

Bản án số: 143/2025/DS-ST

Ngày: 13/8/2025

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 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thu Trà
2. Bà Phạm Thị Phước

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thùy Dương, Thư ký Tòa 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 Phan Thị Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2025, 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: 193/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 03 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2025 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Quang C, sinh năm 1967; Địa chỉ: đường X, phường Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Đình Ch, sinh năm 1972; Địa chỉ: đường X, phường Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000951 ngày 26/02/2025 tại Văn phòng công chứng Đỗ Trí Tín) – Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1979; Địa chỉ thường trú: đường A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh ; Địa chỉ thực tế cư trú: đường D, phường E, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH L; Trụ sở đường N, phường M, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt
2. Công ty TNHH H; Trụ sở: đường N, phường M, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/02/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Đỗ Quang C có ông Đỗ Đình Ch đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 08/12/2021, ông Đỗ Đình Ch đại diện cho ông Đỗ Quang C (theo Hợp đồng ủy quyền số 13/11/2020/CNLS/HPHLS do Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Canada chứng nhận hợp pháp hóa lãnh sự ngày 12/11/2020 và đã được Văn phòng Công chứng Đồng Tâm chứng nhận thụ ủy ngày 08/12/2021 có số công chứng 00019979) tiến hành ký Hợp đồng thuê nhà có số công chứng 00019980 tại Văn phòng Công chứng Đồng Tâm với bà Nguyễn Thị Phương L. Theo đó, đối tượng của hợp đồng là toàn bộ căn nhà số 23/5 (số mới: 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 23/5 (số mới: 58) Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) với mục đích thuê để mở trung tâm thể dục thẩm mỹ (theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của bà Lý) và để ở. Việc thuê nhà được lập thành văn bản và có công chứng tại Văn phòng công chứng Đồng Tâm, thành phố Hồ Chí Minh, thời gian thuê là 04 năm kể từ ngày ký công chứng (kể từ ngày 08/12/2021 đến ngày 08/12/2025) với giá thuê 02 năm đầu là 41.000.000 (Bốn mươi một triệu) đồng, giá thuê 02 năm còn lại tăng 5% so với giá thuê của 02 năm đầu, thanh toán định kỳ một tháng một lần vào ngày 01 dương lịch hàng tháng. Giá thuê này không bao gồm các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, tiền vệ sinh, hoa chi và các chi phí khác. Bà L đã đặt cọc cho ông Chương số tiền 111.000.000 (Một trăm mười một triệu) đồng.

Thời gian đầu bà L thanh toán tiền thuê nhà đúng thời hạn nhưng đến tháng 11/2024 thì bà L chỉ thanh toán 25.000.000 đồng, còn nợ lại 16.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền thuê nhà của tháng 12/2024, tháng 01/2025, tháng 02/2025. Ngày 26/02/2025 bà L thanh toán 57.000.000 tiền thuê nhà của tháng 11/2024 và tháng 12/2024; ngày 10/3/2025, bà L thanh toán thêm số tiền 41.000.000 đồng tiền thuê nhà của tháng 03/2025. Như vậy, bà L còn nợ số tiền thuê nhà tháng 01/2025, tháng 02/2025, tháng 04/2025, tháng 05/2025, tháng 06/2025, tháng 07/2025 mỗi tháng 41.000.000 đồng và 13 ngày của tháng 08/2025 là 17.766.000 đồng. Tổng cộng: 263.766.000 (Hai trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

Nay ông C có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2021 giữa ông Đỗ Đình Ch đại diện cho ông Đỗ Quang C và bà Nguyễn Thị Phương L.

