

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 4450/2024/DS-ST
Ngày: 19/9/2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Thành Vinh
- Bà Nguyễn Thị Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mến, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Thanh Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 575/2023/TLST-DS ngày 07/4/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6991/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Mai Hùng C, sinh năm 1967

Địa chỉ: A L, khu phố E, Phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị S, sinh năm 1988; ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1993; Địa chỉ: 6 Đường G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023). (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Bích T (sinh năm 1981 - chết năm 2023)

Địa chỉ: A L, khu phố E, Phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T:

- Ông Mai Hùng C, sinh năm 1967

Địa chỉ: A L, Khu Phố E, Phường B, Thành Phố T, Thành Phố Hồ Chí Minh
(có yêu cầu vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: A L, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (ông bà có yêu cầu vắng mặt)

3. Ông Mai Đức H, sinh năm 2005

Địa chỉ: A L, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có yêu cầu vắng mặt)

4. Trẻ Mai Đức D, sinh năm 2016 - Người giám hộ ông Mai Hùng C.

Địa chỉ: A L, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có yêu cầu vắng mặt)

Bị đơn: ông Nguyễn Văn H1 năm 1989

Địa chỉ: F Đường H, Phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. ty CP Dịch vụ Thương mại & Xây dựng Địa ốc V1

Trụ sở: 666 K, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh
- Đại diện hợp pháp của Công ty – ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991 - là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

2. Ông Lưu Nguyên Q, sinh năm 1940

Địa chỉ: 4 Đường B, khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 3 năm 2023 của nguyên đơn ông Mai Hùng C có bà Võ Thị S làm người đại diện ủy quyền trình bày:

Nguyên vào cuối năm 2017, ông C, bà T được biết Công Ty Cổ Phần D1 (Sau đây gọi tắt là “Công ty D1”) chào bán căn hộ Chung cư mini với tên gọi là Dự án VietNam House Tower trên các trang web bất động sản như www.batdongsan.com.vn, www.muaban.net. ông C, bà T liên hệ thì được nhân viên của Công ty D1 dẫn xem các căn hộ đã xây xong, có cầu thang lên xuống, mỗi căn nhà đều có gác lửng.

Ông C, bà T thấy giá cả phù hợp với khả năng tài chính, do đó ông C, bà T quyết định mua căn B31 với giá 550.000.000đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) và phí bảo trì 2% là 11.000.000đồng (mười một triệu đồng). Ngày 06/06/2018, Công ty D1 House chính thức bàn giao căn hộ cho Ông C, bà T. Ngày 30/06/2018, khi các bên ký kết hợp đồng thì Công ty D1 House lại đưa ra bản Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà (Sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thuê”) số 31/B31/HĐ, thời hạn thuê 50 năm với cá nhân ông Nguyễn Văn H2 chứ không phải là hợp đồng mua bán nhà ở. Ông C, bà T có thắc mắc vì sao lại là Hợp đồng thuê thì đại diện phía

Công ty D1 có ông Nguyễn Văn H2 có giải thích vì dự án chưa hoàn tất pháp lý nên làm tạm Hợp đồng thuê, khi nào pháp lý hoàn chỉnh thì họ sẽ chuyển sang hợp đồng mua bán chính thức, nên ông C, bà T tin theo lời giải thích của ông H2 và đóng tiền 01 lần với tổng số tiền 561.000.000đồng (năm trăm sáu mươi một triệu đồng). Công ty D1 viết phiếu thu cho Ông C, bà T với nội dung “Thu hộ ông Nguyễn Văn H2”.

