 57 Quang Trung, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Ban quản lý công trình xây dựng cơ bản quận Hải Châu. Địa chỉ: 270 Trần Phú, quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: 24 Trần Phú, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: 270 Trần Phú, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: 42 Bạch Đằng, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Như - Chánh thanh tra Sở Tài nguyên môi trường thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Công ty cổ phần du lịch A; Địa chỉ: xx đường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Công ty TNHH một thành viên Thương mại Dịch vụ T; Địa chỉ: xx đường H, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

- Công ty TNHH Tập đoàn M; Địa chỉ: Số xx đường số xx, Cư xá P, phường x, quận xx, Tp Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Bà Quách Kim C; Địa chỉ: Số xx đường số xx, Cư xá P, phường x, quận xx, Tp Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Văn Q và ông Nguyễn Tấn V. (Ông V có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Tập đoàn M:

+ Luật sư Bùi Thị Hồng G, thuộc Công ty Luật TNHH B và cộng sự; Địa chỉ: số xx đường T, phường B, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

+ Luật sư Phan Trung H, thuộc Văn phòng luật sư Phan Trung H. Địa chỉ: số xx đường Đ, phường x, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

+ Luật sư Trần Minh H; thuộc Công ty TNHH Ngân hàng – Chứng Khoán-Đầu Tư B; Đại chỉ: Số xxxx Cao ốc G, số x9, M, phường x, quận x, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

+ Luật sư Đỗ P - Văn phòng luật sư Đỗ P thuộc đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: số xx đường N, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Lan P; Địa chỉ: Số xx đường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Xây dựng Việt Nam; Đại diện theo ủy quyền ông Lâm Quốc T. Địa chỉ: Số 145-147-149 Hùng Vương - P.2 - TP Tân An - Long An. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, tại các bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay - Nguyên đơn bà Trần Thị Biên H trình bày:

Ngày 08/06/2008, tôi là Trần Thị Biên H và Công ty TNHH Đầu tư và phát triển A có ký hợp đồng thuê nhà. Theo hợp đồng thì chúng tôi đồng ý cho công ty Đầu tư và Phát triển A thuê ngôi nhà tại xx đường N, phường x, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng, giá thuê nhà là: 204.000.000 đồng/năm; thời hạn thuê 10 năm 03 tháng; thời gian trả tiền định kỳ 03 năm một lần, hai năm một lần, hai năm một lần, ba năm một lần; trả tiền lần đầu vào ngày ký hợp đồng; lần kế tiếp vào ngày 08 của tháng thứ nhất trong năm thứ nhất của đợt định kỳ tiếp theo, đồng thời không thu tiền nhà 03 tháng để sữa chữa. Tuy nhiên, việc sữa chữa nhà theo mục đích sử dụng và được cho thuê lại nhà khi được bên cho thuê thỏa thuận bằng văn bản. Hai bên có mối quan hệ thân thiết nên ban đầu Công ty A có thống nhất chưa cần ra công chứng. Do đó, tôi cũng chưa chứng thực hợp đồng, ông Hùng đã ủy quyền cho tôi ký hợp đồng cho thuê. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà chúng tôi đã giao nhà cho công ty và công ty đã thực hiện việc thanh toán cho chúng tôi tiền thuê nhà được một kỳ đầu là 03 năm số tiền 612.000.000đ cho đến định kỳ 02 năm một lần tiếp theo từ năm 2011 đến nay thì không trả tiền thuê nhà nữa cho đến nay. Do Công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo mục 2 Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà và tự ý sửa chữa nhà không được sự thỏa thuận bằng văn bản của chúng tôi theo Điều 5 mục 2 của Hợp đồng nên chúng tôi đã khởi kiện yêu cầu Công ty Đầu tư và Phát triển A phải trả số tiền thuê nhà còn thiếu cho đến nay.

