

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦU NGANG
TỈNH TRÀ VINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2025/DS-ST.

Ngày 03/4/2025.

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà ở”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦU NGANG TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Trọng Khuyến.

Bà Lê Thị Hạnh Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chung Hữu Toàn là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn An – Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 4 năm 2025, tại hai điểm cầu:

a/ Điểm cầu Trung tâm: Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ: Số E, đường S, khóm M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

b/ Điểm cầu thành phần: Tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Toà án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai theo hình thức trực tuyến đối với vụ án thụ lý số: 34/2024/TLST-DS, ngày 18/9/2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2025/QĐXXST-DS, ngày 17/3/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1989. Địa chỉ: Khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Có mặt.

Bị đơn: Ông Trương Thanh V, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Ngày 23/6/2020 chị và anh Trương Thanh V có ký kết hợp đồng thuê nhà ở, chị là bên cho thuê, anh V là bên thuê, thời hạn thuê 03 năm, tính từ ngày 01/7/2020

đến ngày 01/7/2023, giá thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng, thỏa thuận 06 tháng trả tiền thuê nhà 01 lần. Quá trình thực hiện hợp đồng anh V đã trả tiền thuê nhà cho chị nhận cụ thể như sau:

- Lần 1: Từ ngày 01/7/2020 – 01/01/2021 là 06 tháng, anh V trả đủ số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng (nhận tiền mặt).
- Lần 2: Từ ngày 01/01/2021 – 01/7/2021 là 06 tháng, anh V trả đủ số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng (chuyển khoản ngày 15/7/2021).
- Lần 3: Từ ngày 01/07/2021 – 01/01/2022 là 06 tháng, anh V trả đủ số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng (chuyển khoản ngày 24/3/2022).
- Lần 4: Từ ngày 01/01/2022 – 01/07/2022 là 06 tháng, anh V trả đủ số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng (ngày 11/10/2022 chuyển khoản 14.000.000 đồng và ngày 03/01/2023 chuyển khoản 10.000.000 đồng).
- Lần 5: Từ ngày 01/07/2022 – 01/01/2023 là 06 tháng, số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng nhưng anh V trả được 12.000.000 đồng (chuyển khoản ngày 10/3/2023). Còn nợ số tiền 12.000.000 đồng chưa trả.
- Lần 6: Từ ngày 01/01/2023 – 01/7/2023 là 06 tháng, số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng, anh V chưa trả tiền thuê.

Như vậy anh V còn nợ chị số tiền thuê nhà ở là 36.000.000 đồng (gồm 12.000.000 đồng + 24.000.000 đồng). Nay chị yêu cầu anh Trương Thanh V phải trả cho chị số tiền thuê nhà ở còn nợ là 36.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà quá hạn hợp đồng 04 tháng tính từ ngày 01/7/2023 đến ngày 26/10/2023 số tiền là 16.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường Camera 2.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa chị xin rút lại yêu cầu này, không yêu cầu giải quyết. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh Trương Thanh V trình bày: Ngày 23/6/2020 anh có ký hợp đồng thuê nhà ở của chị T, thời hạn thuê nhà là 03 năm, tính từ ngày 01/7/2020 đến ngày 01/7/2023, giá thuê 4.000.000 đồng/tháng, thỏa thuận 06 tháng trả tiền thuê nhà một lần. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh đã trả tiền thuê nhà cho chị T nhận cụ thể như sau:

- Lần 1: Từ ngày 01/7/2020 – 01/01/2021 là 06 tháng, anh đã trả 24.000.000 đồng (trả tiền mặt).
- Lần 2: Từ ngày 01/01/2021 – 01/7/2021 là 06 tháng, anh đã trả 24.000.000 đồng (chuyển khoản ngày 15/7/2021).
- Lần 3: Từ ngày 01/07/2021 – 01/01/2022 là 06 tháng, anh đã trả 24.000.000 đồng (chuyển khoản ngày 24/3/2022).
- Lần 4: Từ ngày 01/01/2022 – 01/07/2022 là 06 tháng, anh đã trả 24.000.000 đồng (ngày 11/10/2022 chuyển khoản 14.000.000 đồng và ngày 03/01/2023 chuyển khoản 10.000.000 đồng).
- Lần 5: Từ ngày 01/07/2022 – 01/01/2023 là 06 tháng, tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng, nhưng anh chỉ trả được 12.000.000 đồng (chuyển khoản ngày 10/3/2023). Hiện còn nợ số tiền 12.000.000 đồng chưa trả.