Đến năm 2019 ông C, bà T được biết Dự án Viet Nam H không phải do Công ty D1 làm chủ đầu tư mà là dự án xây trên hai thửa đất gộp lại. Đây chỉ là Khu đất của cá nhân ông Lưu Nguyên Q, giấy phép xây dựng cấp cho ông Q để xây dựng nhà ở riêng lẻ. Vì xây dựng sai phép do đó nhà nước đã cưỡng chế tháo dỡ, đập bỏ các phần xây dựng sai nên căn hộ của ông C, bà T không còn hiện trạng như thời điểm bàn giao ban đầu và cũng không sử dụng được nữa. Sau nhiều lần ông C, bà T liên hệ ông Nguyễn Văn H2, Công ty D1 để tìm hiểu và thông tin. Tuy nhiên, ông H2 đề nghị thanh lý Hợp đồng thuê nhà. Khi ông C hỏi về số tiền đã thanh toán, ông H2 bảo không trả được ngay. Sau nhiều lần làm việc giữa ông H2 và ông C, bà T nên ông H2 viết cam kết Hợp đồng thuê và trả lại tiền cho ông C bà T. Theo Biên bản cam kết ngày 02/04/2021, ông H2 cam kết sau 03 tháng (chậm nhất 02/07/2021) sẽ hoàn trả toàn bộ tiền cho ông C, bà T. Nếu ông H2 không thực hiện theo cam kết trên thì ông H2 sẽ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền và bồi thường khoản tiền tương đương với số tiền ông C, bà T đã đóng.

Tuy nhiên, sau nhiều lần hứa hẹn, từ năm 2020 đến trước thời điểm khởi kiện ông H2 chỉ mới hoàn trả cho ông C, bà T số tiền 90.000.000đồng (chín mươi triệu đồng). Ngày 25/03/2023, ông H2 có chuyển khoản trả 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng) cho ông C, bà T. Số tiền còn lại 456.000.000đồng (bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng). Năm 2023 bà T chết do bị bệnh. Hiện nay ông C gặp rất nhiều khó khăn trong cuộc sống.

Nay ông Mai Hùng C yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 31/B31/HĐ ký ngày 30/06/2018 giữa ông Nguyễn Văn H2 và ông Mai Hùng C - Bà Nguyễn Thị Bích T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Mai Hùng C - bà Nguyễn Thị Bích T toàn bộ số tiền còn lại theo như Biên bản cam kết là 456.000.000đồng (bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng) và yêu cầu ông Nguyễn Văn H2 bồi thường số tiền theo như Biên bản cam kết là 456.000.000 ồng (bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng), tổng cộng là 912.000.000đồng (chín trăm mười hai triệu đồng).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Bích T:

1. Ông Mai Hùng C trình bày:

Ông H3 là chồng của bà Nguyễn Thị Bích T (1981- chết năm 2023), ông bà có tất cả hai người con tên Mai Đức D, sinh năm 2016 và Mai Đức H, sinh năm 2005. Cha bà T tên ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1957, mẹ bà T bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1958. Nguồn tiền ông C, bà T thanh toán Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 31/B31/HĐ ký ngày 30/06/2018 giữa ông Nguyễn Văn H2 và ông

Mai Hùng C - Bà Nguyễn Thị Bích T là của ông C, bà T. Nay ông C, bà T tranh chấp hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Văn H2, ông cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T, ông giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trình bày trên, ông không có yêu cầu gì khác trong vụ kiện, không cung cấp gì thêm.

Ông Mai Hùng C đồng thời là người giám hộ của trẻ Mai Đức D, sinh năm 2016, ông đang trực tiếp nuôi dưỡng trẻ Mai Đức D, nay ông có cùng ý kiến với yêu cầu của nguyên đơn khởi kiện, ông không có yêu cầu gì trong vụ kiện này. Do bận công việc nên ông có yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ kiện.

2. Ông Mai Đức H trình bày:

Ông H là con của ông Mai Hùng C và bà Nguyễn Thị Bích T (1981- chết năm 2023), cha mẹ ông có tất cả hai người con tên Mai Đức D, sinh năm 2016 và Mai Đức H, sinh năm 2005. Nguồn tiền ông C, bà T thanh toán Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 31/B31/HĐ ký ngày 30/06/2018 giữa ông Nguyễn Văn H2 và ông Mai Hùng C - Bà Nguyễn Thị Bích T là của ông C, bà T. Nay ông C tranh chấp hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Văn H2, ông cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T, ông giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trình bày trên của ông C, ông không có yêu cầu gì khác trong vụ kiện, không cung cấp gì thêm. Do bận công việc nên ông có yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ kiện.

3. Ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Bích T (1981- chết năm 2023) là con của ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thị N1. Nguồn tiền ông C, bà T thanh toán Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 31/B31/HĐ ký ngày 30/06/2018 giữa ông Nguyễn Văn H2 và ông Mai Hùng C - Bà Nguyễn Thị Bích T là của ông C, bà T. Nay ông C tranh chấp hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Văn H2, ông bà cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T, ông giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trình bày trên của ông C, ông bà không có yêu cầu gì khác trong vụ kiện, không cung cấp gì thêm. Do bận công việc nên ông bà có yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ kiện.

4. Bị đơn ông Nguyễn Văn H4 suốt quá trình chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn không đến, không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu phản tố.

5. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ty CP Dịch vụ Thương mại & Xây dựng Địa ốc V1 - Đại diện hợp pháp của Công ty – ông Nguyễn Văn T1 và ông Lưu Nguyên Q trong suốt quá trình chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến, không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị

Bích T có yêu cầu vắng mặt và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Nên các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử sơ thẩm nghị án và ý kiến của Viện kiểm sát về yêu cầu giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định pháp luật. Đối với thời hạn đưa vụ án ra xét xử thì còn bị hạn chế vì đã kéo dài thời hạn.

Đối với nguyên đơn có mặt tại phiên tòa và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Bích T có yêu cầu vắng mặt và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm S1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 cách luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp Hợp đồng thuê nhà. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H2; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ty CP Dịch vụ Thương mại & Xây dựng Địa ốc V1 - Đại diện hợp pháp của Công ty – ông Nguyễn Văn T1; ông Lưu Nguyên Q đã được tổng đạt hợp lệ từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử vụ án vẫn vắng mặt không có lý do, đồng thời không cung cấp bất kỳ tài liệu chứng cứ nào cho Tòa án và cũng không có lời khai, vì vậy Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức sử dụng các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Văn H2; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty CP D1, ông Lê Thành T2 và bà Huỳnh Thị Thanh H5, ông Lưu Nguyên Q; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Nguyễn Thị Bích T: ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị N1, ông Mai Đức H có đơn đề nghị vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử

vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về tư cách tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bà Dương Thị Kim N2, ông Mai Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích T có lời khai xác định giấy cam kết về việc thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 15/6/2021 ký giữa ông Nguyễn Văn H2 bên cho thuê và ông Mai Hùng C - Bà Nguyễn Thị Bích T bên thuê về việc bồi thường tiền thuê nhà giữa ông H2 với ông C, bà T. Bà N2, ông C, bà T không liên quan đến số tiền của căn phòng thuộc tòa nhà địa chỉ số D đường C thửa đất số 186, 187, tờ bản đồ số 3, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, phòng số 31 tầng 02, mã B31, nên xác định bà N2, ông C, bà T không liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, nên không cần thiết phải triệu tập bà N2, ông C, bà T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với tài sản các bên tranh chấp thuộc **thửa đất số 186, 187, tờ bản đồ số 3, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh** thuộc quản lý của ông Lưu Nguyên Q. Ông Lê Thành T2 và bà Huỳnh Thị Thanh H5 không liên quan trong vụ kiện này, do đó trong vụ án này ông Lê Thành T2 và bà Huỳnh Thị Thanh H5 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đưa ông Lê Thành T2 và bà Huỳnh Thị Thanh H5 vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Bà Nguyễn Thị Bích T là nguyên đơn trong vụ án nhưng đã chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T gồm có: ông Mai Hùng C, ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị N1, ông Mai Đức H, trẻ Mai Đức D, sinh năm 2016, nên phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng theo Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về nguồn gốc nhà đất thuê mà hai bên đã ký Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 31/B31/HĐ ký ngày 30/06/2018 giữa ông Nguyễn Văn H2 và ông Mai Hùng C - Bà Nguyễn Thị Bích T, người làm chứng là Công ty Cổ phần D1. Đối tượng hợp đồng là **căn phòng thuộc tòa nhà địa chỉ số D đường C thửa đất số 186, 187, tờ bản đồ số 3, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, phòng số 31 tầng 02, mã B31**, diện tích sử dụng 25.6m². Thời hạn thuê 50 năm, giá thuê nhà (tổng giá trị hợp đồng) 550.000.000 đồng/50 năm và phí bảo trì 2% trên tổng giá trị trong vòng 50 năm là 11.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng ông Mai Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích T đã thanh toán 100% căn B31 là 550.000.000 đồng và 11.000.000 đồng vào ngày 10/7/2018, có 02 phiếu thu của Công ty Cổ phần D1 House thu hai khoản tiền trên. Đồng thời hai bên cũng tiến hành bàn giao căn phòng mà ông C, bà T ký Hợp đồng thuê cho ông C, bà T sử dụng.