Bà Hòa yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển A trả tiền thuê nhà, tiền lãi quá hạn kể từ ngày 09/6/2011 đến ngày 09/8/2018 là 6.086.486.570đ (Sáu tỷ không trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi sáu

ngàn năm trăm bảy mươi đồng), đồng thời trả lại nhà và tài sản trên đất tại địa chỉ xx đường N, phường H, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng cho ông H, bà H.

Công ty A xây thêm tầng 6 là trái với hợp đồng, chúng tôi không biết, cũng không có giấy phép xây dựng. Ông H, bà H chưa nhận đất tái định cư, chưa nhận hết tiền đền bù, chưa bàn giao mặt bằng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Biên H rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà Hòa yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển A trả tiền thuê nhà và tiền phí do chậm trả 7 năm từ ngày 09/6/2011 đến ngày 9/6/2018 là:

- Tiền thuê nhà: 2.566.213.289đ;
- Tiền phí do chậm trả: 741.166.553đ;
- Tổng cộng: 3.307.379.842đ.

Đồng thời trả lại nhà và tài sản trên đất của chúng tôi tại xx đường N, phường H, quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng mà công ty An Phú đã chiếm giữ trái pháp luật.

***** Tại các bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện theo ủy quyền trình bày một số vấn đề sau:

- Công ty TNHH Tập đoàn M có đầy đủ căn cứ pháp lý khẳng định là chủ sử dụng và sở hữu hợp pháp liên quan đến 55.061m^2 đất thuộc Dự án sân vận động Chi Lăng, trong đó có phần diện tích 109,7m^2 trước đây thuộc sử dụng của vợ chồng ông Bùi Đức H, bà Trần Thị Biên H, nay đã được UBND quận Hải Châu ra Quyết định thu hồi và nhận tiền đền bù. Hiện nay, toàn bộ diện tích 55.061m^2 đất nói trên đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công An thực hiện Lệnh kê biên và Tòa án duy trì hiệu lực nhằm đảm bảo quá trình thi hành án, thuộc quyền giải quyết của Tập đoàn M và Ngân hàng Xây Dựng.

- Do phần diện tích đất bị thu hồi từ tháng 11/2010 nên kể từ thời điểm này, việc ông bà Trần Thị Biên H, ông Bùi Đức H thụ hưởng số tiền thuê nhà do Công ty A đã trả 612.000.000đ và việc Công ty TNHH đầu tư và phát triển A sử dụng căn nhà mà không trả tiền thuê từ năm 2011 đến nay là không hợp pháp. Tập đoàn M giành cho mình quyền yêu cầu hoặc khởi kiện độc lập nhằm buộc các cá nhân, tổ chức liên quan có trách nhiệm hoàn trả các khoản tiền nói trên cho Tập đoàn M.

Kiến nghị đến các cơ quan chức năng có thẩm quyền thuộc UBND TP Đà Nẵng, UBND quận Hải Châu yêu cầu các bên có liên quan bàn giao ngay căn nhà số xx đường N, phường Hải Châu II, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng cho Tập đoàn M theo các Lệnh kê biên của Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Tập đoàn M để đảm bảo thi hành án.

* Đại diện Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Xây dựng Việt Nam đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn: Công ty TNHH đầu tư và phát triển A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mặc dù Toà án đã gửi thông báo thụ lý nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn; thông báo phiên hòa giải, đúng thủ tục tố tụng nhưng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên vẫn vắng mặt không có lý do, cũng không có ý kiến phản hồi về yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, thẩm phán, thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng trong quá trình tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt không lý do chính đáng, vì vậy bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 73 BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 4 Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:

Vào ngày 03/11/2011, Ủy ban nhân dân quận Hải Châu có Quyết định thu hồi nhà và đất tại số xx đường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Thực tế Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chưa có chủ trương bàn giao mặt bằng. Hai lô đất được Nhà nước bố trí tái định cư cho ông H, bà H nhưng ông, bà vẫn chưa nhận. Đối với số tiền đền bù ông H, bà H nhận là 3 tỷ đồng chỉ là 80% giá trị số tiền đền bù, UBND quận Hải Châu vẫn chưa yêu cầu bàn giao nên đất và nhà tại xx đường N vẫn thuộc sở hữu của ông H, bà H. Vì vậy, hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị Biên H và Công ty Đầu tư và Phát triển A vẫn còn hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì căn cứ vào hợp đồng thuê nhà thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng thuê nhà và tự ý sửa chữa nhà không được sự thỏa thuận bằng văn bản của nguyên đơn theo Điều 5 mục 2 của Hợp đồng nên cần buộc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển A phải trả số tiền thuê nhà từ ngày 09/6/2011 đến ngày 09/8/2018 với số tiền là: 2.128.921.172đ và tiền lãi do chậm thanh toán: 715.201.172đ, tổng cộng: 2.844.122.344đ và trả lại nhà và tài sản trên đất tại địa chỉ xx đường N, phường Hải Châu II, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng cho ông H, bà H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH Tập đoàn M phát biểu: Theo Khoản 4 Điều 102 Luật nhà ở năm 2005 có quy định trường hợp về chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ở khi nhà ở nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Hợp đồng cho thuê nhà ngày 08/6/2008 giữa nguyên đơn và bị đơn đương nhiên chấm dứt kể từ ngày 3/11/2010. Đề nghị Hội đồng xét xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn không phải là chủ sở hữu của nhà đất tại số xx đường N, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện Công ty TNHH đầu tư và phát triển A theo địa chỉ số xx đường P, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn không đến Tòa án cũng như không xác định địa chỉ mới. Theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp của bị đơn được coi là cố tình giấu địa chỉ, do đó Tòa án nhân dân quận Thanh Khê tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Xuất phát từ việc nguyên đơn cho Công ty TNHH đầu tư và phát triển A thuê nhà số xx đường N, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng, do bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà kể từ 09/6/2011 đến ngày 9/6/2018 nên các bên phát sinh tranh chấp. Do vậy, cần xác định đây là quan hệ " *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà* " theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai, hòa giải được vì vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Do vậy, Toà án vẫn tiến hành xét xử là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển A trả tiền thuê nhà và tiền phí do chậm trả 7 năm từ ngày 09/6/2011 đến ngày 09/6/2018 với số tiền là: 2.128.921.172đ và tiền lãi do chậm thanh toán: 715.201.172đ, tổng cộng: 2.844.122.344đ. Đồng thời trả lại nhà và tài sản trên đất cho nguyên đơn tại số xx đường N, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng mà Công ty TNHH đầu tư và phát triển A đã chiếm giữ .

Công ty TNHH Tập đoàn M, cho rằng Tòa án phải xem xét trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn do người khởi kiện không có quyền khởi kiện, bởi đối tượng tranh chấp là căn nhà cho thuê không còn thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Đức H, bà Trần Thị Biên H vì đã được UBND quận Hải Châu ra Quyết định thu hồi và thực hiện xong việc đền bù. Đồng thời, ông Bùi Đức H và bà Trần Thị Biên H đã được bố trí 02 lô đất (01 lô đất chính mặt tiền đường 2/9; 01 lô đất diện hộ chính đường 5,5m khu dân cư T theo Quyết định số xx ngày 14/6/2011).

[4] Xét yêu cầu của các đương sự thấy rằng:

Ông Bùi Đức H và bà Trần Thị Biên H được Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 340102xxx ngày xx/1x/20xx đối với nhà và đất tại số xx đường N, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng thửa đất số x, tờ bản đồ số xx, diện tích đất 109,7m^2 , diện tích xây dựng 109,7m^2 .

Ngày 08/06/2008, bà Trần Thị Biên H và Công ty Đầu tư và phát triển A có ký hợp đồng thuê ngôi nhà nêu trên với giá thuê nhà là: 204.000.000đ /năm; thời hạn thuê 10 năm 03 tháng; thời gian trả tiền định kỳ 03 năm một lần, hai năm một lần, hai năm một lần, ba năm một lần; trả tiền lần đầu vào ngày ký hợp đồng.

