

Bản án số: **109/2025/DS-ST**
Ngày: 12/5/2025.
V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Lưu Ly.
- Ông Nguyễn Thái Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 288/2024/TLST-DS ngày 17/10/2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2025/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2025/QĐST-DS ngày 22/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Mỹ N, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Căn số 8 tầng 17, chung cư Richstar 2, Số 239 đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Nhan Đỗ Nhật V, sinh năm 1984

Địa chỉ thường trú: Số 18/27 Đường Nguyễn Nhữ L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ A.10.08 chung cư Viva Riverside, số 1472 Đường Võ Văn K, Phường B (nay là Phường M), Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 268 ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản công khai chứng cứ, nguyên đơn là bà Ngô Mỹ N trình bày:***

Vào năm 2019, bà và ông Nhan Đỗ Nhật V có ký hợp đồng cho thuê căn nhà số 200 Đường T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, công chứng số 014860, quyển số 06 TPCC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà, công chứng số 032713, quyển số 12 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2019 tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời gian thuê là 05 năm; Giá thuê năm đầu tiên là 16.000.000 đồng/tháng; Năm thứ 02 và năm thứ 03 giá thuê nhà là 20.000.000đồng/tháng; từ năm thứ 04 trở đi, giá thuê nhà tăng 10% và chỉ tăng 01 lần, tức 22.000.000 đồng/tháng; Thời gian thanh toán tiền thuê nhà định kỳ mỗi tháng một lần vào ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng.

Thời gian đầu, ông V trả tiền thuê nhà hàng tháng, nhưng từ tháng 4/2020 có một số tháng chưa thanh toán đúng kỳ hạn, cụ thể: Tháng 4/2020, ông V còn thiếu 16.000.000đồng; Tháng 4/2023, ông V còn thiếu 11.000.000 đồng và từ tháng 05/2023 cho đến hết hợp đồng thuê nhà (tháng 6/2024) thì ông V không trả tiền thuê nhà trong 14 tháng liên tục. Giá thuê nhà giai đoạn này là 22.000.000 đồng. Tính đến tháng 6/2024, ông V còn nợ tiền thuê nhà với tổng số tiền là: 335.000.000đồng;

Ngoài ra, ông V cũng chưa thanh toán tiền điện tháng 6/2024 nên bà phải trả thay ông V với số tiền là 3.595.000đồng.

Do đó, tổng số tiền ông V còn nợ bà là 338.595.000đồng.

Vào ngày 30/6/2024, bà và ông V đã thanh lý hợp đồng thuê nhà nêu trên, bà đã nhận lại căn nhà cho thuê tại số 200 Đường T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng ông V chưa thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu cho bà.

Nay bà yêu cầu ông Nhan Đỗ Nhật V trả cho bà toàn bộ số tiền thuê nhà tính đến tháng 6 năm 2024 là 335.000.000 đồng và nợ tiền điện tháng 6 năm 2024 là 3.595.000 đồng mà bà đã thanh toán cho Công ty Điện lực thay cho ông Nhan Đỗ Nhật V. Tổng số tiền bà yêu cầu ông V phải trả là 338.595.000 đồng.

Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 12/6/2019, công chứng số 014860 quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nhan Đỗ Nhật V do hợp đồng thuê nhà đã hết hạn theo thỏa thuận, hai bên không gia hạn hợp đồng và bà đã lấy lại nhà nên Hợp đồng đã đương nhiên hết hiệu lực.

**** Theo các bản tự khai ngày 04/4/2024 và ngày 04/12/2024, bị đơn là ông Nhan Đỗ Nhật V trình bày:***

Ông xác nhận có ký hợp đồng thuê căn nhà số 200 Đường T, phường H,

quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Ngô My N từ tháng 7/2019; thời hạn thuê 5 năm. Các năm đầu, ông luôn thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ thanh toán tiền nhà. Tuy nhiên, sau thời gian đại dịch vào năm 2021 cơ sở kinh doanh tại số 200 Đường T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh liên tục bị thua lỗ, dẫn đến việc chậm trễ thanh toán tiền thuê nhà. Ông cũng đã nhắn tin với bà N trình bày về khó khăn hiện tại mong bà N thông cảm và cho giảm thanh toán tiền thuê nhà.

Sau khi bà N khởi kiện thì ông và bà N đã thanh lý Hợp đồng thuê nhà và ông đã trả lại nhà cho bà N tại thời điểm tháng 7/2024, số tiền cọc thuê nhà trước đây là 32.000.000 đồng đã được căn trừ vào tiền thuê nhà còn thiếu nên đến nay ông còn nợ bà N tiền thuê nhà là 279.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi chín triệu đồng). Ông đồng ý thanh toán cho bà N số tiền thuê nhà còn nợ như trên sau khi quyết định, bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, điều kiện kinh tế hiện tại của ông cực kỳ khó khăn, nên ông đề xuất với bà N cho ông thu xếp thanh toán thành nhiều đợt và mong bà N có sự hỗ trợ về giá thuê hoặc giảm giá thuê để phụ bớt sự khó khăn của người đi thuê nhà như ông.

