

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: 3119/2024/DS-ST

Ngày: 15/7/2024

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 Đỗ Thị Thu Thảo

- Các hội thẩm nhân dân: 1- Bà Nguyễn Thị Hương;

2- Ông Huỳnh Tiến Dũng.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ánh Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

*Đại diện Viện Kiểm sát Nhân Dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:* bà Võ Thị Thanh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 580/2023/TLST/DSST ngày 07 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4299/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3024/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 3952/2024/QĐST-DS ngày ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: **Trần Thị Thanh H**, sinh năm 1984

Địa chỉ: **A N, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp: Bà **Võ Thị S**, sinh năm 1988 hoặc ông **Nguyễn Ngọc V**, sinh 1993 – Đại diện theo ủy quyền.(cả hai có mặt)

Địa chỉ: **6 Đường số G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

2/Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H1** – Sinh năm 1989

Địa chỉ: **F đường số H, Phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**(vắng mặt)

3/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng Địa ốc V1

Địa chỉ: **F K, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện hợp pháp của Công ty – ông Nguyễn Văn T – sinh năm 1991- Đại diện theo pháp luật(vắng mặt)

3.2/ Ông Lê Thành T1 – sinh năm: 1978 và bà Huỳnh Thị Thanh H2 – sinh năm 1978(ông T1 có đơn xin vắng mặt, bà H2 vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số C Đường C, tổ B, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trong quá trình tố tụng xác định: Nguyên vào tháng 05/2018, bà H được biết Công Ty Cổ Phần D (Sau đây gọi tắt là “Công ty D”) chào bán căn hộ Chung cư mini với tên gọi là Dự án VietNam House Tower trên các trang web bất động sản như www.batdongsan.com.vn, www.muaban.net. Bà H liên hệ thì được người Công ty D dẫn xem các căn hộ đã xây xong, có cầu thang lên xuống, mỗi căn đều có gác lửng.

Bà H thấy giá cả phù hợp với khả năng tài chính, do đó quyết định mua căn B2 với giá 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) và phí bảo trì 2% là 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

Ngày 15/05/2018, Công ty D House chính thức bàn giao căn hộ cho bà H. Tuy nhiên, khi các bên ký kết hợp đồng thì Công ty D House lại đưa ra bản Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà (Sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thuê”) số 02/B2/HĐ với thời hạn thuê 20 năm với cá nhân ông Nguyễn Văn H1 chứ không phải là hợp đồng mua bán nhà ở. Bà H có thắc mắc vì sao lại là Hợp đồng thuê thì đại diện phía Công ty D lúc đó là ông Nguyễn Văn H1 có giải thích vì dự án chưa hoàn tất pháp lý nên làm tạm Hợp đồng thuê, khi nào pháp lý hoàn chỉnh thì họ sẽ chuyển sang hợp đồng mua bán chính thức.

Bà H tin theo lời giải thích và đóng tiền 01 lần với tổng số tiền 367.200.000 đồng (Ba trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Công ty D viết 02 phiếu thu cho bà H với nội dung “thu hộ ông Nguyễn Văn H1”.

Đến năm 2019 bà H được biết Dự án VietNam House Tower không phải do Công ty D làm chủ đầu tư mà là dự án xây trên hai thửa đất gộp lại. Đây chỉ là Khu đất của 2 cá nhân là ông Lê Thành T1 và Lưu Nguyên Q, giấy phép xây dựng cấp cho 2 ông T1 và ông Q để xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Vì xây dựng sai phép do đó nhà nước đã cưỡng chế tháo dỡ, đập bỏ các phần xây dựng sai như gác lửng, cầu thang ...khiến cho căn hộ của bà H không còn hiện trạng như thời điểm bàn giao ban đầu và cũng không sử dụng được nữa.

Sau đó bà H liên hệ ông Nguyễn Văn H1, Công ty D để tìm hiểu rõ thông tin. Tuy nhiên, ông H1 đề nghị thanh lý Hợp đồng thuê để nhà nước không xử lý ông. Khi bà H hỏi về số tiền đã thanh toán, ông H1 bảo không trả được ngay, khi nào có tiền thì trả.

