

Bản án số: 1162/2025/DS-ST

Ngày: 30 - 9 - 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 Nguyễn Phương Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị A.
2. Ông Đinh Hoàng Việt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Trang – Thư ký Tòa án, 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 Lê Ngọc Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 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 306/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 335/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2025/QĐHPT-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị Xuân H, sinh năm 1984;
Căn cước công dân số: 083184002535
2. Ông Đỗ Quang P, sinh năm 1970;
Căn cước công dân số: 079070033460
Cùng địa chỉ: 9 Lầu E N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị Trúc T, sinh năm 1996 (Có mặt);
Căn cước công dân số: 094196014075
2. Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1992 (Có mặt);
Căn cước công dân số: 083092009021
Cùng địa chỉ: Tầng E, Số I N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/6/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, tại Tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Võ Thị Trúc T và ông Nguyễn Hoàng T1 trình bày:

Ngày 20/12/2022, ông Đỗ Quang P và bà Nguyễn Thị Minh M ký hợp đồng thuê nhà số A Đường C, phường H (trước đây là Phường A, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích thuê để kinh doanh Spa, thời hạn thuê là 05 năm (kể từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2027). Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, bà M đã đặt cọc cho ông P số tiền là 195.000.000 đồng. Giá thuê nhà được thanh toán một lần vào ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng, lần thanh toán đầu tiên sẽ bắt đầu vào ngày 01/01/2023 và được tính theo từng giai đoạn, cụ thể:

- Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 là 65.000.000 đồng;
- Từ ngày 01/7/2023 đến ngày 31/12/2023 là 69.000.000 đồng;
- Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 là 73.140.000 đồng,
- Những năm về sau sẽ tăng mỗi năm 6% từ năm 2025 đến năm 2027.

Số tiền thuê nhà hàng tháng nêu trên không bao gồm các chi phí dịch vụ như điện, nước, điện thoại...

Sau khi bàn giao nhà, bà M liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Ngày 03/6/2024 bà M lập văn bản xác nhận nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 bà M còn nợ tiền thuê nhà 390.000.000 đồng, từ ngày 01/7/2023 đến ngày 31/12/2023, bà M nợ tiền thuê nhà là 69.000.000 đồng, từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 bà M nợ tiền thuê nhà là 438.840.000 đồng, bà M đã trả tiền nhà tháng 2, 3/2023 là 95.000.000 đồng. Tổng số tiền thuê nhà còn nợ là 1.147.840.000 đồng và xin thanh toán vào ngày 15/6/2024.

Ngày 03/7/2024, bà M lập Giấy cam kết sẽ bàn giao mặt bằng nếu không thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu vào ngày 15/7/2024 và chịu mọi mất mát (nếu có) khi ông P lấy lại nhà.

Ngày 16/4/2024, bà M cam kết ngày 25/7/2024 sẽ thanh toán số tiền 200.000.000 đồng, nếu sau ngày 25/7/2024 chưa thanh toán tiền thuê nhà thì bà M giao trả nhà.

Ngày 29/7/2024, bà M cam kết sẽ thanh toán số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 12/8/2024 và đồng ý bàn giao nhà nếu không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà.

Ngày 04/9/2024, bà M tiếp tục xác nhận số tiền còn thiếu đến ngày 31/8/2024 là 1.294.120.000 đồng, cam kết vay ngân hàng giải ngân để thanh toán 50% số tiền nợ chậm nhất đến ngày 15/9/2024 và xin tiếp tục được thuê nhà. Đồng thời, nguyên đơn giao cho bà M thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Ngày 20/9/2024, bà M tiếp tục xác nhận số tiền thuê nhà còn thiếu đến ngày 30/9/2024 là 1.167.260.000 đồng và cam kết trả dần mỗi tháng (từ ngày 10 đến ngày 15 hàng tháng), nếu chậm thanh toán 10 ngày thì bà M sẽ trả lại nhà.

Từ tháng 10/2024 đến tháng 12/2024, bà M thực hiện thanh toán đủ tiền (03 tháng) thuê nhà đã cam kết.

Từ tháng 01/2025, bà M tiếp tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán, trốn tránh mặc dù nguyên đơn đã cố gắng liên lạc với bà M và ông H1 (ông H1 được bà M giới thiệu là người đại diện hỗ trợ bà M) nhưng không được.

Ngày 03/3/2025, ông P đến nhà cho thuê để gặp bà M nhưng nhà khoá cửa, không hoạt động kinh doanh, gọi điện thoại cho bà M, ông H1 nhưng không liên lạc được.

Ngày 05/3/2025, ông P đến gửi Thông báo yêu cầu trả nhà và chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng không gặp được bà M. Ông P dán thông báo trước nhà, chụp hình gửi qua zalo cho bà M và gửi 01 bản về 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).

