TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 – ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:14/2026/DS-ST
Ngày: 24/4/2026.
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 4 - ĐẮK LẮK

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trương Quang Vinh.

- *Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Hà.

2. Bà Trần Thị Thúy Vi

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Phạm Đức Nguyên Hoàng- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 4 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa*: Bà Bùi Thị Thu Hương, - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại hội trường Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2026/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2026, về việc "Kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2026/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn P, sinh ngày: 10/10/1982, (có mặt).

Nơi thường trú: 02 ,T, Thôn P, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Bà Phạm Kim T, sinh ngày: 16/10/1979, (có mặt).

Nơi thường trú: 112, Khu phố H (nay là 112, Khu phố C), phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số A, T, thôn P, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lương Ngọc T1, sinh ngày 16/11/1981. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Nơi thường trú: Số A, đường T, thôn P, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Văn P trình bày:

Tôi Huỳnh Văn P và bà Phạm Kim T không quen biết, tôi quen ông Lương Ngọc T1 và được ông T1 giới thiệu nên tôi có xác lập hợp đồng thuê nhà với bà T.

Ngày 30/6/2023, tôi và bà Phạm Kim T ký hợp đồng thuê nhà. Nội dung thỏa thuận: bà T cho tôi thuê căn nhà cấp 4 tại địa chỉ số A, đường T, thị trấn P, huyện K, (nay là xã K), tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn thuê 05 năm, từ ngày 30/6/2023 đến ngày 30/6/2028, giá thuê 3.500.000 đồng/tháng, thanh toán 06 tháng/lần.

Sau khi ký hợp đồng, tôi đã đặt cọc cho bà T số tiền 10.000.000 đồng và thanh toán tiền thuê 06 tháng đầu là 21.000.000 đồng. Bà T đã giao nhà cho tôi, tôi đã nhận nhà và tiến hành sửa chữa để kinh doanh shop quần áo thể thao.

Trong quá trình kinh doanh, khi tôi liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kinh doanh và ký hợp đồng điện, tôi được các cơ quan yêu cầu cung cấp hợp đồng thuê nhà có công chứng và bản sao công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà T cung cấp các giấy tờ trên nhưng bà T không thực hiện, việc trao đổi chỉ qua điện thoại, không lập thành văn bản nên tôi không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án.

Do không đủ điều kiện hoàn tất thủ tục đăng ký kinh doanh và sử dụng điện, mục đích thuê nhà không thực hiện được, nên tôi chỉ kinh doanh shop quần áo thể thao được khoảng 3 tháng thì chấm dứt, không kinh doanh nữa. Tôi đã dọn toàn bộ tài sản ra khỏi nhà và yêu cầu bà T hoàn trả tiền đặt cọc và tiền thuê đã thanh toán. Tuy nhiên, bà T không thực hiện việc hoàn trả.

Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

Chấm dứt hợp đồng hợp đồng thuê nhà giữa bà Phạm Kim T và ông Huỳnh Văn P ký ngày 30/6/2023.

Buộc bà Phạm Kim T phải trả cho ông Huỳnh Văn P số tiền thuê nhà 31.000.000 đồng, trong đó 21.000.000 đồng tiền trả 6 tháng thuê nhà và 10.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Tại bản tự khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Kim T trình bày:

Tôi Phạm Kim T và ông Lương Ngọc T1 chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn, ông Huỳnh Văn P và ông T1 có mối quan hệ là bạn bè. Nguồn gốc diện tích 357m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC-973355, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 05 do UBND huyện K cấp ngày 15/10/2005, đứng tên người sử dụng đất là hộ bà Huỳnh Thị Bích . Hộ bà Huỳnh Thị B đã xác lập hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Lương Ngọc T1 theo hợp đồng tặng cho ngày 06/10/2007; trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Như vậy, căn nhà cấp 4 và diện tích đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông T1.

Ngày 01/01/2023, ông Lương Ngọc T1 ký hợp đồng cho tôi thuê căn nhà cấp 4 và diện tích đất nêu trên. Theo thỏa thuận tại mục 1.1 và 1.2 Điều 1 của hợp đồng: "Bên A đồng ý cho bên B thuê và bên B cũng đồng ý thuê quyền sử dụng đất và 01 căn nhà tại địa chỉ số A, T, P, K, Đắk Lắk để sử dụng làm nơi ở, buôn bán hoặc cho thuê lại (toàn quyền sử dụng căn nhà)". Theo thỏa thuận này, trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu tôi không có nhu cầu sử dụng thì tôi có quyền cho người khác thuê lại.

