

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 3031/2024/DS-ST

Ngày: 11-7-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Thu Hiền

*Các hội thẩm nhân dân:*

- Ông Mai Thanh Giàu
- Ông Trần Đăng Vạn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Ngọc Huệ – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 04 tháng 7 và ngày 11 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1915/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3030/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4159/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông N Q L

Địa chỉ: Q đường số W, phường E, thành phố R, thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Ông N T C

Địa chỉ: A đường S, phường D, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà H T V

Địa chỉ: Q đường số W, phường E, thành phố R, thành phố Hồ Chí Minh

Bà N T K

Địa chỉ: A đường S, phường D, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo các đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn – ông N Q L- trình bày như sau:

Ngày 28 tháng 5 năm 2022 Ông L và ông N T C có ký hợp đồng thuê nhà với nội dung như sau:

Ông C cho Ông L thuê căn nhà tại địa chỉ: Z đường X, khu phố C, phường V, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị đặt cọc 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng). Tiền thuê nhà mỗi tháng là 8.000.000 đồng. Ông C và Ông L thoả thuận, mỗi tháng Ông L đóng tiền nhà 5.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng là trừ vào tiền cọc. Ông có đề nghị ông C cho sửa chữa căn nhà thuê và được ông C đồng ý.

Trong quá trình thuê, vì lý do môi trường xung quanh không thuận tiện cho việc kinh doanh, Ông L đã đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê và được ông C đồng ý, hai bên có thống nhất trả lại mặt bằng theo giấy thoả thuận ngày 03/01/2023. Ông C sẽ trả một phần tiền cọc và một phần tiền đầu tư sửa chữa với số tiền là 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) cho Ông L, tuy nhiên ông C không thực hiện theo thoả thuận.

Vì vậy, Ông L yêu cầu Toà án giải quyết, buộc ông C trả lại cho Ông L số tiền 90.000.000 đồng.

Căn nhà trên là tài sản chung của Ông L và bà K. Ông L chỉ giao dịch với ông C nên chỉ yêu cầu một mình ông C trả lại tiền theo thoả thuận, không yêu cầu bà K cùng trả.

*Bị đơn ông N T C trình bày như sau:*

Ông N T C xác nhận có ký hợp đồng thuê nhà ngày 28/5/2022 với Ông L, có nhận 60.000.000 đồng tiền cọc của Ông L theo phiếu xác nhận tiền cọc thuê nhà ngày 28/5/2022. Tuy nhiên, ông C không có thoả thuận chấm dứt hợp đồng như Ông L trình bày. Ông C khẳng định không ký vào văn bản ghi ngày 03/01/2023 về việc thoả thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà do Ông L cung cấp nhưng ông xác định chữ ký trên văn bản này là của ông. Ông L không có thoả thuận nào về việc trả sớm mặt bằng và trả lại số tiền cọc và tiền sửa chữa 90.000.000 đồng cho Ông L như trong văn bản ngày 03/01/2023.

Theo hợp đồng thuê nhà, hai bên thoả thuận thời gian giao nhà là ngày 01/6/2022, thời hạn thuê 5 năm, tiền cọc là 60.000.000 đồng, tiền thuê mỗi tháng là 8.000.000 đồng. Ông C và Ông L thoả thuận, mỗi tháng Ông L đóng tiền nhà 5.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng là trừ vào tiền cọc, tổng cộng là 8.000.000 đồng. Đến tháng 01/2023, Ông L thông báo không thuê nữa do chỗ thuê chật hẹp. Ông C có nói với Ông L là Ông L tự ý bỏ đi cứ ông C không đuổi Ông L, cái gì của ông thì ông lấy đi trả lại hiện trạng cũ cho ông C. Ông L nói để Ông L chuyển đồ đi trước rồi tính sau. Sau đó Ông L hăm dọa ông C rằng giao dịch giữa ông C và Ông L có thể xảy ra xô xát. Đến tháng 4/2023, ông C đã cho người khác thuê lại căn nhà này.

Về số tiền đặt cọc:

Ông L thuê nhà được 7 tháng (từ tháng 6/2022 đến tháng 12/2022) thì tự ý chấm dứt hợp đồng, số tiền cọc trừ trong 7 tháng này là khoảng 21.000.000 đồng. Do thời hạn hợp đồng 5 năm nhưng mới 5,6 tháng Ông L đã tự ý chấm dứt hợp đồng nên Ông L phải chịu mất số tiền cọc còn lại.

Về số tiền sửa chữa nhà, ông C trình bày:

Khi thuê nhà, Ông L có xin ông C sửa chữa, vì thời hạn hợp đồng là 05 năm nên ông C đồng ý cho Ông L sửa chữa. Ông C có nói với Ông L phần này Ông L tự nguyện sửa chữa thì Ông L chịu, ông C không biết gì về phần này. Ông L còn đề nghị

ông C hỗ trợ 10 cây xà gò, ông C cũng đồng ý vì Ông L nói sau này phần sửa chữa này để lại cho ông C sử dụng nên cần làm cho chắc chắn. Vì vậy, cho dù Ông L chấm dứt hợp đồng đúng hay sai gì thì ông C cũng không có nghĩa vụ trả lại tiền sửa chữa cho Ông L.

Ông C xác nhận căn nhà cho thuê là tài sản chung của ông C và vợ ông là bà K, vợ chồng ông C cho thuê nhưng chỉ ông C đại diện ký tên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H T V trình bày:*

Bà Vi là vợ Ông L, bà có ý kiến giống Ông L.