Ngày 20/3/2025, do điện lực thông báo cắt điện nên nguyên đơn phải đóng tiền điện thay cho bà M. Ngoài ra, nguyên đơn không thể vào nhà để kiểm tra bên trong nên đã dùng khoá cửa lại để bảo vệ tài sản nhưng bà M nộp đơn tố cáo đến Công an P1, Quận A với nội dung nguyên đơn khoá cửa nhà cho thuê và có ý định chiếm đoạt tài sản.

Ngày 14/4/2025, tại Công an P1, Quận A hai bên tiến hành lập biên bản với nội dung:

- Bà M cam kết trả nhà cho nguyên đơn chậm nhất ngày 14/5/2025.
- Bà M đồng ý việc nguyên đơn mời Thừa phát lại đến chứng kiến mở hai ổ khoá ngoài cửa cuốn (khoá do nguyên đơn khoá).

Ngày 15/4/2025, thực hiện theo biên bản thoả thuận nguyên đơn đã mở hai ổ khoá có sự chứng kiến và hình ảnh tại Vi bằng số 786/2025/VB-TPL ngày 15/4/2025 của Văn phòng T2 và yêu cầu bà M mở cửa để kiểm tra hàng hoá (do bà M tự khai), lập vi bằng nhưng bà M không đồng ý và bỏ đi. Do đó, cửa cuốn, cửa kính đều có khoá do bà M giữ nên các bên không thể vào trong lập vi bằng về tài sản của bà M.

Đến ngày 14/5/2025, nguyên đơn liên hệ với bà M để giao nhà theo biên bản thoả thuận nhưng bà M cố tình trốn tránh, từ chối nhận văn bản và không liên lạc được để bàn giao nhà. Nhà, đất số 156 Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 15733/2000 do UBND Thành phố H cấp ngày 18/12/2000 chủ sở hữu là ông Đỗ Quang P. Ông P lập hợp đồng tặng cho nhà, đất trên cho bà H và tài sản này được cập nhật chủ sở hữu cho bà Phạm Thị Xuân H ngày 13/8/2024 tại Văn phòng Đ chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay, bà Phạm Thị Xuân H và ông Đỗ Quang P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Minh M giao lại cho bà Phạm Thị Xuân H tài sản (nhà trống) số 156 Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Minh M thanh toán ngay cho ông Đỗ Quang P và bà Phạm Thị Xuân H số tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 1.754.435.600 đồng và tiền thuê nhà còn thiếu cho đến khi bà Phạm Thị Xuân H thực tế nhận được căn nhà số A Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tiền lãi đối với tiền thuê nhà do chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán tạm tính là 153.333.214 đồng.

4. Buộc bà M phải trả tiền điện tháng 02/2025 là 2.821.746 đồng.

Ngày 08/9/2025, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Thị Minh M phải thực hiện nghĩa vụ chậm thanh toán là 153.333.214 đồng và trả tiền điện tháng 02/2025 với số tiền là 2.821.746 đồng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn bà Nguyễn Thị Minh M đến Tòa 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,

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại ngay căn nhà (nhà trống) số 156 Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả số tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 1.754.435.600 đồng và tiền thuê nhà còn thiếu cho đến khi bà Phạm Thị Xuân H thực tế nhận nhà.

Bị đơn vắng mặt không có 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 tòa 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 Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hoà giải và phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt 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 liên tục vi

phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm thoả thuận đã ký tại hợp đồng thuê nhà ngày 20/12/2022, các văn bản thoả thuận, cam kết nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị Minh M giao lại cho bà Phạm Thị Xuân H tài sản (nhà trống không kèm theo nội thất) số 156 Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán ngay cho ông Đỗ Quang P và bà Phạm Thị Xuân H số tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 1.754.435.600 đồng và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi bà Phạm Thị Xuân H thực tế nhận được nhà số A Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh.

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 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[1.1] Bà Phạm Thị Xuân H, ông Đỗ Quang P 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 Quận A (nay là phường D), 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 Tòa án nhân dân.