Ngày 30/6/2023, tôi và ông P xác lập hợp đồng thuê nhà, nội dung chính được thỏa thuận như sau: bà Phạm Kim T cho ông Huỳnh Văn P thuê lại căn nhà cấp 4 tại địa chỉ số A, T, thị trấn P (nay là xã K), thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 30/6/2023 đến ngày 30/6/2028; giá thuê 3.500.000 đồng/tháng; thời hạn trả tiền thuê là 06 tháng/lần. Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 10.000.000 đồng; tiền thuê mỗi kỳ 06 tháng là 21.000.000 đồng.

Ông P đã giao cho tôi 10.000.000 đồng tiền đặt cọc và 21.000.000 đồng tiền thuê nhà của 06 tháng đầu. Sau khi nhận tiền, tôi đã giao nhà và đất cho ông P để thực hiện việc kinh doanh. Sau khi nhận nhà, ông P thuê thợ sửa chữa lại nhà để phù hợp với mục đích kinh doanh.

Sau khi kinh doanh được 06 tháng, do không có khách hàng mua quần áo, thua lỗ nên ông P tự ý dọn toàn bộ hàng hóa đi nơi khác, đồng thời không trả lại nhà thuê cho tôi. Đến hạn thanh toán của 06 tháng tiếp theo, tôi yêu cầu ông P trả tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng ông P không thực hiện, cũng không yêu cầu thanh lý hợp đồng. Sau nhiều lần liên hệ nhưng ông P không phản hồi, tôi đã lấy lại nhà và quản lý, sử dụng từ tháng 01 năm 2024 đến nay.

Đến ngày 22/7/2025, ông P có điện thoại và nhắn tin cho tôi với nội dung: "Chào em, bữa anh có thuê nhà mà tiền cọc của anh còn 10.000.000 đồng, anh có nói M (tức là anh T1), M nói liên hệ em để nhận lại, em xem giải quyết giúp anh". Do giữa tôi, ông T1 và ông P có quan hệ quen biết, nên tôi đề nghị ông P đến gặp trực tiếp để trao đổi, không làm việc qua điện thoại hoặc tin nhắn. Tuy nhiên, ông P không đến gặp mà nhiều lần gọi điện, có lời lẽ xúc phạm nên tôi không tiếp tục nghe điện thoại.

Nay ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa tôi và ông P, buộc tôi trả số tiền 31.000.000 đồng (gồm 21.000.000 đồng tiền thuê nhà 06 tháng và 10.000.000 đồng tiền đặt cọc), thì ý kiến của tôi như sau:

Thực tế, sau khi ông P không trả tiền thuê của kỳ tiếp theo và đã dọn toàn bộ tài sản ra khỏi nhà, ông P đã tự ý chấm dứt hợp đồng từ cuối năm 2023, tôi đã nhận lại nhà và quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Do đó, việc ông P yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà là không có căn cứ, tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này.

Đối với yêu cầu buộc tôi trả số tiền 31.000.000 đồng, tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông P vì ông P là bên vi phạm hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của kỳ tiếp theo, vi phạm thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng.

- Tại bản tự khai ngày 11/3/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Ngọc T1 trình bày:

Tôi Lương Ngọc T1 và bà T, ông P có mối quan hệ là bạn bè. Căn nhà cấp 4 và đất mà bà T cho ông P thuê có nguồn gốc như sau:

Diện tích 357m2 đất theo giấy CNQSD đất số AC-973355, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 05 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K cấp ngày 15/10/2005 đứng tên người sử dụng đất hộ bà Huỳnh Thị Bích . Hộ bà Huỳnh Thị B đã xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho ông tôi - Lương Ngọc T1 theo hợp đồng tặng cho ngày 06/10/2007. Như vậy, tính đến thời điểm ngày 06/10/2007, tôi là người được quyền sở hữu hợp pháp đối với diện tích đất, các tài sản trên đất đối với thửa đất nói trên.

Ngày 01/01/2023, tôi ký hợp đồng cho bà T thuê đất và căn nhà cấp 4 nói trên. Tôi và bà T có thỏa thuận tại mục 1.1 và 1.2 Điều 1 của hợp đồng với nội dung như sau: "Bên A đồng ý cho bên B thuê và bên B cũng đồng ý thuê quyền sử dụng đất và 01 căn nhà. Địa chỉ số A, Trần Hưng Đ, P, K, Đắk Lắk để sử dụng làm nơi ở, để buôn bán, hoặc cho thuê lại (toàn quyền sử dụng căn nhà)". Theo thỏa thuận trên thì bà T có quyền cho người khác thuê lại nhà và đất mà bà T đã thuê của tôi.