Việc thuê mặt bằng kinh doanh là để kiếm lợi nhuận chăm lo cho cuộc sống gia đình nên số tiền lợi nhuận và tiền thuê nhà là tài sản chung của vợ chồng bà Vi và Ông L.

*Quá trình tố tụng, Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N T K đến Tòa án để làm bản tự khai, tham gia phiên họp về việc kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà K đều vắng mặt không có lý do.*

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, ông N Q L yêu cầu Tòa án buộc ông N T C trả lại số tiền 90.000.000 đồng theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng giữa hai bên.

Bị đơn ông N T C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông L, vì Ông L vi phạm hợp đồng về thời hạn thuê nên không được trả lại tiền cọc, còn tiền sửa chữa là do Ông L tự nguyện bỏ ra nên ông không có nghĩa vụ trả lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H T V vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N T K vắng mặt.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Do các bên đã có thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng, thỏa thuận về số tiền mà bên cho thuê phải trả cho bên thuê theo văn bản ngày 03/01/2023 nhưng về phương thức chưa thỏa thuận được. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 410 BLDS 2015, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về án phí: bị đơn phải chịu án phí nhưng được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

### **XÉT THẤY**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại thời điểm khởi kiện, ông N Q L yêu cầu ông N T C trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà và một phần tiền xây dựng sửa chữa nhà thuê là 90.000.000 đồng, quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn ông N T C cư trú tại địa chỉ 220 đường số 11, khu phố 8, phường Trường Thọ, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh.

Minh theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bà N T K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, bà H T V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà K và bà Vi.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai thống nhất giữa các bên thể hiện ngày 28/5/2022, ông N T C cho ông N Q L thuê khu đất diện tích 180m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất; trên đất là một căn nhà cấp 4 có mái che tại địa chỉ 220 đường 11, khu phố 8, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê 5 năm kể từ ngày bàn giao tài sản thuê. Số tiền thuê mỗi tháng là 8.000.000 đồng, ông C đã nhận Ông L số tiền cọc 60.000.000 đồng. Mỗi tháng, Ông L trả cho ông C 5.000.000 đồng tiền thuê nhà, còn lại 3.000.000 đồng được trừ vào tiền cọc. Hai bên thực hiện hợp đồng được hơn 6 tháng, tổng cộng số tiền cọc sau khi trừ vào tiền thuê nhà, số tiền cọc còn lại là 40.354.839 đồng.

Theo văn bản mà ông C và Ông L đã ký ngày 03 tháng 01 năm 2023 hai bên thống nhất trả lại mặt bằng thuê tại địa chỉ 220 đường 11, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, thống nhất ông C hoàn trả một phần tiền cọc và một phần tiền đầu tư sửa chữa kho là 90.000.000 đồng cho Ông L. Hai bên sẽ thanh toán chia hai đợt: Đợt 1 trong khoảng từ tháng 2 đến tháng 5 năm 2023. Như vậy, giữa hai bên đã có sự thống nhất về sự chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và số tiền ông C phải trả lại cho Ông L là số tiền 90.000.000 đồng.

Xét ông C cho rằng Ông L tự ý chấm dứt hợp đồng là vi phạm hợp đồng nên không đồng ý trả lại tiền cọc, riêng tiền sửa chữa là do Ông L tự nguyện sửa chữa nên không được trả lại. Ông C trình bày ông thừa nhận chữ ký trên văn bản ký ngày 03/01/2024 là của ông nhưng ông không ký vào văn bản, tuy nhiên, ông C không giải thích được lý do trên văn bản có chữ ký của ông, do đó, ý kiến của ông C là không có cơ sở chấp nhận.

Xét thỏa thuận của các bên về phương thức thỏa thuận trả tiền là chưa đầy đủ và rõ ràng nên phương thức thanh toán theo thỏa thuận của các bên tại văn bản ký ngày 03/01/2024 là vô hiệu theo quy định tại Điều 130 và khoản 1, 3 Điều 408 Bộ luật dân sự 2015.

Xét thỏa thuận giữa các bên là hợp đồng song vụ, Ông L có nghĩa vụ trả lại tài sản thuê cho ông C và ông C có nghĩa vụ trả cho Ông L số tiền 90.000.000 đồng. Do Ông L đã trả lại tài sản thuê là khu nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 220 đường 11, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cho ông C, căn cứ khoản 2 Điều 410 Bộ luật dân sự 2015, ông C phải có nghĩa vụ trả cho Ông L số tiền mà các bên đã thỏa thuận là 90.000.000 đồng.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ông L về việc buộc ông C phải trả cho Ông L một phần tiền cọc và một phần tiền đầu tư sửa chữa kho là 90.000.000 đồng theo văn bản ghi nhận sự thỏa thuận của các bên vào ngày 03/01/2023 là có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của Ông L được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Trả lại cho Ông L số tiền tạm ứng án phí 2.250.000 đồng Ông L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/000059 ngày 10/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức

Về ý kiến của đại diện viện kiểm sát: Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 ;

- Điều 130, khoản 1, 3 Điều 408, khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 479, khoản 2 Điều 410 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông N Q L, buộc ông N T C phải trả cho Ông L một phần tiền cọc thuê nhà và một phần tiền đầu tư sửa chữa kho là 90.000.000 đồng (*chín mươi triệu đồng chẵn*).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông N T C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Trả lại cho ông N Q L số tiền tạm ứng án phí 2.250.000 đồng Ông L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/000059 ngày 10/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015

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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- CC THADS TP. Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT

**Trương Thị Thu Hiền**