Xét Hợp đồng thuê nhà thấy rằng: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê nhà chỉ có bà Hòa và Công ty TNHH đầu tư và phát triển A, ông H không ký vào hợp đồng thuê nhà nhưng ông H biết và không phản đối việc bà H ký hợp đồng, nên không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, sau đó hợp đồng được chứng thực có bổ sung tên ông Hùng là đồng sở hữu căn nhà số xx đường N, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng. Xét việc bổ sung tên ông H vào hợp đồng thuê nhà không làm thay đổi nội dung của hợp đồng thuê nhà và công ty TNHH đầu tư và phát triển A không có ý kiến gì nên hợp đồng thuê nhà ký ngày 08/06/2008 có hiệu lực pháp luật buộc các bên phải thực hiện.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, Công ty TNHH Đầu tư và phát triển A đã trả cho ông H, bà H tiền thuê nhà với số tiền là 612.000.000đ. Đối với số tiền thuê nhà nguyên đơn đã nhận 3 năm đầu (tính đến năm 2010) là 612.000.000đ, các bên không có tranh chấp liên quan đến số tiền đã trả nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ngày 03/11/2010, UBND quận Hải Châu ban hành Quyết định số 2xxx v/v thu hồi để đầu tư xây dựng khu phức hợp thương mại dịch vụ cao tầng tại khu vực sân vận động Chi Lăng: thu hồi 109,7m^2 đất của hộ ông ông Bùi Đức H tại thửa đất số x, tờ bản đồ số xx, phường Hải Châu II, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng .

Uỷ ban nhân dân TP Đà Nẵng không có yêu cầu gì đối với số tiền thuê nhà nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Điều 102 Luật nhà ở năm 2005 qui định các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở:

"1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau sáu tháng, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng.

2. Nhà ở cho thuê không còn.

3. Bên thuê nhà ở chết mà khi chết không có ai cùng chung sống.

4. Nhà ở cho thuê hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

Khoản 4 Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005, quy định hợp đồng thuê nhà ở chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

4. Nhà cho thuê phải phá dỡ do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc do thực hiện quy hoạch xây dựng của Nhà nước".

Việc Uỷ ban nhân dân quận Hải Châu ban hành Quyết định thu hồi đất và Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chưa nhận bàn giao mặt bằng không làm phát sinh lại quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và theo khoản 4 Điều 102 Luật nhà ở năm 2005 nêu trên và khoản 4 Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng thuê nhà chấm dứt kể từ ngày 03/11/2010 thời điểm có Quyết định thu hồi đất của UBND quận Hải Châu.

Sau khi có Quyết định thu hồi đất số 2xxx/QĐ – UBND ngày 03/11/2010 của UBND quận Hải Châu thu hồi nhà và đất tại số xx đường N, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng; theo Quyết định số 2xxx/QĐ - UBND ngày 31/3/2011 và Quyết định số 9xxx/QĐ - UBND ngày 14/11/2011 của Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, tổng giá trị tiền đền bù, hỗ trợ đối với ông Bùi Đức H, bà Trần Thị Biên H là: 4.100.325.998đ. Ban giải tỏa đền bù các dự án Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng đã thực hiện chi trả 3.000.000.000đ, số tiền chưa chi trả là 1.100.325.998đ.

