

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 03/2025/DS-ST
Ngày 08-7-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sô.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Thanh Cần;
- Ông Nguyễn Quốc Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thuyền, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Vào ngày 08 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 206/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2025/QĐHPT-DS, ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Tuấn D, sinh năm 1972; Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Tổ 5, khu phố 7, phường U, thành phố T, tỉnh B, (nay là phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Mã L, sinh năm 1977, ngụ tại: Số 64, đường số 9, khu phố 2, phường B, thành phố T, Thành phố H, (nay là phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2024. Có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Đức C, sinh năm 1979; Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: tổ 5, khu phố 7, phường U, thành phố T, tỉnh B, (nay là phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện ủy quyền

của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/12/2022, vợ chồng ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C thuê căn nhà cấp 04 diện tích 70,8m², tọa lạc tại phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình D.

Nội dung hợp đồng: Bên cho thuê, ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B; bên thuê bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C; tài sản cho thuê là căn nhà diện tích 70,8m², tọa lạc tại phường Uyên Hưng; thời hạn thuê là 12 tháng, tính từ ngày 15/12/2022; giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng; hình thức thanh toán là chuyển khoản hoặc thanh toán bằng tiền mặt vào ngày 15 (đương lịch) hàng tháng.

Ngoài ra, tại khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng các bên còn thỏa thuận, trường hợp bên thuê chậm thanh toán tiền thuê sau 01 tháng thì hợp đồng đương nhiên chấm dứt trước thời hạn, bà Th, ông C, phải trả nhà lại cho ông D, bà B. Nhưng kể từ ngày 15/02/2023 cho đến nay bà Th, ông C không thanh toán tiền thuê cho ông D, bà B. Do đó, ông D, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/12/2022 giữa ông Lê Tuấn D, bà Đỗ Thị B với bà Nguyễn Thị Th, ông Phạm Đức C;

- Buộc bà Nguyễn Thị Th, ông Phạm Đức C trả lại cho ông Lê Tuấn D, bà Đỗ Thị B căn nhà cấp 4 diện tích 70,8m² tọa lạc tại phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, nay là phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Buộc bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C thanh toán số tiền thuê còn nợ là 192.000.000 đồng, khấu trừ 12.000.000 đồng tiền cọc, còn lại bà Th, ông C phải thanh toán cho ông D, bà B là 180.000.000 đồng. Nếu bà Th và ông C đồng ý giao nhà thì ông D, bà B rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền này.

- *Bị đơn ông Phạm Đức C, bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Ông Phạm Đức C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Bà Nguyễn Thị Th đồng ý giao nhà lại cho ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B nhưng yêu cầu ông D và bà B không buộc bà Th, ông C phải thanh toán số tiền 192.000.000 đồng tiền thuê nhà như đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa;

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình tố tụng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với việc vắng mặt của bị đơn bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C là tự

nguyên và đúng quy định đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bị đơn.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn giao nộp và chứng cứ Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự, cùng với kết quả diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả diễn biến tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ngày 15/12/2022 và buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C trả lại căn nhà cấp 4 diện tích 70,8m², tọa lạc tại phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh; ngoài ra còn buộc bà Th ông C thanh toán số tiền thuê còn nợ là 180.000.000 đồng. Ông C, bà Th có nơi cư trú tại tổ 5, khu phố 7, phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà Th, ông C.

[2] Về chứng cứ giải quyết vụ án

Các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp và do Tòa án thu thập đã được Tòa án công khai tại phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 09/6/2025, bị đơn vắng mặt nên kết quả phiên họp đã được tổng đạt cho bị đơn và bị đơn không khiếu nại hay thắc mắc nên Tòa án sử dụng các chứng cứ đã công khai tại phiên họp ngày 09/6/2025 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3]. Về yêu cầu xử lý tiền cọc: Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày, khi ký hợp đồng thuê nhà, ông C, bà Th có đặt cọc cho ông D, bà B số tiền cọc là 12.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án khấu trừ vào tiền thuê nhà mà bà Th, ông C còn nợ. Xét, đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày thiếu nội dung này nhưng tại bản khai ngày 06/5/2025 (B1 số 73) nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, khấu trừ số tiền 12.000.000 đồng vào tiền thuê nhà còn nợ là có căn cứ xem xét. Bởi lẽ số tiền 12.000.000 đồng đặt cọc là một phần của hợp đồng thuê nhà, nếu không xem xét giải quyết luôn trong vụ án là không giải quyết triệt để được vụ án, việc giải quyết cũng không vượt quá phạm vi khởi kiện.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Xét thấy, hợp đồng thuê nhà ngày 15/12/2022, giữa bên cho thuê là ông Lê

Tuấn D và bà Đỗ Thị B; bên thuê là bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông D, bà B; bà Th, ông C đều có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, xác lập hợp đồng trên cơ sở bình đẳng và tự nguyện, không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức và nội dung hợp đồng đảm bảo đúng quy định tại các Điều 117; 118 và 119 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng, các bên thỏa thuận thời hạn thuê là 12 tháng, tính từ ngày 15/12/2022, hết thời hạn thuê thì tùy theo thực tế các bên có thể thỏa thuận gia hạn nhưng đến hết ngày 15/12/2023 là hạn chót của hợp đồng thuê nhà, bà Th, ông C không thỏa thuận gia hạn thuê mà tiếp tục quản lý sử dụng căn nhà cho đến nay và cũng không thanh toán tiền thuê cho ông D, bà B là bà Th, ông C đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 2; Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà.

Như vậy, ông D, bà B khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Buộc bà Th, ông C trả lại nhà, thanh toán số tiền thuê còn nợ là 192.000.000 đồng, khấu trừ số tiền đặt cọc 12.000.000 đồng, còn lại 180.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu buộc bà Th, ông C thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ 180.000.000 đồng, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B không phải chịu án phí sơ thẩm;
- Ông Phạm Đức C và bà Đỗ Thị B phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và trích lục hồ sơ: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 5.000.000 đồng và đã thanh toán xong;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117; 118; 119 và Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà”.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 15/12/2022 giữa bên cho thuê là ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B với bên thuê là bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C;

- Buộc bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C trả lại cho ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B căn nhà cấp 4, diện tích 70,8 m², kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường gạch xây tô nền gạch men, mái đồ giả bê tông, có địa chỉ tại thửa đất số 822, tờ bản

đồ số 35, phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B về việc buộc ông Phạm Đức C và bà Nguyễn Thị Th thanh toán số tiền thuê nhà 180.000.000 đồng (*một trăm tám mươi triệu đồng*).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Th và ông Phạm Đức C phải chịu số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B số tiền 4.800.000 đồng (*bốn triệu tám trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí lệ phí Tòa án đã nộp theo biên lai thu tiền số 000153, ngày 06/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, (nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và trích lục hồ sơ:

Ông Lê Tuấn D và bà Đỗ Thị B phải nộp số tiền 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*), đã nộp xong.

4. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:

- Các đương sự (02);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- VKSND KV 17, TP HCM (01);
- Phòng THADS KV 17, TP HCM (01);
- THADS TP HCM (01);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Nguyễn Văn Sô