TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:173/2026/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 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Ngọc Tiến.
2. Ông Đinh Hoàng Việt.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Mai Phương – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Lâm Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1222/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 840/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 608/2025/QĐHPT-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Dương Thành H, sinh năm 1957
Căn cước công dân số: 079057006745
Địa chỉ: 2 N, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1984 (Có đơn xin vắng mặt);
Căn cước công dân số: 037084001265
Địa chỉ: Tổ E, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh M, sinh năm 1980 (Vắng mặt).
Căn cước công dân số: 060180010749
Thường trú: 68 T, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Đặng Thị Ngọc L, sinh năm 1959 (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: C Q, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Vận tải Vạn Sự Thông

3. Công ty TNHH T1
Cùng địa chỉ: A Đường C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/11/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, tại Tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ trình bày:

Ngày 09/4/2025, ông Dương Thành H và bà Đặng Thị Ngọc L ký hợp đồng thuê nhà số A Đường C, phường H (trước đây là Phường A, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Minh M tại Văn phòng C, số hợp đồng công chứng 001149 tại, mục đích thuê để kinh doanh theo quy định pháp luật, thời hạn thuê từ ngày 10/4/2025 đến ngày 10/4/2029, thời điểm tính tiền thuê nhà là ngày 10/5/2025, giá thuê nhà: từ 10/5/2025 đến hết ngày 09/5/2026 là 65.000.000 đồng; từ 10/5/2026 đến hết ngày 09/5/2028 là 71.500.000 đồng; từ 10/5/2028 đến hết ngày 09/5/2029 là 78.650.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, bà M đã đặt cọc cho ông H số tiền là 130.000.000 đồng. Giá thuê nhà được thanh toán một lần vào ngày 10 đến ngày 15 dương lịch hàng tháng.

Số tiền thuê nhà hàng tháng nêu trên không bao gồm các chi phí dịch vụ như điện, nước, điện thoại…bên thuê nhà sẽ thanh toán trực tiếp các chi phí nêu trên cho các nhà cung cấp dịch vụ.

Sau khi bàn giao nhà, bà M vi phạm nghĩa vụ về thanh toán tiền thuê nhà, cụ thể ngay khi nhận nhà xong thì bà M đã không thanh toán tiền thuê nhà các tháng 05, 06, 07/2025. Ngoài ra, bà M còn tự ý cho người khác gắn biển một Công ty TNHH T2 và Công ty TNHH T1 tại địa chỉ nhà của ông H, bà L.

Do bà M vi phạm nghĩa vụ mặc dù đã được thông báo nhắc trả tiền thuê nhà nhưng bà M vẫn không thực hiện. Ngày 22/7/2025, ông H đến gửi Thông báo yêu cầu trả nhà và chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng không gặp được bà M. Ngày 14/8/2025, ông H tiếp tục thực hiện việc gửi thông báo và yêu cầu bà M giao trả nhà vào lúc 9 giờ 30 phút ngày 19/8/2025 ngoài ra ông H đến địa chỉ thường trú của bà M tại số F T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) để giao thông báo yêu cầu trả lại tài sản.

Sau nhiều lần gửi thông báo cho bà M, bà M cố tình không hợp tác nên ông H làm đơn gửi các cơ quan chức năng sử dụng trái phép địa chỉ để đăng ký kinh doanh. Ngày 11/8/2025, để đối phó với cơ quan Thuế bà M đã cho người phá cửa để vào nhà, nhận thấy bà M cố tình làm hư hỏng nên ông H trình báo công an và được công an cho phép hàn cửa cuốn lại để bảo vệ tài sản. Tuy nhiên, tối 12/8/2025, một lần nữa bà M tiếp tục phá cửa để cố tình vào nhà. Ngày 14/9/2025, bà M cùng người khác lại tiếp tục phá cửa để vào nhà. Ngày 30/10/2025, bà M tiếp tục làm hư hỏng cửa cuốn và camera trước nhà để cho người khác vào nhà ông H. Nhận thấy hành vi của bà M coi thường pháp luật, cố tình gây hư hỏng và cho người khác vào trong nhà khi chưa được sự cho phép của ông H nên ông H trình báo công an.

Nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà L bị vi phạm nghiêm trọng nên ông Dương Thành H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 001149 giữa ông Dương Thành H và bà Nguyễn Thị Minh M ngày 09/4/2025 tại Văn phòng C.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Minh M giao lại cho ông Dương Thành H, bà Đặng Thị Ngọc L tài sản là nhà, đất số 188 Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản kèm theo biên bản bàn giao trang thiết bị ngày 09/4/2025.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Minh M thanh toán ngay cho ông Dương Thành H và bà Đặng Thị Ngọc L số tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính từ tháng 05/2025 đến tháng 02/2026 là 585.000.000 đồng và tiếp tục phải trả tiền thuê nhà cho đến khi ông Dương Thành H thực tế nhận được căn nhà số A Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Buộc bà M phải bồi thường thiệt hại tài sản do cố ý làm hư hỏng cửa cuốn có giá trị ước tính là 15.000.000 đồng và camera là 2.300.000 đồng.

Ngày 31/12/2025, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Thị Minh M phải bồi thường thiệt hại tài sản do cố ý làm hư hỏng cửa cuốn có giá trị là 15.000.000 đồng và camera là 2.300.000 đồng.

Đối với số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng, ông H bà L đồng ý trả lại tiền đặt cọc nhưng yêu cầu cấn trừ vào tiền thuê nhà còn thiếu của bà M.

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Toà án đã tiến hành triệu tập bị đơn bà Nguyễn Thị Minh M đến Toà để tiến hành lấy lời khai, mở phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải và tham gia phiên tòa nhưng bà M đều vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ những yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc bà M phải bàn giao nhà theo hiện trạng khi thuê nhà, trả tiền thuê nhà còn thiếu cho đến khi thực tế nhận nhà.

Bị đơn vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T2 và Công ty TNHH T1 vắng mặt không rõ lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà L đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt. Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T2 và Công ty TNHH T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hoà giải và phiên toà nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đề nghị Toà án căn cứ khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thấy rằng bà M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm thoả thuận đã ký tại hợp đồng thuê nhà ngày 09/4/2025 nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị Minh M giao cho ông Dương Thành H tài sản là nhà, đất số 188 Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản kèm theo biên bản bàn giao trang thiết bị ngày 09/4/2025.

Buộc bà Nguyễn Thị Minh M thanh toán ngay cho ông Dương Thành H và bà Đặng Thị Ngọc L số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 05/2025 đến tháng 02/2026 (trong đó trừ số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng) và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi ông Dương Thành H và bà Đặng Thị Ngọc L thực tế nhận được nhà số A Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị Toà án đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản do làm hư hại cửa cuốn là 15.000.000 đồng và camera là 2.300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Ông Dương Thành H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh M trả nhà và tiền thuê nhà còn thiếu do vi phạm hợp đồng, đây là quan hệ pháp luật về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do hợp đồng được thực hiện và tài sản cho thuê tại phường H, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025; Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân.

[1.2] Xét Giấy ủy quyền ngày 12/11/2025 của ông Dương Thành H ủy quyền cho ông Nguyễn Minh Đ tham gia tố tụng tại Toà án là phù hợp với quy định tại Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Xét, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L đề nghị Toà án xét xử vắng mặt. Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T2 và Công ty TNHH T1 đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hoà giải và phiên toà nhưng bị đơn, người vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số công chứng 001149 ngày 09/4/2025 tại Văn phòng C, giữa ông Dương Thành H và bà Nguyễn Thị Minh M có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự.

[2.1] Xét, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc bà M phải trả lại ngay nhà, đất số A Đường C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản kèm theo biên bản bàn giao trang thiết bị ngày 09/4/2025, Hội đồng xét xử xét thấy: Để chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Toà án là Hợp đồng thuê nhà ngày 09/4/2025 được công chứng tại Văn phòng C. Sau khi nhận bàn giao nhà và các trang thiết bị, bà M đã vi phạm ngay nghĩa vụ không thanh toán tiền thuê nhà, nhiều lần nguyên đơn thông báo, liên hệ để bà M thực hiện nghĩa vụ nhưng bà M khoá cửa và trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Do đó, nguyên đơn đã ra thông báo nhiều lần gửi tới bà M về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà M nhưng bà M không phản hồi. Căn cứ khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 09/4/2025 quy định "*Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên B có một trong các hành vi sau: không trả tiền thuê nhà chấm quá 05 ngày mà không có lý do chính đáng...*". Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện…mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*" các tài liệu chứng cứ chứng minh quá trình thực hiện hợp đồng bà M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn, nên nguyên đơn yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc bị đơn phải trả ngay căn nhà số A Đường C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản kèm theo biên bản bàn giao trang thiết bị ngày 09/4/2025 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với số tiền bị đơn đặt cọc thuê nhà cho nguyên đơn là 130.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bị đơn nhưng yêu cầu Toà án cấn trừ số tiền đặt cọc vào số tiền thuê nhà mà bị đơn còn thiếu, Hội đồng xét xử xét thấy ngay sau khi thuê nhà bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu được cấn trừ số tiền đặt cọc thuê nhà là 130.000.000 đồng *(1)* của bị đơn vào tiền