Theo Quyết định số 4xxx/QĐ - UBND ngày 14/6/2011 và Quyết định số 2xxxx/QĐ - UBND ngày 11/04/2011 của Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, ông Bùi Đức H, bà Trần Thị Biên H được giải quyết bố trí 01 lô đất chính mặt tiền đường 2 tháng 9 và 01 lô đất diện hộ chính đường 5,5m khu dân cư T. Theo số liệu

nhận bàn giao từ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng thì ông H và bà H chưa liên hệ lập thủ tục nhận đất tái định cư. Mặc dù, ông Hùng, bà Hòa chưa bàn giao nhà đất cho Uỷ ban nhân dân TP Đà Nẵng nhưng sau khi đã nhận tiền đền bù và được bố trí đất tái định cư thì ông H, bà H không còn quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với ngôi nhà tại số xx đường N, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Đối với số tiền mà nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH đầu tư và phát triển A trả tiền thuê nhà từ thời điểm 09/6/2011 đến 09/6/2018: 2.128.921.172đ và tiền lãi do chậm thanh toán: 715.201.172đ, tổng cộng: 2.844.122.344đ và trả lại nhà và tài sản trên đất cho nguyên đơn tại số xx đường N, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng, Hội đồng xét xử xét thấy, do có Quyết định thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân quận Hải Châu đã chấm dứt quyền sở hữu của nguyên đơn như đã nhận định trên nên việc yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty TNHH đầu tư và phát triển A và Công ty cổ phần du lịch B, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt các văn bản hợp lệ nhưng bị đơn Công ty TNHH đầu tư và phát triển A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần du lịch P không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này, nếu các bên có tranh chấp thì yêu cầu giải quyết thành vụ án dân sự khác.

Ngày 28/10/2019, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê nhận được Đơn yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tập đoàn M đề ngày 08/10/2019 yêu cầu Tòa án nhân dân quận Thanh Khê giải quyết yêu cầu độc lập. Công ty TNHH Tập đoàn M tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có quyền yêu cầu độc lập khi có các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 30/8/2019, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê ra Thông báo về việc làm thủ tục yêu cầu độc lập số 189/TB-TA gửi Công ty TNHH Tập đoàn M, hết thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận thông báo trên nhưng Công ty TNHH Tập đoàn M không có ý kiến phản hồi bằng văn bản.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự đã quy định về thời điểm đưa ra yêu cầu độc lập, cụ thể: *"Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải"*.

Ngày 11/10/2019, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2019/QĐXXST – QĐ đối với vụ án dân sự trên. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tập đoàn M trong vụ án này. Sau này, nếu các bên có tranh chấp thì yêu cầu giải quyết

thành vụ án dân sự khác.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*:* Bà Trần Thị Biên H nộp chi phí là 2.000.000đ. Khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp tại Tòa án là 2.000.000đ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí của phần không được chấp nhận nhưng theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí tòa án thì bà Trần Thị Biên H thuộc trường hợp " người cao tuổi", vì vậy cần miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà H.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Biên H số tiền tạm ứng án phí 14.499.840đ đã nộp theo biên lai thu số 0006999 ngày 09/12/2013, số tiền tạm ứng án phí 21.454.510đ đã nộp theo biên lai thu số 0002685 ngày 04/10/2016 và số tiền tạm ứng án phí 35.588.733 đã nộp theo biên lai thu số 0004208 ngày 21/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, Điều 401, Điều 492 và khoản 4 Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 4 Điều 102 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266 và Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Biên H đối với Công ty TNHH Đầu tư và phát triển A về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"* .

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị Biên H do thuộc trường hợp " *người cao tuổi*".

Hoàn trả cho bà Trần Thị Biên H số tiền tạm ứng án phí 14.499.840đ đã nộp theo biên lai thu số 0006999 ngày 09/12/2013, số tiền tạm ứng án phí 21.454.510đ đã nộp theo biên lai thu số 0002685 ngày 04/10/2016 và số tiền tạm ứng án phí 35.588.733 đã nộp theo biên lai thu số 0004208 ngày 21/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ : Bà Trần Thị Biên H nộp chi phí là 2.000.000đ. Khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp tại Tòa án là 2.000.000đ.

4. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu câù 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.

5. 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 tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- VKS nhân dân quận Thanh Khê ĐN;
- THA dân sự quận Thanh Khê ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

Lê Bảo Huyền Trân