

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 110/2025/DS-ST

Ngày: 28 - 3 - 2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10, 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 Hồ Vũ Trường Giang.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 377/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐHPT-ST ngày 11 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Ngọc C, sinh năm 1990 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A đường L, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Trần Bội Y, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Địa chỉ: J Khố nhà J, Khu P, số 200 Đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/11/2020, bà và bà Trần Bội Y ký Hợp đồng thuê nhà số C (căn hộ I chung cư H Đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) mục đích thuê để ở, thời hạn thuê là 24 tháng (tính từ ngày 15/12/2020 đến hết 15/12/2022). Sau khi ký hợp đồng thuê căn hộ, bà đã chuyển khoản tiền đặt cọc 42.000.000 đồng (tương đương với 02 tháng tiền thuê nhà) vào số tài khoản 106871336160 thuộc Ngân hàng TMCP C1 của bà Trần Bội Y.

Ngày 12/5/2022, bà Y liên lạc với bà để yêu cầu thanh lý hợp đồng trước hạn do có nhu cầu sử dụng nhà, đồng thời bà Y chấp nhận trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cho bà. Do không gặp trực tiếp được bà Y để ký biên bản thoả thuận thanh lý hợp đồng nên bà Y xác nhận qua zalo và liên lạc bằng điện thoại thống nhất giao nhà vào ngày 15/6/2022.

Ngày 15/6/2022, bà đến bàn giao nhà nhưng bà Y nhờ người lên nhận nhà thay và không thanh toán tiền cọc, tiền bồi thường nên bà không đồng ý giao lại thể từ.

Ngày 16/6/2022, bà Y dùng chìa khóa vạn năng điện tử để xóa chìa khóa từ của bà C, thay đổi mật khẩu nhà và tự ý lấy lại nhà cho người khác vào mà không có sự đồng ý của bà.

Từ ngày 15/6/2022 đến nay bà Y tự ý lấy lại nhà cho người khác ở nhưng không thanh toán tiền đặt cọc cũng như bồi thường tiền đặt cọc thuê nhà cho bà. Do vậy, bà Y đã vi phạm hợp đồng như đã cam kết và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên bà yêu cầu Toà án buộc bà Trần Bội Y hoàn trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà (căn hộ) là 42.000.000 đồng; bồi thường số tiền 42.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng trước thời hạn.

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án, Toà án đã tiến hành triệu tập bà Y đến Toà để tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải và tham gia phiên tòa nhưng bà Y vắng mặt không có lý do, không cung cấp các tài liệu chứng cứ và có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của bà C.

Tại phiên toà sơ thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vắng mặt, không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Từ giai đoạn thụ lý vụ án đến khi nghị án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

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

Về nội dung vụ án, xét thấy hai bên đã thoả thuận chấm dứt hợp đồng trước hạn, bị đơn đồng ý trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc cho nguyên đơn thông qua các tin nhắn do nguyên đơn lập vi bằng cung cấp cho Toà án. Do bị đơn được triệu tập họp lệ để có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Bà Bùi Thị Ngọc C khởi kiện yêu cầu bà Trần Bội Y hoàn trả số tiền đặt cọc thuê nhà và bồi thường 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. Bị đơn cư trú tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hoà giải và tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

Xét, căn cứ lời khai của ông Đoàn Thiên V là chồng của bà C xác định số tiền đặt cọc thuê nhà cho bà Y là tiền cá nhân của bà C, không liên quan đến ông, ông xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, mở phiên họp, hoà giải và xét xử vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa ông V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án giữa nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc C và bị đơn bà Trần Bội Y.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng thuê căn hộ ngày 24/11/2020, giữa bà Bùi Thị Ngọc C và bà Trần Bội Y 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.

Xét, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc thuê nhà là 42.000.000 đồng và bồi thường số tiền 42.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Để chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án là Vi bằng số 1310/2024/VB-TPLQ.10 ngày 11/11/2024 của Văn phòng T1 và Hợp đồng thuê căn hộ ngày 24/11/2020. Tại Điều I, Điều V của Hợp đồng giữa các bên có thoả thuận về thời hạn thuê nhà, hiệu lực hợp đồng, điều khoản chấm dứt hợp đồng và xử lý tiền cọc và trang 9, 10 của Vi bằng thể hiện hai bên thoả thuận thuê căn hộ với thời hạn là 24 tháng kể từ ngày 24/11/2020. Ngày 12/5/2022, do có nhu cầu cần lấy lại nhà nên bà Y đã liên lạc với bà C yêu cầu trả nhà và xác nhận biên bản thanh lý hợp đồng trước hạn, bàn giao nhà ngày 15/6/2022. Đồng thời, bà Y đồng ý trả lại tiền đặt cọc thuê nhà là 42.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền do vi phạm hợp đồng là 42.000.000 đồng cho bà C trong ngày giao nhà. Tuy nhiên, để làm rõ những tài liệu, lời khai do nguyên đơn cung cấp Tòa án đã tiến hành xác minh, triệu tập hợp lệ theo quy định pháp luật nhưng bà Y không đến Tòa để tham gia tố tụng cũng như không có ý kiến phản đối, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, căn cứ vào 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” Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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 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 a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 428 và 472 của Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

Buộc bà Trần Bội Y phải trả ngay cho bà Bùi Thị Ngọc C số tiền 84.000.000 đồng (Tám mươi bốn triệu) đồng, trong đó tiền đặt cọc thuê nhà là 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng là 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng.

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 Điều 468 Bộ luật Dân sự trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm là: 4.200.000 (Bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng bà Trần Bội Y chịu.

H lại cho bà Bùi Thị Ngọc C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.100.000 (Hai triệu, một trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền số 0010855 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tuyên án hoặc bản án được công bố hợp lệ.

4. 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 Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.



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

Nguyễn Phương Lan