- Buộc bà Nguyễn Thị Phương L cùng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải trả căn nhà tại địa chỉ: 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh (nay là : 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đỗ Quang C đồng thời phải có trách nhiệm di dời các vật dụng, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại nhà cho ông Đỗ Quang C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Cấn trừ tiền đặt cọc 111.000.000 đồng vào số tiền thuê nhà mà bà L còn nợ ông Chương tạm tính đến ngày 13/8/2025 là 263.766.000 đồng thì bà L còn phải thanh toán cho ông Chương số tiền 152.766.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản phản bác yêu cầu khởi kiện đề ngày 12/8/2025 trình bày như sau:

Bà đã thuê căn nhà của ông C trong thời gian dài (tổng cộng 8 năm liên tục, gồm 2 hợp đồng 4 năm), và đã bỏ chi phí sửa chữa, cải tạo lớn (nền, gạch, cửa, hệ thống điện nước, nhà vệ sinh...) trị giá tiền tỷ để duy trì chất lượng sử dụng vì khi giao nhà rất cũ và xuống cấp. Trong suốt thời gian thuê, bà luôn thiện chí thanh toán tiền thuê nhà. Đến ngày 28 tháng Chạp (Tết Âm lịch), bà đã thanh toán 28.000.000 đồng và chỉ còn thiếu 16.000.000 đồng, đồng thời cam kết sẽ thanh toán ngay khi khách hàng chuyển tiền. Tuy nhiên, ngay trong ngày, ông C đã gửi tin nhắn đe dọa: "Nếu hôm nay không trả 16.000.000 đồng còn lại thì sẽ kiện ra tòa và lấy lại nhà". Đây cũng là bằng chứng ông C đã thảo thuận với bà cho nợ 3 tháng tiền nhà, chỉ đòi 16.000.000 đồng. Trước đây bà cũng nhiều lần trình bày khó khăn với ông C và được đồng ý hoãn nợ này. Tháng 01 và tháng 2/2025, bà chậm thanh toán do tình hình kinh tế khó khăn chung và một số nguyên nhân khách quan. Bà đã trao đổi nhiều lần với ông C để xin gia hạn nhưng không nhận được sự thông cảm. Ngày 18/02/2025, ông C đã phối hợp với cảnh sát khu vực số 58 Trần Thái Tông xuống lập biên bản tại nhà thuê, gây áp lực, làm mất uy tín của bà với đối tác hợp tác kinh doanh. Sau khi cảnh sát khu vực xuống, ông C tiếp tục nhắn tin đe dọa cắt điện, cắt nước, khởi kiện ra tòa. Mặc dù bị gây áp lực như trên, bà vẫn thiện chí đóng thêm tiền thuê tháng 03/2025, Sau đó, do hoạt động kinh doanh bị đình trệ, mất uy tín với đối tác, bà mất khả năng thanh toán.

Ngoài ra, ông C đã vi phạm thủ tục gửi thông báo và đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bởi lẽ hợp đồng quy định: Bên cho thuê chỉ được đơn phương chấm dứt hợp đồng và thu hồi nhà khi báo trước ít nhất 01 tháng và gửi thông báo đúng địa chỉ của bên thuê. Nhưng thực tế: Ông C chỉ gửi 03 lần qua bưu điện: Ngày 05/02/2025: gửi 60A Nguyễn Sĩ Sách – Bưu điện ghi “Khách không ở TP.HCM”. Ngày 12/02/2025: gửi 58 Trần Thái Tông – Bưu điện ghi "Khách không ở TP.HCM". Ngày 16/02/2025: gửi 60A Nguyễn Sĩ Sách – Bưu điện ghi “Khách không ở TP.HCM”. Đây đều không phải là địa chỉ thuê nhà thực tế của bà, nên bà không nhận được thông báo nào hợp lệ. Như vậy, việc coi các lần gửi này là "đã thông báo" và làm căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng, đòi tiền bồi thường là không hợp pháp, trái thỏa thuận hợp đồng và Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc bà bồi thường, mất tiền đặt cọc và thanh toán toàn bộ tiền thuê đến thời điểm xét xử, do: Nguyên nhân chậm trả tiền là do cả nguyên nhân khách quan và lỗi từ phía nguyên đơn. Thủ tục đơn phương chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn vi phạm nghiêm trọng. Giữ nguyên hiệu lực hợp đồng thuê nhà đến hết thời hạn tháng 12/2025 và khi chấm dứt hai bên thanh toán công nợ đúng quy định, hoàn trả tiền đặt cọc cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH L và Công ty TNHH H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có Ldo cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông Đỗ Đình Ch có thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: yêu cầu Tòa án giải quyết: Cấn trừ tiền đặt cọc 111.000.000 đồng vào số tiền thuê nhà mà bà Lcòn nợ ông Chương tạm tính đến ngày 13/8/2025 là 263.766.000 đồng thì bà Lcòn phải thanh toán cho ông Chương số tiền 152.766.000 đồng

