

Bản án số: 06/2025/DS-ST

Ngày: 20-02-2025

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, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đặng Thị Ngọc Bích.

Bà Nguyễn Thị Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Nguyên là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 2941/2024/DSST ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25467/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1951.

Địa chỉ: 59 Đường X, phường Y, Thành phố K.

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 52 Đường m, phường n, Thành phố K.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1975 và bà Đinh Thị H, sinh năm 1997 (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 0100XX, quyền số XX/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04/9/2024 tại Văn phòng Công chứng BN).

Cùng địa chỉ liên lạc: 448 Đường h, phường c, Thành phố K.

Bị đơn: Công ty Cổ Phần B

Trụ sở: 57-59 Đường X, phường Y, Thành phố K.

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn: Ông H, sinh năm 1995 là đại diện theo pháp luật của Bị đơn.

Địa chỉ: 57-59 Đường X, phường Y, Thành phố K.

Đại diện hợp pháp của Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt; Bị đơn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 04/9/2024 và Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 26/9/2024, các bản khai, biên bản hòa giải - Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L có bà Đinh Thị H là đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng:

Nguyên đơn là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 57-59 Đường X, phường Y, Thành phố K theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: XX85/SXD do Sở Xây dựng Thành phố K cấp ngày 16/12/2003.

Ngày 21/9/2023, tại Văn phòng công chứng C, Thành phố K, Nguyên đơn và Công ty Cổ Phần B ký kết hợp đồng thuê nhà, số công chứng: 0098XX, quyền số: XX/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, Nguyên đơn đồng ý cho Công ty B thuê toàn bộ ngôi nhà tại địa chỉ số 57-59 Đường X, phường Y, Thành phố K để thực hiện hoạt động kinh doanh của Công ty B theo quy định của pháp luật. Chi tiết Hợp đồng thuê nhà như sau:

Điều 1: Đối tượng của hợp đồng này là toàn bộ ngôi nhà số: 57-59 Đường X, phường Y, Thành phố K, có thực trạng theo Giấy chứng nhận nêu trên.

Điều 2: Thời hạn và mục đích thuê: Thời hạn thuê là 04 (bốn) năm kể từ ngày 01/10/2023 đến hết ngày 30/09/2027. Mục đích thuê là: Kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Giá thuê ngôi nhà

Giá thuê: Từ ngày 01/10/2023 đến ngày 30/09/2025 giá thuê là: 120.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 01/10/2025 đến ngày 30/09/2027 giá thuê tăng lên 10% là: 132.000.000 đồng/tháng. Giá thuê này không bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thuê nhà như tiền điện, điện thoại, nước, truyền hình cáp, internet, vệ sinh... Các chi phí nêu trên sẽ do Bên B (bên thuê nhà) trực tiếp thanh toán với nhà cung cấp dịch vụ theo thực tế sử dụng.

2. Bên B trả tiền thuê nhà cho Bên A (bên cho thuê nhà) bằng tiền đồng Việt Nam theo định kỳ 01 (một) tháng một lần, vào ngày 01 dương lịch hàng tháng.

3. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là: 240.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Số tiền đặt cọc sẽ được Bên A hoàn trả khi hai bên thanh lý hợp đồng sau khi đã trừ các chi phí phát sinh (nếu có). Nếu Bên A tự ý chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì Bên A trả lại tiền cọc và bồi thường tương đương với số tiền đã nhận cọc trừ trường hợp nêu tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng này, nếu Bên B tự ý chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì sẽ mất số tiền cọc trong mọi trường hợp.

4. Việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 21/9/2023, Công ty B đặt cọc cho Nguyên đơn số tiền là 200.000.000 đồng (không phải 240.000.000 đồng như khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng), việc giao nhận tiền đặt cọc nhà là giao trực tiếp, không có ký nhận. hiện Nguyên đơn đang giữ số tiền đặt cọc này.

Kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê nhà đến hết tháng 01/2024, Công ty B thực hiện thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà. Tuy nhiên, bắt đầu từ tháng 02/2024 đến nay, Công ty B chưa thực hiện thanh toán tiền thuê nhà và cũng không có bất kỳ thông báo nào cho Nguyên đơn về việc chậm trễ thanh toán, mặc dù Nguyên đơn đã rất nhiều lần yêu cầu.

Tính đến nay, số tiền thuê nhà Công ty B chưa thanh toán cho Nguyên đơn là 06 tháng, từ tháng 02/2024 đến tháng 7/2024 với số tiền thuê nhà còn thiếu là 720.000.000 đồng.