Sau khi thuê được một thời gian, bà T không sử dụng nữa, có nói với tôi là sẽ cho người khác thuê lại, tôi đồng ý vì theo thỏa thuận giữa tôi và bà T trong hợp đồng ngày 01/01/2023 thì bà T có quyền cho thuê lại khi không có nhu cầu sử dụng nữa.

Việc ông P cho rằng, diện tích đất và nhà không phải của bà T nên bà T không có quyền cho thuê lại là không đúng.

Ngoài ra, tôi nghe bà T nói lại, ông P viện lý do bà T không đưa cho ông P bản phô tô công chứng giấy CNQSD đất để ông P làm hợp đồng điện, đăng ký giấy phép kinh doanh nên shop của ông P không hoạt động được, ông P trình bày như trên là không đúng sự thật vì: Trước đây, khi tôi sử dụng căn nhà này, tôi đã làm hợp đồng điện với Điện lực, khi cho thuê nhà thì người thuê nhà sẽ phải trả tiền điện 3.500 đồng/

1 Kw điện, ông P không thể tự ý ký hợp đồng điện với điện lực được. Ông P cũng đã kinh doanh Shop quần áo được 6 tháng, do kinh doanh không có hiệu quả, thua lỗ nên ông P tự dọn đồ đi, không kinh doanh nữa.

Vì là bạn bè nên ông P có điện thoại nói với tôi là: "Nhờ tôi nói lại với bà T trả lại cho ông P 10.000.000 đồng, nhưng tôi có nói với ông P gặp trực tiếp bà T để thỏa thuận với bà T chứ tôi không liên quan". Còn việc ông P có gặp bà T hay không thì tôi không biết.

Phần tranh luận:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Văn P trình bày ý kiến tranh luận: Căn nhà cấp 4 bà T cho tôi thuê thuộc quyền ở hữu của người khác, khi cho tôi thuê lại bà T không nói rõ nội dung này. Mục đích của tôi thuê nhà để kinh doanh shop quần áo thể thao, nhưng hợp đồng thuê nhà mà bà T ký với tôi không công chứng, tôi yêu cầu bà T cung cấp cho tôi giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất bản công chứng để tôi làm thủ tục ký hợp đồng điện với công ty Đ1 và làm giấy phép kinh doanh nhưng bà T không cung cấp. Do vậy, tôi không thể tiếp tục kinh doanh shop quần áo được, lỗi thuộc về bà T nên tôi giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa án giải quyết tuyên chấm dứt hợp đồng hợp đồng thuê nhà giữa bà Phạm Kim T và ông Huỳnh Văn P ký ngày 30/6/2023.

Buộc bà Phạm Kim T phải trả cho ông Huỳnh Văn P số tiền thuê nhà 31.000.000 đồng, trong đó 21.000.000 đồng tiền trả 6 tháng thuê nhà và 10.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Bị đơn bà Phạm Kim T trình bày ý kiến tranh luận: Hợp đồng thuê nhà giữa tôi và ông P được ký kết vào ngày 30/6/2023, với thời hạn thuê là 05 năm, đến ngày 30/6/2028 mới hết hạn. Hiện nay, ông P có yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Trên thực tế, tôi đã nhận lại căn nhà cho thuê và đang trực tiếp quản lý, tuy nhiên việc chấm dứt hợp đồng vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết và tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa tôi và ông P theo hợp đồng đã ký ngày 30/6/2023

Đối với yêu cầu của ông P về việc buộc tôi thanh toán số tiền 31.000.000 đồng, tôi cho rằng yêu cầu này là không có căn cứ, nên không đồng ý chấp nhận.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 195, Điều 203, Điều 220, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 328; khoản 1 Điều 351; khoản 4 Điều 422; Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P, tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Phạm Kim T và ông Huỳnh Văn P ký ngày 30/6/2026.