Ông Đỗ Đình Ch có bổ sung yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Phương L cùng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải trả căn nhà tại địa chỉ: 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là : 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đỗ Quang C đồng thời phải có trách nhiệm di dời các vật dụng, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại nhà cho ông Đỗ Quang C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2021 giữa ông Đỗ Đình Ch đại diện cho ông Đỗ Quang C và bà Nguyễn Thị Phương L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ Lgiải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đều đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Theo kết quả xác minh của Công an Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Công an Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện “đương sự Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1979 có hộ khẩu thường trú tại đường A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng hiện đang thực tế cư trú tại 68 Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 68 Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh)”. Như vậy, nơi cư trú cuối cùng của bà Llà tại địa chỉ: 68 Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 68 Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L có đơn đề nghị hoãn phiên tòa với Ldo bị đơn trùng lịch làm việc vào lúc 14 giờ ngày 13/8/2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai. Xét Ldo bà Lđề nghị hoãn nêu trên không chính đáng. Bởi lẽ, bà Lkhông cung cấp văn bản tố tụng của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh. Mặt khác, theo như bà Ltrình bày trong đơn

thì Tòa án Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai triệu tập bà lúc 14 giờ ngày 13/8/2025. Trong khi đó, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập bà Lúc 08 giờ ngày 13/8/2025 để tham gia phiên tòa, không trùng lịch làm việc với Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai. Như vậy, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan và không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã triệu tập hợp lệ Công ty TNHH L và Công ty TNHH H đến tòa để trình bày ý kiến, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nhưng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H đều vắng mặt không có Ldo. Ngày 23/7/2025 Tòa án triệu tập hợp lệ cả hai công ty nêu trên đến để tham gia xét xử nhưng cả hai công ty nêu trên vắng mặt không có Ldo. Ngày 13/8/2025 Tòa án triệu tập hợp lệ Công ty TNHH L và Công ty TNHH H đến để tham gia xét xử nhưng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H vẫn không đến tham gia phiên tòa mà không có Ldo. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 207; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án lập biên bản ghi nhận về việc không tiến hành hòa giải được và tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH L và Công ty TNHH H.

Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ bằng hình thức xác minh nơi cư trú của bị đơn, tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà đang cho thuê tại địa chỉ 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là : 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 7 Thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 01-8-2012 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phải tham gia phiên tòa theo quy định.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự đã có đủ cơ sở xác định :

Ngày 08/12/2021, ông Đỗ Đình Ch đại diện cho ông Đỗ Quang C (theo Hợp đồng ủy quyền số 13/11/2020/CNLS/HPHLS do Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Canada chứng nhận hợp pháp hóa lãnh sự ngày 12/11/2020 và đã được Văn phòng Công chứng Đồng Tâm chứng nhận thụ ủy ngày 08/12/2021 có số công chứng 00019979) tiến hành ký Hợp đồng thuê nhà có số công chứng 00019980 tại Văn phòng Công chứng Đồng Tâm với bà Nguyễn Thị Phương L. Theo đó, đối tượng của hợp đồng là toàn bộ căn nhà số 23/5 (số mới: 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 23/5 (số mới: 58) Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) với mục đích để mở trung tâm thể dục thẩm mỹ (theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của bà Lý) và để ở. Việc thuê nhà được lập thành văn bản và có công chứng tại Văn phòng công chứng Đồng Tâm, thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê là 04 năm kể từ ngày ký công chứng (kể từ ngày 08/12/2021 đến ngày 08/12/2025) với giá thuê 02 năm đầu là 41.000.000 (Bốn mươi một triệu) đồng,

giá thuê 02 năm còn lại tăng 5% so với giá thuê của 02 năm đầu, thanh toán định kỳ một tháng một lần vào ngày 01 dương lịch hàng tháng. Giá thuê này không bao gồm các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, tiền vệ sinh, hoa chi và các chi phí khác. Bà L đã đặt cọc cho ông C số tiền 111.000.000 (Một trăm mười một triệu) đồng. Xét, nội dung và hình thức của hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2021 phù hợp với quy định tại Điều 129 Luật nhà ở năm 2014, Điều 105, Điều 422, Điều 428, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 475, Điều 480, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