Việc Công ty B vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà ngày 21/09/2023 (các bên thỏa thuận trả tiền thuê nhà bằng tiền đồng Việt Nam theo định kỳ 01 (một) tháng một lần, vào ngày 01 dương lịch hàng tháng) đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn.

Sau 03 tháng liên tiếp (tháng 02/2024, tháng 03/2024, tháng 04/2024) Công ty B không thực hiện thanh toán tiền thuê nhà cho Nguyên đơn nên ngày 06/5/2024, Nguyên đơn gửi cho Công ty B Thông báo đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 21/09/2023:

“Bên A (bên cho thuê) có các quyền sau đây:

- Nhận đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận;
- Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nhưng phải báo cho bên B (bên thuê nhà) biết trước 03 (ba) tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên B có một trong các hành vi sau:

Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”.

Sau khi Thông báo đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được gửi đi, Nguyên đơn cũng không nhận được bất cứ phản hồi nào của Công ty B.

Ngày 09/8/2024, Nguyên đơn đã tiến hành niêm yết Thông báo về việc lấy lại nhà cho thuê đề ngày 08/8/2024, thông báo được dán ngay tại cửa ra vào của căn nhà cho thuê, địa chỉ số 57-59 Đường X, phường Y, Thành phố K, có sự chứng kiến và ghi nhận của Thừa phát lại Khu vực 1 theo Vi bằng số 233/2024/VB-TPL ngày 09/8/2024 của Văn phòng thừa phát lại Khu vực 1, Thành phố K.

Ngày 20/8/2024, Nguyên đơn tiến hành lấy lại nhà cho thuê có sự chứng kiến và ghi nhận hiện trạng, kiểm kê tài sản của Thừa phát lại Khu vực 1 theo Vi bằng số 2XX/2024/VB-TPL ngày 20/8/2024 của Văn phòng thừa phát lại Khu vực 1, Thành phố K.

Công ty B tự ý ngưng hoạt động tại nhà thuê mà không có bất kỳ thông báo

nào cho Nguyên đơn. Sau khi gửi Thông báo đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ngày 06/5/2024, Nguyên đơn phát hiện ra toàn bộ điện tại nhà thuê đã bị cắt do Công ty B chưa thanh toán tiền sử dụng điện, Nguyên đơn đã thực hiện thanh toán để Công ty Điện lực thành phố K TNHH cung cấp điện trở lại, chi tiết như sau: Kỳ hóa đơn: Tháng 03/2024 (31 ngày từ 01/3/2024 đến 31/3/2024) là 24.294.952 theo Giấy nộp tiền ngày 07/5/2024 tại Ngân hàng Q - Chi nhánh 4 - Thành phố K; Kỳ hóa đơn: Tháng 03/2024 (31 ngày từ 01/3/2024 đến 31/3/2024) là 1.573.724 theo Giấy nộp tiền ngày 07/05/2024 tại Ngân hàng Q - Chi nhánh 4 - Thành phố K; Kỳ hóa đơn: Tháng 04/2024 (30 ngày từ 01/4/2024 đến 30/4/2024) là 13.108.894 theo Giấy nộp tiền ngày 07/05/2024 tại Ngân hàng Q - Chi nhánh 4 - Thành phố K; Phí cắt điện 211.680 đồng; Tổng cộng là 39.198.250 đồng.

Căn cứ khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 quy định về các trường hợp chấm dứt hợp đồng, Nguyên đơn không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà ngày 21/9/2023 vì Công ty B đã không thanh toán tiền thuê nhà kể từ tháng 02/2024 đến nay mà không có bất kỳ thông báo nào cho Nguyên đơn đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Bên cạnh đó, giữa Nguyên đơn và Công ty B có thỏa thuận về quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, trường hợp Công ty B không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng (khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà) thì Nguyên đơn được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 21/9/2023 tại Văn phòng công C, số công chứng: 0098XX, quyền số: XX/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Công ty Cổ Phần B và ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị L từ ngày 07/8/2024.

Buộc Công ty Cổ Phần B thanh toán tiền thuê nhà cho Nguyên đơn từ tháng 02/2024 đến tháng 07/2024 (06 tháng), với số tiền là: 720.000.000 đồng.

Buộc Công ty B phải trả cho ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L số tiền điện ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L đã thanh toán cho Công ty điện lực Thành phố K TNHH là 39.198.250 đồng.