** Theo bản tự khai ngày 25/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông là chồng của bà Ngô My N, ông xác nhận vào tháng 7/2019 bà N và ông V có ký hợp đồng cho thuê căn nhà số 200 Đường T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê là 05 năm. Trong quá trình thuê nhà ông V đã không trả tiền nhà nhiều tháng liền. Đến nay ông Nhan Đỗ Nhật V còn nợ tổng số tiền thuê nhà và tiền điện còn thiếu tính đến tháng 6/2024 là 338.595.000 đồng.

Tài sản cho thuê là tài sản riêng của bà Ngô My N, không liên quan đến ông nên toàn bộ số tiền thuê ông V còn nợ thì ông V có nghĩa vụ trả cho bà N, ông không yêu cầu được nhận số tiền thuê nhà do ông V trả.

Ngoài ra, ông không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

**** Tại phiên tòa,***

- Nguyên đơn là bà Ngô My N trình bày:

Bà xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Đối với số tiền thuê nhà ông V còn nợ thực tế là 335.000.000 đồng. Nhưng bà đồng ý khấu trừ số tiền ông V đã đặt cọc cho bà là 32.000.000 đồng;

Đối với số tiền thuê nhà còn thiếu của tháng 4/2020 là 16.000.000 đồng, tuy không có văn bản xác nhận nợ với nhau nhưng có tin nhắn của ông V xin khất nợ đối với bà về số tiền này. Nhưng nay bị đơn trình bày điều kiện kinh doanh khó khăn nên bà đồng ý rút yêu cầu đối với số tiền thuê nhà còn nợ là 16.000.000 đồng của năm 2020. Như vậy, bà yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho

bà số tiền thuê nhà còn thiếu từ khi thuê đến khi kết thúc hợp đồng thuê là 287.000.000 đồng.

+ Đối với số tiền điện tháng 6 năm 2024 là 3.595.000 đồng mà bà đã thanh toán cho Công ty Điện lực thay cho ông Nhan Đỗ Nhật V thì ngày 12/5/2025 ông V đã chuyển khoản trả lại cho bà nên bà xin rút yêu cầu đối với khoản tiền này.

+ Đối với yêu cầu về việc chấm dứt hợp đồng thì do hợp đồng đã hết hạn theo thỏa thuận và hai bên không gia hạn hợp đồng nên hợp đồng đã đương nhiên chấm dứt nên bà không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét nữa.

Bà đề nghị Tòa án buộc ông V thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ cho bà một lần vì bà cũng khó khăn về kinh tế.

- Bị đơn là ông Nhan Đỗ Nhật V trình bày:

Ông thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của nguyên đơn về quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà. Ông thống nhất số tiền thuê nhà còn nợ bà N là 287.000.000 đồng, nhưng hiện nay điều kiện của ông không thể thanh toán toàn bộ số tiền trên cho bà N một lần được, nên ông đề nghị bà N xem xét cho ông được thanh toán trong thời hạn 3 năm, mỗi năm thanh toán tối thiểu là 50.000.000 đồng, thực tế hiện nay ông không còn tài sản gì để trả cho bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Tuy tài sản cho thuê là tài sản riêng của bà Ngô My N, không liên quan đến ông nhưng ông đề nghị Tòa án buộc ông V thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ cho bà N một lần vì bà N cũng khó khăn, ông không yêu cầu được nhận số tiền thuê nhà do ông V trả. Ngoài ra, ông không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Nguyên đơn đã xin rút các phần: Yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà; yêu cầu đối với số tiền điện bị đơn còn nợ là 3.595.285 đồng. Việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật, nên đình chỉ đối với các yêu cầu trên.

Ngoài ra, tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất lại số tiền thuê nhà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 287.000.000 đồng. Vì vậy, theo quy định tại Điều 481 BLDS năm 2015, bà Ngô My N yêu cầu Tòa án buộc ông

Nhan Đỗ Nhật V thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày 30/6/2024 với số tiền 287.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn đề nghị được trả số tiền trên trong thời hạn 03 năm nhưng không được nguyên đơn chấp nhận, nên không có cơ sở xem xét.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ Điều 26; Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, Điều 472, Điều 481, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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 và Lệ phí Tòa án;

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các phần nguyên đơn xin rút.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà còn nợ là 287.000.000 đồng.

Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn là bà Ngô Mỹ N khởi kiện yêu cầu ông Nhan Đỗ Nhật V thanh toán tiền thuê nhà và tiền điện còn thiếu theo Hợp đồng thuê nhà ngày 12/6/2019, được công chứng số 014860, quyền số 06 TPCC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà ngày 24/12/2019, được công chứng số 032713, quyền số 12 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2019. Bị đơn có nơi cư trú tại địa chỉ: Căn hộ A.10.08 chung cư Viva Riverside, số 1472 Đường V, Phường B (nay là Phường M), Quận S. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6 theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là ông Nhan Đỗ Nhật V phải thanh toán tổng số tiền thuê nhà còn nợ từ tháng 12/2020 đến tháng 6/2024, thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, hai bên đều thừa nhận có ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 12/6/2019, hợp đồng được công chứng số 014860, quyền số 06 TPCC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà, công chứng số 032713, quyền số 12 TP/VPCC-SCC/HĐGD

ngày 24/12/2019 tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, đây là giao dịch hợp pháp.

Bị đơn thừa nhận, từ tháng 5/2023 đến tháng 6/2024 số tiền thuê nhà là 22.000.000 đồng/tháng x 14 tháng = 308.000.000 đồng, bị đơn không trả được cho nguyên đơn đúng kỳ hạn theo thỏa thuận do việc kinh doanh khó khăn. Ngoài ra, tháng 4/2023 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 11.000.000 đồng. Tính đến ngày kết thúc hợp đồng bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền thuê nhà là 319.000.000 đồng. Bị đơn không thừa nhận có nợ số tiền 16.000.000 đồng của tháng 12/2020 như nguyên đơn yêu cầu. Đồng thời, đề nghị nguyên đơn khấu trừ số tiền đặt cọc vào số tiền bị đơn còn nợ.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn có nợ số tiền 16.000.000 đồng, có tin nhắn của bị đơn về việc xin khẩn nợ, nhưng do bị đơn trình bày điều kiện kinh doanh khó khăn nên nguyên đơn đồng ý không yêu cầu đối với số tiền thuê nhà còn nợ là 16.000.000 đồng của năm 2020. Đồng ý khấu trừ số tiền đặt cọc vào số tiền bị đơn còn thiếu.

Như vậy, hai bên thống nhất số tiền thuê nhà bị đơn còn nợ nguyên đơn là 287.000.000 đồng.

Bị đơn đề nghị nguyên đơn giảm 40% số tiền thuê nhà còn nợ và cho bị đơn trả nợ trong thời hạn 03 năm. Nhưng nguyên đơn không đồng ý và hai bên cũng không có thỏa thuận về vấn đề này trong hợp đồng, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

Do đó, cần buộc ông Nhan Đỗ Nhật V thanh toán cho bà Ngô Mỹ N tổng số tiền thuê nhà là 287.000.000 đồng.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn không thanh toán đủ số tiền còn thiếu thì hàng tháng còn phải chịu số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc hoàn trả số tiền điện tháng 6 năm 2024 là 3.595.000 đồng:

Tại phiên tòa, bà Ngô Mỹ N xác nhận ông Nhan Đỗ Nhật V đã chuyển khoản trả lại cho bà số tiền điện là 3.595.000 đồng nên bà xin rút yêu cầu đối với khoản tiền này. Việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện và không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

2.3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà do nguyên đơn xin rút yêu cầu và hợp đồng thuê nhà đã hết thời hạn từ tháng 6/2024, hai bên không gia hạn hợp đồng, bị đơn đã trả lại nhà cho nguyên đơn nên hợp đồng đương nhiên đã chấm dứt.

2.4. Ghi nhận ông Nguyễn Văn T xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án.

3. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Nhan Đỗ Nhật V có nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.350.000 đồng;

Hoàn trả cho bà Ngô My N số tiền tạm ứng án phí là 1.775.000 đồng theo biên lai thu số 0001747 ngày 25/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 166, Điều 472, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ 84, Điều 129, Điều 131, Điều 132 Luật nhà ở 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 và lệ phí Tòa án;

Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô My N đối với ông Nhan Đỗ Nhật V:

1. Buộc ông Nhan Đỗ Nhật V thanh toán cho bà Ngô My N tổng số tiền thuê nhà là **287.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi bảy triệu đồng)**.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn không thanh toán đủ số tiền còn thiếu thì hàng tháng còn phải chịu số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền điện còn nợ là 3.385.000 đồng và việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà do nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu tại phiên tòa đối với bị đơn.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nhan Đỗ Nhật V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.350.000 đồng (Mười bốn triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng);

Hoàn trả cho bà Ngô My N số tiền tạm ứng án phí là 1.775.000 đồng (Một triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001747 ngày

25/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Trong trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:

- VKSND Quận 6;
- Chi cục Thi hành án Q6;
- Các đương sự;
- Chánh án (để báo cáo);
- Lưu HS – VP.

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

Lê Thị Tú