Đối với tài sản là 01 nhà xây cấp 4 tọa lạc trên diện tích 357m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC-973355, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 05 do UBND huyện K cấp ngày 15/10/2005, đứng tên người sử dụng đất là hộ bà Huỳnh Thị Bích . Hộ bà Huỳnh Thị B đã xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Lương Ngọc T1 theo hợp đồng tặng cho ngày 06/10/2007, bà T đã lấy lại và đang quản lý sử dụng nên không đề cập giải quyết.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P về việc buộc bà Phạm Kim T phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn P số tiền 31.000.000 đồng, trong đó: 10.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà và 21.000.000 đồng trả tiền thuê nhà của 6 tháng đầu.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết: Tại thời điểm ông Huỳnh Văn P nộp đơn khởi kiện, bị đơn bà Phạm Kim T cư trú tại số A, Trần Hưng Đ, thôn P, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của ông P ghi ngày 09/01/2026, căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 30/6/2023 do nguyên đơn cung cấp, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng thuê nhà được quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 của BLTTDS năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện: Ông P và bà T ký hợp đồng thuê nhà ngày 30/6/2023, các bên thực hiện được 6 tháng, đến cuối tháng 12/2023, ông P không trả tiền thuê nhà, dọn toàn bộ tài sản ra khỏi nhà thuê nên tháng 1/2024, bà T đã lấy lại nhà. Như vậy quyền và lợi ích của các bên bị xâm hại tính từ tháng 1/2024, đến ngày 21/01/2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk nhận đơn và thụ lý vụ án là trong

thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025 và Điều 429 của BLDS.

[4]. Xét nội dung đơn khởi kiện:

[4.1]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê nhà được ông P và bà T ký ngày 30/6/2023.

Xét thấy,nhà xây cấp 4 tọa lạc trên diện tích 357m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC-973355, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 05 do UBND huyện K cấp ngày 15/10/2005, đứng tên người sử dụng đất là hộ bà Huỳnh Thị Bích . Hộ bà Huỳnh Thị B đã xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Lương Ngọc T1 theo hợp đồng tặng cho ngày 06/10/2007. Như vậy, nhà xây và diện tích đất nói trên tính đến ngày 06/01/2007 thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Lương Ngọc T1.

Ngày 01/01/2023, ông T1 đã ký hợp đồng cho bà Phạm Kim T thuê nhà, đất và có thỏa thuận rõ bà T được quyền cho thuê lại trong thời gian thuê. Căn cứ vào thỏa thuận này, bà T là người có quyền khai thác, sử dụng tài sản thuê, bao gồm cả quyền cho thuê lại. Do đó, việc bà T ký hợp đồng cho ông Huỳnh Văn P thuê lại nhà, đất vào ngày 30/6/2023 là phù hợp với quyền của bên thuê tài sản theo thỏa thuận với chủ sở hữu, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Hợp đồng thuê nhà giữa bà T và ông P được xác lập trên cơ sở tự nguyện, các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung thỏa thuận về đối tượng, giá thuê, thời hạn, phương thức thanh toán rõ ràng; tài sản cho thuê là có thật và đã được giao trên thực tế. Do đó, hợp đồng đã đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật.

Đối với ý kiến của ông P cho rằng, hợp đồng thuê nhà phải được công chứng, chứng thực mới có hiệu lực, xét thấy pháp luật không bắt buộc hợp đồng thuê nhà trong trường hợp này phải công chứng, chứng thực, nên việc hợp đồng không được công chứng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực pháp lý của hợp đồng.

Từ các phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng thuê nhà ký ngày 30/6/2023 giữa bà Phạm Kim T và ông Huỳnh Văn P là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

[4.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P về việc yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Phạm Kim T và ông Huỳnh Văn P ký ngày 30/6/2023, nhận thấy:

Ngày 30/6/2023, bà Phạm Kim T và ông Huỳnh Văn P có giao kết hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 30/6/2023 đến ngày 30/6/2028. Sau khi ký kết, các bên đã thực hiện việc giao nhận nhà và ông P đã sử dụng nhà vào mục đích

kinh doanh trong một thời gian. Như vậy, hợp đồng thuê nhà đã phát sinh hiệu lực và đang trong thời hạn thực hiện.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi hết kỳ thanh toán đầu tiên (trả tiền thuê nhà của 6 tháng đầu), ông P không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhà thuê của 6 tháng tiếp theo như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà, đồng thời tự ý dọn toàn bộ tài sản ra khỏi nhà, không thông báo cho bà T và không thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng. Hành vi này thể hiện ông P đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, làm cho hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện trên thực tế, mặc dù thời hạn thuê vẫn còn đến ngày 30/6/2028.

Mặt khác, sau khi ông P rời khỏi nhà thuê, bà T đã nhận lại nhà và trực tiếp quản lý, sử dụng từ cuối năm 2023 đến nay, thể hiện các bên không còn tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký.