[2.1] Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2021 giữa ông Đỗ Đình Ch đại diện cho ông Đỗ Quang C và bà Nguyễn Thị Phương L do bà L vi phạm thỏa thuận của hợp đồng:

Xét, việc bà L cho rằng ông C đã vi phạm thủ tục gửi thông báo vì bà không nhận được thông báo nào hợp lệ mà ông C gửi qua đường bưu chính vào các ngày 05/02/2025: gửi 60A Nguyễn Sỹ Sách – Bưu điện ghi “Khách không ở TP.HCM”. Ngày 12/02/2025: gửi 58 Trần Thái Tông – Bưu điện ghi “Khách không ở TP.HCM”. Ngày 16/02/2025: gửi 60A Nguyễn Sỹ Sách – Bưu điện ghi “Khách không ở TP.HCM”. Đây đều không phải là địa chỉ thuê nhà thực tế của bà, nên bà không nhận được thông báo nào hợp lệ. Do đó, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc bà bồi thường, mất tiền đặt cọc và thanh toán toàn bộ tiền thuê đến thời điểm xét xử. Hội đồng xét xử xét thấy, tại hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2021 giữa ông Đỗ Đình Ch đại diện cho ông Đỗ Quang C và bà Nguyễn Thị Phương L thì bà L có ghi địa chỉ thường trú tại: 60A Nguyễn Sỹ Sách, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, tại hợp đồng thuê nhà nêu trên, các bên còn có thỏa thuận đối tượng của hợp đồng là *“toàn bộ căn nhà tại địa chỉ: 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh”*; mục đích thuê: *“dùng để mở trung tâm thể dục thẩm mỹ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của bên B (bị đơn) và để ở”*. Như vậy, địa chỉ mà bà L cung cấp cho ông C là địa chỉ: 60A Nguyễn Sỹ Sách, Phường 15, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh và địa chỉ 23/5 (số mới: 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ thuê nhà). Như vậy trước khi khởi kiện, ông C đã thực hiện việc gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho bà L vào các ngày 05/02/2025, ngày 10/02/2025 và ngày 12/02/2025 là đúng như thỏa thuận trong hợp đồng là báo trước ít nhất 01 tháng. Do đó, những L do mà bà L đưa ra là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, bà L cho rằng ông C đã gửi tin nhắn đe dọa: "Nếu hôm nay không trả 16.000.000 đồng còn lại thì sẽ kiện ra tòa và lấy lại nhà". Đây cũng là bằng chứng ông C đã thảo thuận với bà cho nợ 3 tháng tiền nhà, chỉ đòi 16.000.000 đồng. Do đó, nguyên nhân bà chậm trả tiền là do cả nguyên nhân khách quan và lỗi từ phía nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, đây chỉ là lời khai từ một phía không được nguyên đơn thừa nhận, ý kiến của bị đơn đưa ra chỉ nhằm mục đích kéo dài để không thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn. Do đó, ý kiến này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Việc bà Lcho rằng bà đã bỏ chi phí sửa chữa, cải tạo lớn (nền, gạch, cửa, hệ thống điện nước, nhà vệ sinh...) trị giá tiền tỷ để duy trì chất lượng sử dụng vì khi giao nhà rất cũ kỹ và xuống cấp. Tuy nhiên bà không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình cũng như không có yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, bà lời trình bày của bà Lkhông có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, tại Điều 1 của hợp đồng nêu trên các bên có thỏa thuận mục đích thuê : *“dùng để mở trung tâm thể dục thẩm mỹ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của bên B (bị đơn) và để ở”*.