Nay anh đồng ý trả 12.000.000 đồng tiền thuê nhà còn nợ, còn 06 tháng chị T yêu cầu trả tiền thuê nhà tính từ ngày 01/01/2023 – 01/7/2023 nhưng anh chỉ ở có 03 tháng, từ ngày 30/3/2023 trở đi anh không còn ở căn nhà này, nay anh tự nguyện trả thêm tiền thuê 1,5 tháng là 4,5 tháng (03 tháng + 1,5 tháng) x 4.000.000 đồng = 18.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh đồng ý trả cho chị T tổng số tiền là 30.000.000 đồng (12.000.000 đồng + 18.000.000 đồng). Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Những tình tiết các bên đương sự thống nhất với nhau:

- Về giao kết hợp đồng: Ngày 23/6/2020 chị T có ký hợp đồng cho anh V thuê nhà ở, thời hạn thuê 03 năm (tính từ ngày 01/7/2020 đến ngày 01/7/2023), giá thuê 4.000.000 đồng/tháng, thỏa thuận 06 tháng trả tiền thuê một lần.

- Về thực hiện hợp đồng: Chị T đã giao nhà cho anh V sử dụng, anh V đã đóng tiền thuê nhà từ lần 01 đến lần 04 đầy đủ, riêng lần thứ 05 anh V mới trả được 12.000.000 đồng, còn nợ 12.000.000 đồng chưa trả.

- Đối với tiền thuê nhà ở quá hạn hợp đồng 04 tháng tính từ ngày 01/7/2023 đến ngày 26/10/2023 số tiền là 16.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường Camera 2.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Ngọc T xin rút lại yêu cầu này, không yêu cầu giải quyết.

Những tình tiết các bên đương sự không thống nhất với nhau:

- Chị T ý kiến: Yêu cầu anh V trả tiền thuê nhà ở còn nợ là 36.000.000 đồng (12.000.000 đồng + 24.000.000 đồng). Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Anh Vũ ý kiến: Anh đồng ý trả cho chị T tổng số tiền là 30.000.000 đồng (12.000.000 đồng + 18.000.000 đồng). Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Lời phát biểu của Kiểm sát viên.

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Thủ tục thụ lý hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định người tham gia tố tụng, thành phần tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đều đúng quy định pháp luật. Các văn bản tố tụng từ khi nhận đơn khởi kiện đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử đều tổng đạt đầy đủ. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của chị T, buộc anh V có nghĩa vụ trả 36.000.000 đồng tiền thuê nhà ở cho chị T. Buộc anh V nộp án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét thấy chị Nguyễn Thị Ngọc T khởi kiện anh Trương Thanh V, yêu cầu trả số tiền thuê nhà còn nợ, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà ở” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

- Xét thấy ngày 23/6/2020 chị Nguyễn Thị Ngọc T và anh Trương Thanh V có ký kết hợp đồng thuê nhà ở, chị T là bên cho thuê, anh V là bên thuê, thời hạn thuê là 03 năm, tính từ ngày 01/7/2020 đến ngày 01/7/2023, giá thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng, thỏa thuận 06 tháng trả tiền thuê nhà 01 lần. Quá trình thực hiện hợp đồng anh V có trả tiền thuê nhà cho chị T nhận như sau:

- Lần 1: Từ ngày 01/7/2020 – 01/01/2021 là 06 tháng, anh V trả đủ số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng (nhận tiền mặt).

- Lần 2: Từ ngày 01/01/2021 – 01/7/2021 là 06 tháng, anh V trả đủ số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng (chuyển khoản ngày 15/7/2021).

- Lần 3: Từ ngày 01/07/2021 – 01/01/2022 là 06 tháng, anh V trả đủ số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng (chuyển khoản ngày 24/3/2022).
- Lần 4: Từ ngày 01/01/2022 – 01/07/2022 là 06 tháng, anh V trả đủ số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng (ngày 11/10/2022 chuyển khoản 14.000.000 đồng và ngày 03/01/2023 chuyển khoản 10.000.000 đồng).
- Lần 5: Từ ngày 01/07/2022 – 01/01/2023 là 06 tháng, số tiền thuê nhà ở là 24.000.000 đồng nhưng anh V trả được 12.000.000 đồng (chuyển khoản ngày 10/3/2023). Còn nợ số tiền 12.000.000 đồng chưa trả.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chị T và anh V thừa nhận những tình tiết, nội dung nêu trên là đúng sự thật. Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định “Những tình tiết, sự kiện rõ ràng mà mọi người đều biết và được Tòa án thừa nhận” nên không phải chứng minh. Căn cứ những tình tiết, nội dung nêu trên, Hội đồng xét xử ghi nhận lần thanh toán tiền thuê nhà lần thứ 5 anh V còn nợ chị T số tiền 12.000.000 đồng chưa trả.

