TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – GIA LAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2026/DS-ST
Ngày 09-3-2026
Vv "tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – GIA LAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tôn

2. Bà Trần Thị Minh Thâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Định - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2026/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lý Thị Mộng L, sinh năm: 1986 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Số căn cước công dân: 052186002293

Cư trú tại: Tổ A, Khu A, xã P, tỉnh Gia Lai

Bị đơn: Bà Cao Thị Bích H, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Số căn cước công dân: 022169006708

Cư trú tại: Thôn V, phường A, tỉnh Gia Lai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hà Thanh T, sinh năm: 1979 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Số căn cước công dân: 052079002261

Cư trú tại: Tổ A, Khu A, xã P, tỉnh Gia Lai

Người làm chứng:

1. Chị Hồ Thái Hoài M, sinh năm: 1994 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cư trú tại: Khu V, phường B, tỉnh Gia Lai

2. Anh Lý Tiểu L1, sinh năm: 2001 9 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cư trú tại: Khu V, xã P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 9 năm 2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lý Thị Mộng L trình bày: Ngày 07/6/2025, bà và bà Cao Thị Bích H đã lập hợp đồng thuê nhà với nội dung bà cho bà H thuê nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định (nay là thôn V, phường A, tỉnh Gia Lai) đã được ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03252/QSDĐ/I3 ngày 04/12/2007 cho vợ chồng ông Phan Minh S, bà Cao Thi Bích H1 và đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà và chồng bà là ông Hà Thanh T vào ngày ngày 24/10/2024.

Thời hạn thuê nhà là 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê nhà đến ngày 06/8/2025, giá thuê là 500.000đồng/01 tháng. Hai bên cam kết hết thời hạn cho thuê nhà thì bà H1 sẽ thanh toán tiền thuê nhà và dọn đồ đạc trả lại nhà cho bà nếu như hai bên không có ai có nhu cầu cho thuê và thuê nhà tiếp. Hợp đồng thuê nhà do anh Lý Tiểu L1 là người viết và ký ở mục người làm chứng cùng với người làm chứng là chị Hồ Thái Hoài M. Bà H1 cũng đọc qua hợp đồng, ký và ghi họ tên ở mục "Bên B". Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn thuê nhà bà H1 cũng không có liên hệ với bà để tiếp tục thuê nhà và cũng không chịu trả lại nhà cho bà. Mặc dù, vợ chồng bà đã liên hệ nhiều lần qua tin nhắn điện thoại cho bà H1 nhưng bà H1 vẫn không chịu dọn đồ đạc và trả lại nhà cho bà và hiện nay, bà cũng không muốn cho bà H1 tiếp tục thuê nhà.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 07/6/2025 giữa bà và bà H1, buộc bà H1 phải dọn đồ đạc và trả lại nhà cho bà, đối với 02 tháng tiền thuê nhà là 1.000.000đồng thì bà không yêu cầu tòa án giải quyết.

Bị đơn bà Cao Thị Bích H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có bản tự khai và không có văn bản trình bày ý kiến liên quan đến các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Thanh T trình bày: Ông là chồng của bà Lý Thị Mộng L. Ông thống nhất như lời trình bày của vợ ông về hợp đồng thuê nhà ký ngày 07/6/2025 giữa vợ ông và bà Cao Thị Bích H, ông thống nhất các nội dung mà vợ ông và bà H đã thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù hết thời hạn thuê nhà đã lâu nhưng bà H không chịu trả tiền thuê nhà và giao trả nhà cho vợ chồng ông. Vì vậy, vợ ông khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc bà H giao trả nhà cho vợ chồng ông và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với 02 tháng tiền thuê nhà thì ông cũng thống nhất, ông không có ý kiến gì thêm.

Người làm chứng trình bày:

- Anh Lý Tiểu L1 trình bày: Anh là người trực tiếp viết hợp đồng thuê nhà giữa bà Lý Thị Mộng L và bà Cao Thị Bích H ngày 07/6/2025. Lúc đó, anh cùng chị Thái Thị Hoài M1 làm chứng việc bà L cho bà H thuê nhà sau chợ N, thuộc thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 06, tọa lạc thôn V, xã N, thị xã A. (Nay là tổ dân phố V, P, tỉnh Gia Lai), thời hạn thuê là từ ngày 07/6/2025 đến ngày 07/8/2025, giá tiền thuê nhà là 500.000đồng/1 tháng và cam kết sau khi hết thời hạn thuê thì bà H

phải trả lại nhà hoàn chỉnh cho bà L, nếu có thất thoát và hư hỏng thì bà H phải bồi thường cho bà L. Sau đó, anh đã thấy bà H đọc và ghi trong hợp đồng thuê nhà nội dung như sau: "Tôi đã đọc và đồng ý" và ký, ghi rõ họ tên tại mục B.

- Chị Hồ Thái Hoài M trình bày: Chị là người làm chứng trong hợp đồng thuê nhà giữa bà Lý Thị Mộng L và bà Cao Thị Bích H ngày 07/6/2025. Chị xác nhận bà L cho bà H thuê nhà sau chợ N, thuộc thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã A. (Nay là tổ dân phố V, P, tỉnh Gia Lai), thời hạn thuê là từ ngày 07/6/2025 đến ngày 07/8/2025, giá tiền thuê nhà là 500.000đồng/01 tháng và cam kết sau khi hết thời hạn thuê thì bà H phải trả lại nhà hoàn chỉnh cho bà L, nếu có thất thoát và hư hỏng thì bà H phải bồi thường cho bà L. Sau đó, chị đã thấy bà H đọc và ghi trong hợp đồng thuê nhà nội dung như sau: "Tôi đã đọc và đồng ý" và ký, ghi rõ họ tên tại mục B.