Xét, tại Điều 3 hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2021 các bên có thỏa thuận về phương thức thanh toán: *“thời hạn thanh toán tiền thuê nhà là 01 (một) tháng một lần vào ngày 01 dương lịch hàng tháng”*.

Xét, tại Điều 4.2 của hợp đồng nêu trên các bên có thỏa thuận *“bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và thu hồi căn nhà đang cho thuê nhưng phải báo cho bên B (bị đơn) biết trước ít nhất một tháng nếu bên B có các hành vi sau đây: không trả tiền trong vòng năm ngày kể từ ngày đến hạn mà không có Ldo chính đáng, sử dụng nhà không đúng mục đích thuê như đã thỏa thuận trong hợp đồng”*.

Xét, tại Điều 5.2 Hợp đồng nêu trên có thỏa thuận về quyền của bên thuê thì *“Được phép cho thuê lại một phần căn nhà căn nhà nêu trên theo đúng mục đích thuê tại Điều 3 Hợp đồng này”*

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ của hợp đồng, đảm bảo quyền thuê toàn bộ và đầy đủ cho bị đơn. Tuy nhiên bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán do chậm trả. Nguyên đơn đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho bà L vào các ngày 05/02/2025, ngày 12/02/2025 và ngày 10/02/2025 qua đường bưu chính nhưng bị đơn vẫn không có thiện chí thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ. Cụ thể: 11/2024 thì bà L chỉ thanh toán 25.000.000 đồng, còn nợ lại 16.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền thuê nhà của tháng 12/2024, tháng 01/2025, tháng 02/2025. Ngày 26/02/2025 bà L thanh toán 57.000.000 tiền thuê nhà của tháng 11/2024 và tháng 12/2024; ngày 10/3/2025, bà L thanh toán thêm số tiền 41.000.000 đồng tiền thuê nhà của tháng 03/2025. Như vậy, bà L còn nợ số tiền thuê nhà của tháng 01/2025, tháng 02/2025, tháng 04/2025, tháng 05/2025, tháng 06/2025, tháng 07/2025 mỗi tháng 41.000.000 đồng và 13 ngày của tháng 08/2025 là 17.766.000 đồng. Tổng cộng: 263.766.000 (Hai trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng. Trong khi đó, căn cứ theo hợp đồng thuê nhà nêu trên thì *“thời hạn thanh toán tiền thuê nhà là 01 (một) tháng một lần vào ngày 01 dương lịch hàng tháng”*. Như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Mặc khác, hiện nay bà Nguyễn Thị Phương L đã cho Công ty TNHH L và Công ty TNHH H thuê lại toàn bộ căn nhà tại địa chỉ 58 (số cũ 23/5) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 58 Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) chứ không phải một phần căn nhà theo thỏa thuận nêu trên. Ngoài ra, hiện nay bà L cũng không thực tế cư ngụ tại địa chỉ nêu

trên và cũng không không sử dụng tài sản thuê đúng mục đích là mở trung tâm thể dục thẩm mỹ. Như vậy, bà L đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên

Từ những phân tích trên, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2021 giữa ông Đỗ Đình Ch đại diện cho ông Đỗ Quang C và bà Nguyễn Thị Phương L.

[2.2] Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Phương L cùng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải trả căn nhà đang cho thuê tại địa chỉ: 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, phường 15, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 58 Trần Thái Tông, phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đỗ Quang C đồng thời phải có trách nhiệm di dời các vật dụng, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại nhà cho ông Đỗ Quang C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Tại phiên tòa nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung, Cụ thể yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Phương L cùng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải trả căn nhà tại địa chỉ: 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 58 Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đỗ Quang C đồng thời phải có trách nhiệm di dời các vật dụng, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại nhà cho ông Đỗ Quang C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét, việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, tại mục [2.1] Hội đồng xét xử nhận định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2021 giữa ông Đỗ Đình Ch đại diện cho ông Đỗ Quang C và bà Nguyễn Thị Phương L do bà L vi phạm hợp đồng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị Phương L cùng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải trả căn nhà tại địa chỉ: 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, phường 15, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 58 Trần Thái Tông, phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đỗ Quang C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cũng được Hội đồng xét xử chấp nhận