Xét, Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 31/B31/HĐ ký ngày 30/06/2018 giữa ông Nguyễn Văn H2 bên cho thuê phòng (nhà), ông Mai Hùng C - Bà Nguyễn Thị Bích T bên thuê phòng (nhà) là do hai bên tự nguyện về đối tượng tài sản cho thuê, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 31/B31/HĐ ký ngày 30/06/2018, Biên bản bàn giao nhà ở ngày 06/6/2018, 02 phiếu thu ngày 10/7/2018, bản cam kết ngày 02/4/2021, bản cam kết ngày 15/6/2021. Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn H2 vắng mặt. Từ những văn bản trên có cơ sở xác định vào ngày 20/4/2021 giữa ông H2 và ông C, bà T đã ký Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà là **căn phòng thuộc tòa nhà địa chỉ số D đường C thửa đất số 186, 187, tờ bản đồ số 3, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, phòng số 31 tầng 02, mã B31**, như vậy tại thời điểm giao kết hợp đồng với ông C, bà T, thì ông H2 chưa là chủ sở hữu của căn nhà trên, đối tượng nhà thuê chưa thuộc quyền quản lý hợp pháp của ông H2. Vì vậy ông H2 ký hợp đồng với ông C, bà T là sai về thẩm quyền và đối tượng giao kết hợp đồng, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vi phạm Điều 408 Bộ luật dân sự.

Xét 02 phiếu thu tiền ngày 10/7/2018 do Công ty Cổ phần D1 thu, tổng cộng là 561.000.000 đồng có đóng dấu mộc của công ty, tuy nhiên theo Hợp đồng số 31/B31/HĐ ký ngày 30/06/2018 thì Công ty chỉ là người làm chứng chứng kiến ông H2 và ông C, bà T giao kết hợp đồng.

Theo xác minh tại sở kế hoạch đầu tư thành phố H công ty có mã số doanh nghiệp 0312026194 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 02/12/2020 tên đầy đủ là Công ty Cổ phần D1, người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn T1, doanh nghiệp chưa đăng ký giải thể.

Quá trình thực hiện Hợp đồng hai bên xảy ra nhiều vấn đề liên quan đến tài sản thuê mà hai bên không thỏa thuận được do đó ông Nguyễn Văn H2 và ông Mai Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích T đã thống nhất ký biên bản cam kết ngày 02/4/2021, nội dung cam kết ông H2 sau 03 tháng tức ngày 02/7/2021 phải hoàn trả cho ông Mai Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích T người thuê căn B31 số tiền 561.000.000 đồng. Nếu ông H2 không thực hiện theo cam kết thì phải bồi thường số tiền là 561.000.000 đồng. Hai bên đồng ý thanh lý hợp đồng thuê nhà sau khi đã nhận đủ tiền.

