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

[Địa danh], ngày ..... tháng ..... năm .....

ĐƠN KHỞI KIỆN VỤ ÁN DÂN SỰ

(V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ - đòi lại tiền đặt cọc và bồi thường do bên cho thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng, tự ý đổi khóa trước hạn)

Kính gửi: TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC [...] - [TỈNH/THÀNH PHỐ]

I. NGUYÊN ĐƠN

- Họ và tên: [HỌ VÀ TÊN NGUYÊN ĐƠN] - Sinh ngày: [../../....] - Quốc tịch: [quốc tịch]
- Hộ chiếu số: [số hộ chiếu], cấp ngày [../../....], có giá trị đến [../../....].
- Số điện thoại: [số điện thoại] - Email: [email]
- Nơi ở khi thuê: [địa chỉ căn hộ thuê].
- Địa chỉ liên hệ hiện tại: [địa chỉ liên hệ].

II. BỊ ĐƠN

- Họ và tên: Ông/Bà [HỌ VÀ TÊN BỊ ĐƠN]
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: [số giấy tờ tùy thân, nếu biết]
- Số điện thoại: [số điện thoại]
- Mã khách hàng điện EVN: [nếu có; giúp xác định chủ căn hộ]
- Hộ khẩu thường trú: [địa chỉ thường trú của bị đơn].

Về thẩm quyền: theo Điều [...] hợp đồng (điều khoản giải quyết tranh chấp) và Điều 40 khoản 1 điểm g Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (nơi thực hiện hợp đồng), nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân khu vực [...] - [tỉnh/thành phố]; vụ án có yếu tố nước ngoài thuộc thẩm quyền Tòa án nhân dân khu vực (áp dụng từ 01/7/2025).

III. NỘI DUNG VỤ VIỆC

1. Ngày [../../....], [tôi/chúng tôi (gồm .. người thuê)] ký Hợp đồng thuê căn hộ tại [địa chỉ căn hộ] với Ông/Bà [họ tên bên cho thuê]. Thời hạn thuê [..] tháng, từ ngày [../../....] đến hết ngày [../../....]; tiền thuê [..] /tháng, trả trước [..] tháng một lần; đặt cọc [..] đồng (bằng [..] tháng tiền thuê). (CC 1)

2. Trong quá trình thuê, bên cho thuê [mô tả vi phạm nghĩa vụ, ví dụ: để điện, nước bị cắt do không nộp phí cho ban quản lý; không bàn giao thẻ từ; không sửa chữa hư hỏng]. Ngày [../../....], chúng tôi phải tự thuê dịch vụ sửa [thiết bị] với chi phí [..] đồng. (CC 10, CC 11)

3. Chúng tôi đã thanh toán đầy đủ tiền thuê và các chi phí điện, nước, dịch vụ: [liệt kê từng khoản, số tiền, ngày thanh toán]. [Nếu có: bên cho thuê đã thu tiền nhưng không nộp

daohuy.com · MẪU / SAMPLE

cho ban quản lý, chúng tôi phải trả lần hai [..] đồng ngày [../../....].] (CC 6, CC 7, CC 8, CC 9)

4. Ngày [../../....], bên cho thuê chỉ đề nghị hoàn [..] đồng trên tổng số tiền cọc [..] đồng, với lý do [lý do bên cho thuê đưa ra] - lý do này không có trong hợp đồng và không gây thiệt hại cho căn hộ. Chúng tôi không chấp nhận mức hoàn thiếu căn cứ này. (CC 4)

5. Ngày [../../....] - khi hợp đồng vẫn còn hiệu lực (đến [../../....]) - bên cho thuê đã tự ý thay khóa/đổi mã khóa căn hộ mà không thông báo, tước quyền sử dụng chỗ ở hợp pháp của chúng tôi. Hành vi này là sự đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn từ phía bên cho thuê. (CC 2, CC 3, CC 12)

6. Đến nay, bên cho thuê vẫn chiếm giữ tiền cọc, không hoàn phần vượt quá chi phí thực tế và né tránh liên lạc. (CC 5, CC 14)

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN HỢP ĐỒNG BỊ VI PHẠM

- Điều [...] (khấu trừ và hoàn cọc): hợp đồng chỉ cho khấu trừ chi phí thực tế rồi hoàn phần còn lại; bên cho thuê giữ [..] đồng trong khi chi phí thực tế chỉ khoảng [..] đồng.