- *Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai phát biểu*: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn thực hiện không đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 72 BLTTDS.

Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai đề nghị như sau: 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Lý Thị Mộng L khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 07/6/2025 và buộc bà Cao Thị Bích H phải trả lại nhà cho bà L nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo Công văn số 832/CAP-CSKV ngày 01/12/2025 của Công an phường A xác minh nơi đăng ký thường trú của bà Cao Thị Bích H là tổ dân phố V, phường A, tỉnh Gia Lai. Hiện tại, bà H không cư trú tại địa phương, không có thông tin về địa chỉ lưu trú, tạm trú. Như vậy, địa chỉ cư trú cuối cùng của bị đơn được xác định tại tổ dân phố V, phường A, tỉnh Gia Lai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, việc bà H thay đổi nơi trú nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung theo quy định tại

điểm a khoản 2 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Lý Thị Mộng L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Thanh T, người làm chứng anh Lý Tiếu L2, chị Hồ Thái Hoài M có đơn xin xét xử vắng mặt. Riêng bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chỉ nhận được các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Bị đơn mặc dù đã được Tòa án niêm yết hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng nhưng bị đơn không đến Tòa, không trình bày ý kiến, không giao nộp tài liệu, chứng cứ, không thực hiện quyền, nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên coi như đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình, do đó bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 07/6/2025 giữa bà Lý Thị Mộng L (bên cho thuê nhà) và bà Cao Thị Bích H (bên thuê nhà) thỏa thuận các nội dung như sau: Bà L cho bà H thuê ngôi nhà ở sau chợ N gắn liền với thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 6, có diện tích 162,5m^2; loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định (Nay là tổ dân phố V, phường A, tỉnh Gia Lai), thời hạn thuê là 02 tháng kể từ ngày 07/6/2025 đến ngày 07/8/2025; giá cho thuê là 500.000đồng/1 tháng, phương thức thanh toán là sau khi hết hạn hợp đồng, bà H sẽ thanh toán một lần cho bà L, nếu hai bên có nhu cầu cho thuê và thuê tiếp thì sẽ tự thỏa thuận bằng văn bản khác. Sau khi hết hạn hợp đồng thì bên thuê phải trả lại nhà cho bên cho thuê đúng như hiện trạng ban đầu.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng, tài sản thuê thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà L, ông T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03252/QSDĐ/I3 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Bình Định (cũ) cấp ngày 04/12/2007 và đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 24/10/2024. Ngoài ra, căn cứ theo lời khai của nguyên đơn, lời khai của người làm chứng và các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện bà H đã đọc và ký tên trong hợp đồng thuê nhà lập ngày 07/6/2025.

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Hợp đồng thuê nhà lập ngày 07/6/2025 giữa nguyên đơn bà Lý Thị Mộng L và bị đơn bà Cao Thị Bích H là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm ký kết hợp đồng bà H, bà L có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, nội dung giao kết không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức và

nội dung theo quy định tại các Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự và Điều 129 Luật nhà ở nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng.

Sau khi hết thời hạn thuê nhà vào ngày 07/8/2025, bà H không thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà, cũng không có ý kiến hoặc văn bản nào thể hiện việc bà H có nhu cầu tiếp tục thuê nhà. Ngoài ra, bà H còn khóa cửa nhà thuê mặc dù bà L đã nhiều lần nhắn tin qua điện thoại để yêu cầu bà H phải dọn đồ đạc và trả lại nhà nhưng bà H vẫn không thực hiện. Do đó, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký kết và vi phạm nghĩa vụ của bên thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 481 và khoản 1 Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015 nên việc bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 07/6/2025 và buộc bà H phải trả lại nhà là có căn cứ, phù hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 07/6/2025 giữa bà Lý Thị Mộng L và bà Cao Thị Bích H; buộc bà H phải trả lại nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 6, có diện tích 162,5m^2; loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại tổ dân phố V, phường A, tỉnh Gia Lai cho bà L.

[5] Về tiền thuê nhà đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

[6] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, bà Cao Thị Bích H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Bà Lý Thị Mộng L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0004192 ngày 24/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

[7] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử sơ thẩm nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 238, khoản 2 Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ Điều 117, 119, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 131 Luật Nhà ở;

Căn cứ 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Mộng L.

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký ngày 07/6/2025 giữa bà Lý Thị Mộng L và bà Cao Thị Bích H.

2. Buộc bà Cao Thị Bích H phải trả lại nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 6, có diện tích 162,5m^2; loại đất ở tại nông thôn tọa lạc tại tổ dân phố V, phường A, tỉnh Gia Lai cho bà Lý Thị Mộng L.

3. Đối với tiền thuê nhà đương sự không yêu cầu nên Tòa án không giải quyết.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Cao Thị Bích H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bà Lý Thị Mộng L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên bà L được hoàn lại 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004192 ngày 24/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

5. Về quyền kháng cáo đối với bản án: Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, tống đạt hợp lệ.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án: 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 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:
- Đương sự;
- Phòng GĐ,KT,TTr &THA-TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Khu vực 2, tỉnh Gia Lai;
- Phòng THADS Khu vực 2, tỉnh Gia lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Duy Phương