Ngoài ra, do việc giải quyết vụ án có liên quan đến Công ty TNHH L và Công ty TNHH H là những người đang thực tế sử dụng căn nhà 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 58 Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) nên cần buộc bà Nguyễn Thị Phương L cùng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải có trách nhiệm di dời các vật dụng, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại nhà cho ông Đỗ Quang C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.3] Cấn trừ tiền đặt cọc 111.000.000 đồng vào số tiền thuê nhà mà bà L còn nợ ông Chương tạm tính đến ngày 13/8/2025 là 263.766.000 đồng thì bà L còn phải thanh toán cho ông Chương số tiền 152.766.000 đồng

Tại phiên tòa nguyên đơn có yêu cầu thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể yêu cầu cấn trừ tiền đặt cọc 111.000.000 đồng vào số tiền thuê nhà mà bà L còn nợ ông Chương tạm tính đến ngày 13/8/2025 là 263.766.000 đồng thì bà L còn phải thanh toán cho ông Chương số tiền 152.766.000 đồng. Xét, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với

quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận

Xét, tại mục [2.1] và mục [2.2] Hội đồng xét xử nhận định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2021 giữa ông Đỗ Đình Ch đại diện cho ông Đỗ Quang C và bà Nguyễn Thị Phương L và chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Phương L cùng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải trả căn nhà đang cho thuê tại địa chỉ: 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 58 Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đỗ Quang C và chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Phương L cùng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải có trách nhiệm di dời các vật dụng, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại nhà cho ông Đỗ Quang C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật do bà Lvi phạm hợp đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu cần trừ tiền đặt cọc 111.000.000 đồng vào số tiền thuê nhà mà bà L còn nợ ông Chương tạm tính đến ngày 13/8/2025 là 263.766.000 đồng thì bà L còn phải thanh toán cho ông Chương số tiền 152.766.000 đồng cũng được Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, bà L trình bày buộc hoàn trả số tiền đặt cọc nêu trên cho bà là không có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bà L phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Chương số tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến ngày 13/8/2025 là 152.766.000 (Một trăm năm mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng

[2.4] Về thời hạn thanh toán :

Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH L và Công ty TNHH H vắng mặt không có Ldo cũng như không đưa ra bất kỳ một phản hồi nào hoặc chứng cứ nào để chứng minh cho quan điểm của mình. Vì vậy, Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải chịu hậu quả pháp Lđối với việc vắng mặt của mình theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đỗ Đình Ch tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn lại tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 4 Điều 207; Khoản 2 Điều 227; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2, 4 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 105, Điều 468, Điều 422, Điều 427, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 475, Điều 480, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 129 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Quang C.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2021 giữa ông Đỗ Đình Ch đại diện cho ông Đỗ Quang C và bà Nguyễn Thị Phương L.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Phương L cùng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải trả căn nhà đang cho thuê tại địa chỉ: 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: 23/5 (số mới 58) Trần Thái Tông, Phường Tân Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đỗ Quang C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Phương L cùng Công ty TNHH L và Công ty TNHH H phải có trách nhiệm di dời các vật dụng, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại nhà cho ông Đỗ Quang C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4 Buộc bà Nguyễn Thị Phương L phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ Quang C số tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến ngày 13/8/2025 là 152.766.000 (Một trăm năm mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

1.6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đỗ Đình Ch tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không xem xét giải quyết.

1.7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu 7.638.300 (Bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn ba trăm) đồng.

Hoàn lại cho ông Đỗ Quang C số tiền tạm ứng án phí 6.250.000 (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003514 ngày 10/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình (nay là Thi hành án dân sự, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương

sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị theo luật định.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND KV4 - TP. HCM;
- Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Cao Thị Thu Hiền