Căn cứ quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015, có cơ sở xác định hợp đồng thuê nhà giữa bà Phạm Kim T và ông Huỳnh Văn P đã chấm dứt trên thực tế trước thời hạn do hành vi đơn phương của ông P. Tuy nhiên, để xác định rõ tình trạng pháp lý của hợp đồng và làm cơ sở giải quyết các quyền, nghĩa vụ liên quan, cần thiết tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Phạm Kim T và ông Huỳnh Văn P ký ngày 30/6/2023.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

[4.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P về việc yêu cầu tòa án tuyên buộc bà Phạm Kim T trả cho ông P số tiền 31.000.000 đồng, trong đó 21.000.000 đồng trả 6 tháng tiền thuê nhà và 10.000.000 đồng tiền đặt cọc, HĐXX thấy rằng:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 30/6/2023 được các bên ký kết hợp pháp, tại Điều 2 của hợp đồng, các bên đã thỏa thuận rõ nghĩa vụ của bên thuê là ông P phải thanh toán tiền thuê nhà theo định kỳ 06 tháng/lần. Thực tế, sau khi hết kỳ thanh toán đầu tiên, ông P không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của kỳ tiếp theo, đồng thời tự ý dọn toàn bộ tài sản ra khỏi nhà thuê, không thông báo cho bà T và cũng không thực hiện việc thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận.

Hành vi nêu trên thể hiện ông P đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ của bên thuê và tự ý chấm dứt hợp đồng trái quy định pháp luật. Theo khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền. Đồng thời, theo Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp một bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trái pháp luật thì không được hưởng quyền lợi từ việc chấm dứt hợp đồng đó.

Đối với số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp bên đặt cọc từ chối việc thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trong vụ án này, ông P là bên vi phạm nghĩa vụ và tự ý chấm dứt việc thực hiện hợp đồng, nên khoản tiền đặt cọc nêu trên thuộc về bà Phạm Kim T, do đó, yêu cầu của ông P đòi lại số tiền này là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền 21.000.000 đồng là tiền thuê nhà của 06 tháng đầu, đây là khoản tiền ông P đã thanh toán tương ứng với thời gian đã nhận và sử dụng nhà thuê, nên không có căn cứ để buộc bị đơn hoàn trả.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông Huỳnh Văn P trong việc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng và tự ý chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông P về việc buộc bà Phạm Kim T trả số tiền 31.000.000 đồng là không có căn cứ, cần bác toàn bộ.

Đối với tài sản nhà và đất bà T cho ông P thuê, bà T đã quản lý sử dụng, bà T không có yêu cầu gì nên không đề cập giải quyết.

[6] Về án phí:

- HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà, do vậy bà Phạm Kim T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá nghạch.

- HĐXX không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P về biệc buộc bà T hoàn trả cho ông P số tiền 31.000.000 đồng nên ông P phải chịu 1.550.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo mức: 31.000.000 đồng x 5% = 1.550.000 đồng. Ông P được khấu trừ 1.075.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông P đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số 0000409 ngày 13/01/2026. Ông Huỳnh Văn P còn phải nộp 475.000 đồng (bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

[7] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ quan điểm của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 195, Điều 203, Điều 220, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 328; khoản 1 Điều 351; khoản 4 Điều 422; Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P, tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Phạm Kim T và ông Huỳnh Văn P ký ngày 30/6/2026.

Đối với tài sản là 01 nhà xây cấp 4 tọa lạc trên diện tích 357m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC-973355, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 05 do UBND huyện K cấp ngày 15/10/2005, đứng tên người sử dụng đất là hộ bà Huỳnh Thị Bích . Hộ bà Huỳnh Thị B đã xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Lương Ngọc T1 theo hợp đồng tặng cho ngày 06/10/2007, bà T đã lấy lại và đang quản lý sử dụng nên không đề cập giải quyết.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P về việc buộc bà Phạm Kim T phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn P số tiền 31.000.000 đồng, trong đó: 10.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà và 21.000.000 đồng trả tiền thuê nhà của 6 tháng đầu.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Buộc bà Phạm Kim T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Huỳnh Văn P phải chịu 1.550.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông P được khấu trừ 1.075.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông P đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số 0000409 ngày 13/01/2026. Ông Huỳnh Văn P còn phải nộp 475.000 đồng (bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Ngọc T1 được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

"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 cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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".

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

Trương Quang Vinh

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND khu vực 4 – Đắk Lắk.
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ, VP.