Tổng cộng là 759.198.250 đồng.

Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L không phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần B Group.

Ngày 19/02/2025, Tòa án nhân dân Khu Vực 1, Thành phố K nhận được Đơn yêu cầu rút một phần khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn không yêu cầu Bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền sử dụng điện mà Nguyên đơn đã thực hiện thanh toán để Công ty điện lực thành phố K TNHH cung cấp điện trở lại là 39.198.250 đồng. Các yêu cầu khởi kiện khác giữ nguyên.

Bị đơn Công ty Cổ Phần B vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Sau khi thụ lý vụ kiện, Tòa án nhân dân Khu vực 1 đã tiến hành niêm yết và đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng là đăng thông tin trên báo Thanh Niên các văn bản tố tụng của Tòa án tại địa chỉ trụ sở của Bị đơn thể hiện tại Phiếu cung cấp thông tin đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố K và tại nơi cư trú của đại diện theo pháp luật của Bị đơn. Tuy nhiên, đại diện của Bị đơn đã không đến Tòa tham gia tố tụng cũng như không có bất cứ một văn bản nào trình bày ý kiến, yêu cầu của mình về ý kiến, yêu cầu của Nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố K phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền sử dụng điện còn thiếu và chấp nhận các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn liên quan đến hợp đồng thuê nhà mà các bên đã ký kết; do vậy xác định đây là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố K cấp, Bị đơn Công ty Cổ Phần B có địa chỉ trụ sở chính tại 57-59 Đường X, phường Y, Thành phố K nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố K.

[2]. Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Bá H và bà Nguyễn T m gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Xét việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định của pháp luật; đơn đề nghị xét xử vắng mặt của người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn là hợp lệ. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về luật áp dụng: Nguyên đơn và Bị đơn xác lập hợp đồng thuê nhà từ ngày 21/9/2023. Do vậy Tòa án áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật nhà ở năm 2014 để điều chỉnh, giải quyết tranh chấp.

[5]. Đối với yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 009857, quyển số: 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/9/2023 tại từ ngày 07/8/2024, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và Bị đơn có ký Hợp đồng thuê nhà tại Văn phòng Công chứng C, Thành phố K căn nhà cho thuê thuộc sở hữu hợp pháp của Nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 5285/SXD ngày 16/12/2003 do Sở Xây dựng Thành phố K cấp. Như vậy về hình thức các bên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực tại thời điểm giao kết hợp đồng. Về nội dung của hợp đồng thuê nhà không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng thuê nhà mà các bên ký kết là hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Hợp đồng thuê nhà có nội dung: Thời hạn thuê là 04 (bốn) năm kể từ ngày 01/10/2023 đến hết ngày 30/09/2027. Giá thuê: Từ ngày 01/10/2023 đến ngày 30/09/2025 giá thuê là: 120.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 01/10/2025 đến ngày 30/09/2027 giá thuê tăng lên 10% là: 132.000.000 đồng/tháng. Giá thuê này không bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thuê nhà như tiền điện, điện thoại, nước, truyền hình cáp, internet, vệ sinh... Các chi phí nêu trên sẽ do Bên B (bên thuê nhà) trực tiếp thanh toán với nhà cung cấp dịch vụ theo thực tế sử dụng; Thời hạn thanh toán tiền thuê: Trả bằng tiền đồng Việt Nam theo định kỳ 01 (một) tháng một lần, vào ngày 01 dương lịch hàng tháng.

Xét thấy, khi thực hiện hợp đồng Công ty B đã không thực hiện thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 02/2024 theo đúng thỏa thuận mặc dù Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu. Vì vậy, ngày 06/5/2024 Nguyên đơn đã gửi văn bản Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 07/8/2024. Đồng thời, Nguyên đơn yêu cầu Công ty B thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu và các khoản chi phí phát sinh liên quan đến Hợp đồng nêu trên. Ngày 09/8/2024, Nguyên đơn niêm yết Thông báo về việc lấy lại nhà cho thuê đề ngày 08/8/2024 có sự chứng kiến của văn phòng Thừa phát lại Khu vực 1, Thành phố K theo Vi bằng số 2XX/2024/VB-TPL ngày 09/08/2024.