[1.2] Xét Giấy ủy quyền số ngày 19/4/2025 của ông Đỗ Quang P, bà Phạm Thị Xuân H ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Võ Thị Trúc T tham gia tố tụng tại Tòa án là phù hợp với quy định tại Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Xét, bị đơn 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 tòa nhưng bị đơn 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 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 20/12/2022, giữa ông Đỗ Quang P và bà Phạm Thị Xuân H 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 buộc bà M phải trả lại ngay tài sản (nhà trống) cho bà Phạm Thị Xuân H tọa lạc tại số A Đường C, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 20/12/2022 có chữ ký của bà M, ông P và các bản cam kết, hợp đồng thoả thuận đều được bà M thừa nhận bà đã liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ thời điểm sau khi ký hợp đồng thuê nhà, đồng thời với nội dung cam kết sẽ thực hiện việc trả tiền thuê nhà còn thiếu cũng như tự nguyện bàn giao nhà nếu xảy ra vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Kể từ tháng 01/2025 đến tháng 3/2025 bà M tiếp tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoá cửa và trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Do đó, nguyên đơn đã ra thông báo gửi tới bà M về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà M. Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 20/12/2022 quy định “*Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng nhưng phải báo cho Bên B biết trước 01 tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên B có một trong các hành vi sau: không trả tiền thuê nhà quá 15 ngày...*”. 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 liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn, nên nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả ngay căn nhà (nhà trống) số A Đường C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do thời điểm ký hợp đồng thuê nhà ngày 20/12/2022, nhà, đất số A Đường C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Đỗ Quang P. Tuy nhiên ngày 13/8/2024, ông P đã tặng cho bà Phạm Thị Xuân H được cập nhật biến động chủ sở hữu tại Văn phòng Đ chi nhánh Q ngày 13/8/2024 nên bà H đều yêu cầu bà M trả nhà thuê cho bà H là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà M thanh toán cho ông P, bà H số tiền thuê nhà còn nợ trước đó và số tiền thuê nhà chưa thanh toán từ ngày 01/01/2025 cho đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử (30/9/2025) là 1.754.435.600 đồng, và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi giao trả nhà, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng thoả thuận ngày 03/6/2024, giấy cam kết ngày 03/7/2024, cam kết ngày 16/7/2024, ngày 29/7/2024, giấy cam kết ngày 04/9/2024 và giấy cam kết ngày 20/9/2024 được bà M xác nhận tính đến ngày 31/8/2024 là 1.681.680.000 đồng, cụ thể:

- Từ tháng 01/2023 đến tháng 6/2023 là 6 tháng x 65.000.000 đồng = 390.000.000 đồng.
- Từ tháng 7/2023 tháng 12/2023 là 6 tháng x 69.000.000 đồng = 414.000.000 đồng.
- Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024 là 12 tháng x 73.140.000 đồng = 877.680.000 đồng.

Ngày 05/9/2024, nguyên đơn thừa nhận bà M đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà còn thiếu là 625.000.000 đồng. Như vậy, số tiền thuê nhà bà M còn nợ của ông P và bà H là:

$$1.681.680.000 \text{ đồng} - 625.000.000 \text{ đồng} = 1.056.680.000 \text{ đồng (I)}$$

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử (30/9/2025) bà M chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà theo thoả thuận là:

9 tháng x 77.528.400 đồng = 697.755.600 đồng (2)

Như vậy, nguyên đơn yêu cầu bà M thanh toán ngay số tiền thuê nhà còn nợ là (1) + (2) là 1.056.680.000 đồng + 697.755.600 đồng = 1.754.435.600 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với tiền thuê nhà là thu nhập phát sinh từ tài sản riêng của vợ 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 P, bà H cùng yêu cầu bà M có trách nhiệm trả số tiền thuê nhà còn nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Do bà M không giao nhà làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, ông P nên việc bà H, ông P tiếp tục yêu cầu bà M phải trả tiền thuê nhà theo thoả thuận tại hợp đồng thuê nhà ngày 20/12/2022 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi bà H trực tiếp nhận nhà là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[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 Tòa 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 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 Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa 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. Buộc bà Nguyễn Thị Minh M phải di dời ngay người và toàn bộ tài sản trong nhà số A Đường C, phường D (trước đây là Phường A, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh để trả cho bà Phạm Thị Xuân H tài sản (nhà trống không bao gồm các trang thiết bị nội thất, tài sản) tại địa chỉ số A Đường C, phường D (trước đây là Phường A, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Minh M trả ngay cho ông Đỗ Quang P, bà Phạm Thị Xuân H số tiền thuê nhà còn thiếu là 1.754.435.600 (Một tỷ, bảy trăm năm mươi bốn triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng).

1.3. Bà Nguyễn Thị Minh M có trách nhiệm tiếp tục trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà ngày 20/12/2022 cho ông Đỗ Quang P, bà Phạm Thị Xuân H kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi bà Phạm Thị Xuân H trực tiếp nhận bàn giao nhà số A Đường C, phường D, (trước đây là Phường A, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. 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. 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 Đỗ Quang P, bà Phạm Thị Xuân H.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Minh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 64.633.068 (Sáu mươi bốn triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, không trăm sáu mươi tám đồng).

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Xuân H, ông Đỗ Quang P số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 25.338.978 (Hai mươi lăm triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm bảy mươi tám đồng) theo biên lai thu tiền số 007522 ngày 08/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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