Đến ngày 15/6/2021 hai bên tiếp tục ký giấy cam kết thanh lý tiền thuê nhà, trong trường hợp không thực hiện đúng như cam kết hạn sau cùng vào ngày 02/8/2021 ông H2 phải thanh lý phần còn lại, nếu ông H2 không làm đúng cam kết thì sau này 1 đến 1 số tiền còn lại phải trả tiền gốc và đền bù số tiền tương đương số tiền gốc. Từ các tài liệu chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xác định giấy cam kết thanh lý tiền thuê nhà ký kết giữa ông H2 với ông C, bà T là tự nguyện chấm dứt do hai bên thỏa thuận thanh lý. Nhưng ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng, hai bên đã vi phạm về đối tượng giao kết và hợp đồng này không có hiệu lực thi hành và vô hiệu theo quy định Điều 408 Bộ luật dân sự, do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thuê nhà là có cơ sở chấp nhận.

Sau khi được hai bên đương sự đã tự nguyện lập giấy cam kết thanh lý tiền thuê nhà, nhưng không thể thực hiện được, việc ký cam kết do hai bên tự nguyện không ai ép buộc do đó các văn bản cam kết có hiệu lực thi hành. Theo nội dung

cầm kết ông H2 phải trả lại tiền thuê nhà cho ông C, bà T số tiền gốc theo nội dung cam kết, sau đó ông H2 đã trả lại cho ông C, bà T tiền gốc 90.000.000 đồng, ngày 25/3/2023 ông H2 trả thêm 15.000.000 đồng, còn nợ lại 456.000.000 đồng, lời thừa nhận của đương sự là chứng cứ, nên không cần phải chứng minh số tiền là 105.000.000 đồng ông H2 đã không thanh toán nữa. Do đó ông H2 đã vi phạm cam kết, nên ông H2 phải đền bù một khoản tiền đương đương cho ông C, bà T là 456.000.000 đồng, tổng cộng là 912.000.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và hợp pháp. Nên, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vấn đề này, HĐXX ghi nhận bởi lý do vụ kiện có nhiều yêu cầu và cần thu thập tài liệu, chứng cứ của cơ quan khác mới giải quyết được vụ án. Nên, Hội đồng xét xử phải tiến hành các thủ tục xác minh, làm rõ, thu thập tài liệu, chứng cứ, nên dẫn tới việc kéo dài thời gian đưa vụ án ra xét xử.

Đối với bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong suốt quá trình chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhưng bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu phản tố, độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét gì thêm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 400; Điều 401; Điều 406; Điều 408; Điều 423, Điều 427; Điều 357, khoản 2 Điều 468; Điều 472; Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí Tòa án năm 2015;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hùng C, bà Nguyễn Thị Bích T.

Hủy bỏ Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 02/B2/HĐ ký ngày 15/05/2018 giữa ông Nguyễn Văn H2 bên cho thuê và ông Mai Hùng C - bà Nguyễn Thị Bích T bên thuê đối với căn phòng thuộc tòa nhà địa chỉ số D đường C thửa đất số 186, 187, tờ bản đồ số 3, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, phòng số 31 tầng 02, mã B31.

Buộc ông Nguyễn Văn H2 trả cho ông Mai Hùng C - bà Nguyễn Thị Bích T số tiền gốc theo như Biên bản cam kết là 456.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng) và khoản đền bù tương đương là 456.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng), tổng cộng là 912.000.000 đồng (chín trăm mười hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn H2 phải chịu 39.360.000 đồng (ba mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Mai Hùng C - bà Nguyễn Thị Bích T 20.130.000 đồng (hai mươi triệu một trăm ba mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2023/0002686 ngày 05/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền và thời hạn kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 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 năm 2008, 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 năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án ND TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Trần Thị Loan