Đối với lần thanh toán thứ 6, từ ngày 01/01/2023 – 01/7/2023 là 06 tháng, số tiền là 24.000.000 đồng, chị T yêu cầu anh V phải trả số tiền này. Anh V trình bày trong khoảng thời gian này anh chỉ ở căn nhà thuê có 03 tháng, từ ngày 30/3/2023 trở đi anh không còn ở căn nhà này, nay anh đồng ý trả thêm tiền thuê 1,5 tháng, tổng cộng là 4,5 tháng x 4.000.000 đồng = 18.000.000 đồng, chị T không đồng ý mà yêu cầu anh V thanh toán đủ số tiền 24.000.000 đồng.

Anh V trình bày ngày 30/3/2023 trở đi anh V cho rằng không còn ở căn nhà này là thuộc trường hợp anh V đơn phương chấm dứt hợp đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 428 của Bộ luật dân sự thì anh V phải thông báo cho chị T biết, nhưng anh V không thực hiện việc thông báo, không gặp chị T để giao trả căn nhà mà anh đã thuê, anh V trình bày có điện thoại cho chị T biết, nhưng chị T không thừa nhận việc này. Còn chị T xác định đến ngày 10/11/2023 chị T tự mở ổ khóa để lấy lại nhà, khi vào trong nhà lúc này còn thùng giấy caton, bản hiệu bỏ lại không còn giá trị sử dụng, chị dọn đi qua một bên hiện vẫn còn, anh V không đến lấy về, còn tiền thuê nhà cũng không trả.

Xét thấy ngày 23/6/2020 khi ký kết hợp đồng thuê nhà ở, chị T cho anh V thuê nhà ở, thời hạn thuê là 03 năm tính từ ngày 01/7/2020 đến ngày 01/7/2023 mới kết thúc hợp đồng. Ngày 30/3/2023 anh V tự đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở nhưng anh V không thông báo cho chị T biết, không bàn giao trả lại căn nhà cho chị T, chị T không hay biết thông tin này kể như hợp đồng đang thực hiện đến ngày 01/7/2023 mới chấm dứt hợp đồng, việc anh V không gặp chị T giao trả lại căn nhà thuê dẫn đến kéo dài thêm 04 tháng (từ ngày 01/7/2023 dài đến ngày 10/11/2023) là quá hạn hợp đồng, ngày 10/11/2023 chị T mới tự mở ổ khóa lấy lại căn nhà cho thuê, từ đó đã gây thiệt hại cho chị T nhưng chị T không yêu cầu bồi thường.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng tính từ ngày 01/01/2023 – 01/7/2023, do anh V tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở ngày 30/3/2023 không đúng quy định pháp luật nên trong khoảng thời gian này dù anh V có ở hay không ở căn nhà mà anh đã thuê thì anh cũng phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho chị T. Nay chị T yêu cầu anh V trả số tiền thuê nhà 24.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với tiền thuê nhà ở quá hạn hợp đồng 04 tháng tính từ ngày 01/7/2023 đến ngày 26/10/2023 số tiền là 16.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường Camera 2.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Ngọc T xin rút lại yêu cầu này, không yêu cầu giải quyết. Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Trương Thanh V có nghĩa vụ nộp theo quy định pháp luật.

[4]. Xét lời của Kiểm sát viên trình bày về trình tự thủ tục tố tụng và hướng giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 92; các Điều 147, 244, 235, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 385, 388, 401, 409, 428, 429, 472, 473, 747, 481, 482, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc T.

1. Buộc anh Trương Thanh V trả 36.000.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu đồng*) tiền thuê nhà cho chị Nguyễn Thị Ngọc T.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của chị Nguyễn Thị Ngọc T về việc yêu cầu anh Trương Thanh V bồi thường thiệt hại 04 tháng thuê nhà số tiền 16.000.000 đồng và bồi thường Camera trị giá 2.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Trương Thanh V có nghĩa vụ nộp 1.800.000 đồng (*Một triệu, tám trăm nghìn đồng*) án phí.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc T 1.350.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0011320, ngày 13/9/2024 do chị Nguyễn Thị Ngọc T đứng tên nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang thu.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 02 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, Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện, tỉnh;
- Chi Cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Lý Thanh Lâm