thuê nhà của bị đơn còn thiếu của nguyên đơn là có sơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà M thanh toán cho ông H số tiền thuê nhà còn thiếu cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi giao trả nhà, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 09/4/2025 hai bên thoả thuận giá thuê nhà từ ngày 10/5/2025 đến hết ngày 09/5/2026 là 65.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng và nhận bàn giao nhà đến nay bà M chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Do đó nguyên đơn yêu cầu bà M phải thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5/2025 cho đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ ngày 10/5/2025 đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử (09/2/2026) là 09 tháng bà M chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà theo thoả thuận là:

09 tháng x 65.000.000 đồng = 585.000.000 đồng *(2)*.

Như vậy, số tiền thuê nhà nguyên đơn còn thiếu tạm tính đến tháng 02/2026 (2) - (1) là 585.000.000 đồng - 130.000.000 đồng = 455.000.000 đồng *(3)*.

[2.4] Đối với tiền thuê nhà là thu nhập phát sinh từ tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên số tiền thuê nhà là tài sản chung vợ chồng theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Do đó, ông H, bà L cùng yêu cầu bà M có trách nhiệm trả số tiền thuê nhà còn thiếu là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Do bà M không giao nhà làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà L nên việc ông H, bà L tiếp tục yêu cầu bà M phải trả tiền thuê nhà theo thoả thuận tại hợp đồng thuê nhà ngày 09/4/2025 kể từ ngày 10/02/2026 cho đến khi ông H, bà L trực tiếp nhận nhà là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6] Đối với yêu cầu buộc bà M phải bồi thường thiệt hại tài sản do cố ý làm hư hỏng cửa cuốn có giá trị ước tính là 15.000.000 đồng và camera là 2.300.000 đồng. Ngày 31/12/2025, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết và đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện này. Trường hợp các bên xảy ra tranh chấp có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự: "*Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận*". Do yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và được Toà án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Căn cứ khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định "*Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*". Như vậy, bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả

số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (Năm triệu) đồng cho nguyên đơn.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

Căn cứ Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân.

Căn cứ Điều 428 và 472 của Bộ luật Dân sự

Căn cứ vào Điều 6, khoản 2 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số C, quyển số 04/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2025 tại Văn phòng C giữa ông Dương Thành H, bà Đặng Thị Ngọc L với bà Nguyễn Thị Minh M.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị Minh M phải di dời ngay người và toàn bộ tài sản trong nhà địa chỉ số A Đường C, phường H (trước đây là Phường A, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh để trả cho ông Dương Thành H, bà Đặng Thị Ngọc L căn nhà số A Đường C, phường H (trước đây là Phường A, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản theo biên bản bàn giao trang thiết bị ngày 09/4/2025.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Minh M trả ngay cho ông Dương Thành H và bà Đặng Thị Ngọc L số tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến ngày 09/02/2026 là 455.000.000 (Bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng).

1.4. Bà Nguyễn Thị Minh M có trách nhiệm tiếp tục trả tiền thuê nhà theo thoả thuận cho ông Dương Thành H và bà Đặng Thị Ngọc L kể từ ngày 10/02/2026 cho đến khi ông Dương Thành H và bà Đặng Thị Ngọc L trực tiếp

nhận bàn giao căn nhà số A Đường C, phường H, (trước đây là Phường A, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành các khoản tiền phải nộp, thì hàng tháng phải chịu thêm số tiền lãi với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ về việc giải quyết đối với yêu cầu buộc bà M phải bồi thường thiệt hại tài sản do cố ý làm hư hỏng cửa cuốn có giá trị ước tính là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng và camera là 2.300.000 (Hai triệu ba trăm ngàn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Minh M có trách nhiệm trả ngay số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (Năm triệu) đồng cho ông Dương Thành H và bà Đặng Thị Ngọc L.

4. Án phí dân sự sơ thẩm là: 22.500.000 (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn) đồng (trong đó tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 22.200.000 (Hai mươi hai triệu hai trăm ngàn) đồng), bà Nguyễn Thị Minh M phải chịu.

5. Thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

6. 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 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 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 TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND Khu vực 4, TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA



Nguyễn Phương Lan