- Điều [...] (nghĩa vụ sửa chữa): bên cho thuê phải sửa hư hỏng không do người thuê gây ra; chúng tôi phải tự trả [..] đồng.

- Điều [...] (đơn phương chấm dứt): nếu bên cho thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn mà bên thuê không vi phạm, bên cho thuê phải hoàn cọc, tiền thuê chưa dùng và bồi thường thêm một khoản bằng tiền cọc. [Đối chiếu đúng điều khoản trong hợp đồng của bạn.]

- Điều [...] (giải quyết tranh chấp): tranh chấp được giải quyết tại Tòa án [...].

V. YÊU CẦU KHỞI KIỆN

Kính đề nghị Quý Tòa thụ lý và buộc bị đơn thực hiện các nghĩa vụ sau:

1. Hoàn trả tiền đặt cọc đã đóng khi ký hợp đồng: [..] đồng (CC 1).

2. Hoàn tiền thuê đã trả nhưng chưa sử dụng: [..] đồng ([số ngày] ngày x [đơn giá] đồng/ngày, tính từ ngày bị đổi khóa đến ngày hết hạn hợp đồng).

3. Bồi thường một khoản tương đương tiền đặt cọc do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn (theo Điều [...] hợp đồng): [..] đồng.

4. Bồi hoàn [..] đồng tiền sửa [thiết bị] mà chúng tôi đã tự chi trả ngày [../../....] - việc sửa chữa thuộc trách nhiệm của bị đơn theo Điều [...] hợp đồng (CC 11).

5. [Nếu có] Bồi hoàn [..] đồng [khoản bị đơn đã thu nhưng không nộp cho công ty quản lý] (CC 8, CC 14).

daohuy.com MẪU / SAMPLE

Chúng tôi đồng ý khấu trừ tiền điện, nước thực dùng trong kỳ cuối: ([chỉ số cuối] - [chỉ số đầu]) kWh x [đơn giá] đồng/kWh ≈ [..] đồng; tiền nước ≈ [..] đồng; tổng khấu trừ ≈ [..] đồng (CC 3).

Tổng hợp yêu cầu: các khoản (1)+(2)+(3)+(4)+(5) = [..] đồng; trừ khấu trừ điện + nước ≈ [..] đồng.

Tổng giá trị yêu cầu (sau khấu trừ): khoảng [..] đồng, chưa bao gồm lãi chậm trả, phí thuê phiên dịch và các chi phí công chứng, lập vi bằng nêu dưới.

Ngoài ra, đề nghị Quý Tòa buộc bị đơn chịu các khoản sau:

6. Lãi chậm trả trên số tiền đặt cọc bị chiếm giữ ([..] đồng), lãi suất 10%/năm (Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015), tính từ ngày [../../....] (ngày phải hoàn trả) đến ngày thanh toán thực tế. Cách tính: [tiền cọc] x 10%/năm = [..] đồng/năm = [..] đồng/ngày.

7. Bồi hoàn chi phí thuê phiên dịch, dịch thuật phục vụ việc hiểu hồ sơ và tham gia tố tụng: [..] đồng.

8. Chi phí công chứng, chứng thực tài liệu và lập vi bằng phục vụ việc khởi kiện (theo hóa đơn, chứng từ thực tế).

9. Các chi phí hợp lý khác phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án (đi lại, bưu chính, sao chụp tài liệu) - theo chứng từ thực tế.

10. Toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015).

Ghi chú: các khoản (6)-(10) nêu trên (lãi chậm trả, phí phiên dịch, công chứng/chứng thực, chi phí khác, án phí) sẽ được xác định và chốt sổ chính xác khi kết thúc vụ án, theo thời gian và chứng từ thực tế.