Tuy nhiên phía Công ty B không có bất cứ phản hồi nào. Ngày 20/08/2024, Nguyên đơn tiến hành lấy lại nhà cho thuê có sự chứng kiến và ghi nhận hiện trạng, kiểm kê tài sản của Thừa phát lại Khu vực 1 theo Vi bằng số 2XX/2024/VB-TPL ngày 20/08/2024.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc công ty B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo khoản 1, 2 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà ngày 21/9/2023 đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Sau 03 tháng liên tiếp Công ty B không thực hiện thanh toán tiền thuê nhà, ngày 06/5/2024 nguyên đơn gửi cho bị đơn Thông báo đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Sau khi Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng được gửi đi, phía nguyên đơn vẫn không nhận được bất cứ phản hồi nào từ Công ty B.

Căn cứ Điều 422, khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015 quy định hợp đồng có thể được chấm dứt do bị hủy bỏ hoặc bị đơn phương chấm dứt thực hiện và một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận khác. Bên cạnh đó, tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà, Nguyên đơn và Bị đơn có thỏa thuận về quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, theo đó Nguyên đơn được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu Công ty B không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 “*Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: Bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng...*”. Do đó, Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 0098XX, quyền số: XX/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2023 lập tại Văn phòng Công chứng C giữa Công ty Cổ Phần B và ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị L từ ngày 07/8/2024 là phù hợp theo quy định tại Điều 131, 132 Luật Nhà ở 2014 nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Như đã phân tích ở trên, do Công ty B vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nên Nguyên đơn được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật. Tại khoản 3 Điều 3 Hợp đồng như sau: “*...Số tiền đặt cọc sẽ được Bên A hoàn trả khi hai bên thanh lý hợp đồng sau khi đã trừ các chi phí phát sinh (nếu có). Nếu Bên A tự ý chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì Bên A trả lại tiền cọc và bồi thường tương đương với số tiền đã nhận cọc trừ trường hợp nêu tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng này ...*”

Tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà quy định: “*Bên A (bên cho thuê) có các quyền sau đây: ...Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nhưng phải báo cho bên B (bên thuê nhà) biết trước 03 (ba) tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên B có một trong các hành vi sau: Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng*”. Do phía Công ty B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà tính từ tháng 02/2024 cho đến khi Nguyên đơn gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng vào các ngày 06/5/2024 và 09/8/2024 là 06 tháng mà không thông báo bất kì lý do gì, dù Nguyên đơn nhiều lần yêu cầu Bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Do đó, yêu cầu của Nguyên đơn về việc không phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho Công ty B là phù hợp thỏa thuận khoản 3 Điều 3 Hợp đồng nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Căn cứ các phân tích nêu trên, Công ty Cổ Phần B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà nên Công ty B phải thanh toán tiền thuê nhà theo quy định cho đến khi Nguyên đơn có thông báo thu hồi lại nhà thuê là ngày 07/8/2024. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn không cung cấp tài liệu chứng minh đã thanh toán tiền thuê nhà cho Nguyên đơn. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Công ty B thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 02/2024 đến tháng 07/2024 với số tiền 720.000.000 đồng là có lợi cho Bị đơn. Do đó buộc Công ty Cổ Phần B phải trả cho Nguyên đơn tiền thuê

nhà còn thiếu là 720.000.000 đồng.

[8]. Đối với yêu cầu về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Công ty Cổ Phần B phải thanh toán toàn bộ số tiền sử dụng điện mà Nguyên đơn đã thực hiện thanh toán để Công ty điện lực thành phố K TNHH cung cấp điện trở lại là 39.198.250 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên có cơ sở chấp nhận. Do đó, đình chỉ xét xử yêu cầu này của Nguyên đơn.

[9]. Chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, bao gồm số tiền phải trả cho Nguyên đơn và án phí trên số tiền cọc bị mất.

[4] Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 91, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 422, Điều 428, Điều 481 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Công ty Cổ Phần B phải thanh toán toàn bộ số tiền sử dụng điện mà Nguyên đơn đã thực hiện thanh toán cho Công ty điện

lực thành phố K TNHH là 39.198.250 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 0098XX, quyền số: XX/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/09/2023 lập tại Văn phòng công C giữa Công ty Cổ Phần B và ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị L từ ngày 07/8/2024.

Buộc Công ty Cổ Phần B có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 02/2024 đến tháng 07/2024 là 720.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L không phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn) cho Công ty Cổ phần B Group.

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên thì 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Công ty Cổ Phần B phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và có giá ngạch là 39.600.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông bà có đơn xin miễn tạm ứng án phí ngày 24/9/2024 nên không phải đóng tạm ứng án phí theo quy định.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 1;
- CCTHADS Khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Hạnh



