

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 267/2026/DS-ST

Ngày: 09/02/2026

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 5 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Phát

Ông Phan Thống Nhứt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Uyên Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số: 325/2025/TLST-DS ngày 15/4/2025 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 593/2025/QĐXXST-DS ngày 23/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐST-DS ngày 21/01/2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H

Địa chỉ: D T, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Phước Trúc M và bà Lê Thị Thùy D, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2025) (Có mặt).

2. **Bị đơn:** Bà Lê Thị Kim C (Vắng mặt)

Địa chỉ: 63/2/7 L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H trình bày:

Nhà đất số 151 (trệt) T, Phường A, quận P do Công Ty TNHH MTV Q (gọi tắt là Công ty) quản lý đã giải quyết cho bà Lê Thị Kim C sử dụng để kinh doanh theo Hợp đồng thuê nhà số 273/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18/11/2024, giá thuê năm 2024 là 8.200.000 đồng/tháng.

Trong thời gian sử dụng nhà, bà Lê Thị Kim C đã không thanh toán tiền thuê nhà, dẫn đến nợ tồn đọng. Ngày 11/10/2024, Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh

Nhà Thành phố H đã lập biên bản làm việc với bà Lê Thị Kim C về việc thanh toán nợ tiền thuê nhà.

Căn cứ Công văn 2632/QLKDN-KD ngày 6/11/2024, Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H đã tiếp tục đề nghị bà Lê Thị Kim C thanh toán tiền thuê nhà và tiền lãi do chậm thanh toán, nhưng đến nay bà Lê Thị Kim C vẫn không thanh toán.

Ngày 10/9/2025, Công ty phát hành Thông báo thu tiền thuê nhà số A, giá thuê từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 là 96.241.150 đồng.

Ngày 31/10/2025, Công ty đã thu hồi nhà số A (trệt) T, Phường A, quận P.

Ngày 22/12/2025, Công ty phát hành Thông báo thu tiền thuê nhà số 3321/TB-QLKDN-KD, giá thuê năm 2025 được điều chỉnh là 7.436.440 đồng/tháng.

Tính đến 31/10/2025 bà Lê Thị Kim C còn nợ Công ty số tiền 146.205.420 đồng, cụ thể như sau:

1. Nợ tiền thuê nhà từ tháng 5/2024 đến 12/2024: $8.200.000 \times 8 \text{ tháng} = 65.600.000$ đồng
2. Nợ tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5/2024 đến 12/2024: 6.241.020 đồng (theo khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà)
3. Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2025 đến tháng 10/2025 là 74.364.400 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, Công ty vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà số 273/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18/11/2024, buộc bà Lê Thị Kim Chi T tiền thuê nhà còn thiếu và lãi chậm thanh toán sau, khi trừ đi tiền ký quỹ là 5.700.000 đồng thì bà Lê Thị Kim C còn phải trả cho Công ty số tiền là 140.505.420 đồng (trong đó nợ tiền thuê là 134.264.400 đồng và lãi chậm thanh toán là 6.241.020 đồng).

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bị đơn bà Lê Thị Kim C nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Do đó Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt giấy triệu tập đối với bị đơn theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của 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 đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với bị đơn bà Lê Thị Kim C có nơi cư trú tại 6 L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Lê Thị Kim C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ biên bản ngày 11/10/2024 và Công văn số 2632 ngày 06/11/2024, thì bà Lê Thị Kim C còn nợ Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà số 273/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18/11/2024.

Căn cứ biên bản thu hồi nhà 31/10/2025 thì bà Lê Thị Kim C đã bàn giao lại nhà cho Công ty.

Do đó, yêu cầu của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà Lê Thị Kim C và buộc bà Lê Thị Kim Chi T tiền thuê nhà còn thiếu cùng với lãi chậm thanh toán là 140.505.420 đồng (trong đó nợ tiền thuê là 134.264.400 đồng và lãi chậm thanh toán là 6.241.020 đồng), là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 129, 131 Luật Nhà ở 2014 và Điều 481 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H được chấp nhận toàn bộ, nên căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015, thì bà Lê Thị Kim C phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, 131 Luật Nhà ở 2014;

Căn cứ Điều 481 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H:

Buộc bà **Lê Thị Kim C** phải trả cho **Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H** số tiền là 140.505.420 (*Một trăm bốn mươi triệu năm trăm lẻ năm nghìn bốn trăm hai mươi*) đồng

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà **Lê Thị Kim C** phải chịu án phí là 7.025.271 (*Bảy triệu không trăm hai mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi một*) đồng.

- **H** lại cho **Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà Thành phố H** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.690.738 đồng theo biên lai thu tiền số 0055481 ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.406.029 đồng theo biên lai thu tiền số 0041891 ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Thi hành **án dân sự Thành phố H**.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND Khu vực 5;
- Phòng THADS Khu vực 5;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Út