Căn cứ pháp lý: Điều 328, 351, 357, 418, 419, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 35, 39, 40, 147, 186, 189 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; và các điều khoản hợp đồng nêu trên.

VI. TÀI LIỆU, CHỨNG CỨ KÈM THEO

Nguyên tắc chung: toàn bộ chứng cứ nộp bản phô tô, không chứng thực; chỉ hộ chiếu của nguyên đơn nộp bản sao có chứng thực. Ảnh chụp màn hình và ảnh chụp: phô tô in màu; giấy tờ (hợp đồng, tạm trú): phô tô đen trắng; video: dữ liệu điện tử. Mỗi chứng cứ nộp thành 02 bộ (01 bộ nộp Tòa, 01 bộ để đối chiếu). Số thứ tự CC dưới đây ghi đúng như nhãn đã dán trên từng ảnh.

A. Giấy tờ kèm theo:

- Đơn khởi kiện: bản chính (ký tươi), gồm 02 bản: bản tiếng Việt và bản tiếng Anh.
- Hộ chiếu của nguyên đơn: bản sao có chứng thực (chỉ hộ chiếu nguyên đơn cần chứng thực).
- Thông báo về việc khởi kiện (gửi bị đơn): bản phô tô, kèm mã vận đơn ViettelPost xác nhận đã chuyển phát đến bị đơn.

B. Chứng cứ (đánh số CC, dẫn chiếu trong phần III):

daohuy.com MẪU / SAMPLE

- CC 1 - Hợp đồng thuê căn hộ (song ngữ, nếu có): bản phô tô.
- CC 2 - Tin nhắn cảnh báo việc đổi khóa (từ môi giới, ban quản lý tòa nhà), gồm [..] ảnh (CC 2.1, CC 2.2 ...). Dạng: bản phô tô in màu.
- CC 3 - Ảnh công-tơ điện đầu kỳ và cuối kỳ, gồm [..] ảnh. Dạng: bản phô tô in màu. Kèm video [mô tả]: dữ liệu điện tử (mang bản gốc đối chiếu).
- CC 4 - Tin nhắn bên cho thuê chỉ đề nghị hoàn một phần tiền cọc và lý do đưa ra, gồm [..] ảnh. Dạng: bản phô tô in màu.
- CC 5 - Văn bản yêu cầu thanh toán (tối hậu thư) gửi bị đơn nhưng không được hồi âm. Dạng: bản phô tô in màu.
- CC 6 - Biên lai thanh toán tiền thuê, điện, nước ([..] đồng). Dạng: bản phô tô in màu.
- CC 7 - Hóa đơn điện/nước và biên lai đã trả. Dạng: bản phô tô in màu.
- CC 8 - Biên lai trả phí cho công ty quản lý tòa nhà ([..] đồng). Dạng: bản phô tô in màu.
- CC 9 - Trao đổi với ban quản lý tòa nhà về cắt điện/nước, phí dịch vụ. Dạng: bản phô tô in màu.
- CC 10 - Tin nhắn yêu cầu bàn giao thẻ từ và báo hư hỏng thiết bị. Dạng: bản phô tô in màu.
- CC 11 - Biên lai sửa chữa thiết bị do người thuê tự trả ([..] đồng). Dạng: bản phô tô in màu.
- CC 12 - Bản ghi cuộc gặp với bên cho thuê ngày [../../....] (ghi âm/ghi hình): dữ liệu điện tử (mang bản gốc đối chiếu).
- CC 13 - Giấy xác nhận tạm trú tại căn hộ: bản phô tô.
- CC 14 - Chứng cứ bổ sung (sao kê giao dịch, lịch sử cuộc gọi ...): bản phô tô in màu.

Trong khi chờ đợi sự xem xét, giải quyết của Quý Tòa, chúng tôi xin chân thành cảm ơn!

[Địa danh], ngày ..... tháng ..... năm .....

NGUYÊN ĐƠN

(Ký, ghi rõ họ tên)

[Họ và tên]

daohuy.com · MẪU / SAMPLE