Sau nhiều lần làm việc giữa ông H1 và bà H, ông H1 cam kết thanh lý Hợp đồng thuê và trả lại tiền cho bà H. Căn cứ Biên bản cam kết ngày 02/04/2021, ông H1 cam kết sau 03 tháng, chậm nhất 02/07/2021 sẽ hoàn trả toàn bộ tiền cho bà H. Nếu ông H1 không thực hiện theo cam kết này thì ông H1 sẽ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền và bồi thường khoản tiền tương đương với số tiền chúng bà H đã đóng.

Tuy nhiên, sau nhiều lần hứa hẹn, đến nay ông H1 chỉ mới hoàn trả cho bà H số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng), số tiền còn lại 322.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu đồng) vẫn chưa hoàn trả.

Do đó, bà H khởi kiện ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 02/B2/HĐ ký ngày 15/05/2018.

- Buộc ông Nguyễn Văn H1 hoàn trả lại toàn bộ số tiền còn lại theo như Biên bản cam kết là 322.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn H1 bồi thường số tiền theo như Biên bản cam kết: 322.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu đồng).

Tổng số tiền ông Nguyễn Văn H1 phải hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh H là 644.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi bốn triệu đồng). Yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 hoàn trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Thành T1 trình bày tại bản tự khai ngày 13/6/2022 xác định: vào ngày 22/5/2018 ông và vợ bà Huỳnh Thị Thanh H2 có ký với ông Nguyễn Văn H1 hợp đồng thuê nhà đối với bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 768, tờ bản đồ số 49, địa chỉ phường L, Quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, tại phòng C, chứng nhận số 011111 ngày 22/5/2018. Sau đó đến ngày 01/9/2020 vợ chồng ông đã ký văn bản hủy bỏ Hợp đồng cho thuê nhà ký ngày 22/5/2018, hai bên đã ký biên bản bàn giao phòng trọ và giao tiền thuê đầy đủ. Do đó sự việc tranh chấp giữa các bên trong vụ án này không liên quan đến ông do đó ông đề nghị Tòa án không mời ông tham gia tố tụng trong vụ án này.

Bị đơn vắng mặt không có lời khai trong quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Lê Thanh T2 có đơn xin vắng mặt) đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu ý kiến xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp

nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp Hợp đồng thuê nhà. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 đã được tổng đạt hợp lệ từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử vụ án vẫn vắng mặt không có lý do, đồng thời không cung cấp bất kỳ tài liệu chứng cứ nào cho Tòa án và cũng không có lời khai, vì vậy Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức sử dụng các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn và ông Lê Thành T1 giao nộp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về nguồn gốc nhà đất thuê mà hai bên đã ký Hợp đồng thuê cho thuê một phần căn nhà số 02/B2/HĐ ngày 15/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 bên cho thuê và bên thuê bà Trần Thị Thanh H, người làm chứng là Công ty Cổ phần D. Đối tượng hợp đồng là căn phòng thuộc tòa nhà địa chỉ số D đường C thửa đất số 768, tờ bản đồ số 49, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, phòng số 02 tầng B, mã B2, diện tích sử dụng 25.6m<sup>2</sup>. Thời hạn thuê 20 năm, giá thuê nhà (tổng giá trị hợp đồng) 360.000.000 đồng/20 năm và phí bảo trì 2% là 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

Thực hiện hợp đồng bà Trần Thị Thanh H đã nộp 360.000.000 đồng và 7.200.000 đồng vào ngày 15/5/2018, có 02 phiếu thu của Công ty Cổ phần D House thu hai khoản tiền trên. Đồng thời hai bên cũng tiến hành bàn giao căn phòng mà bà H ký Hợp đồng thuê cho bà H sử dụng.

Xét hợp đồng số 02/B2/HĐ ngày 15/5/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 là bên cho thuê và bên thuê bà Trần Thị Thanh H là do hai bên tự nguyện giao kết tuy nhiên xét về đối tượng tài sản cho thuê, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo tài liệu chứng cứ do ông Lê Thành T1 cung cấp có văn bản hủy bỏ Hợp đồng cho thuê nhà ký ngày 01/9/2020 tại Văn phòng C1, số C, tại Điều 1 của Văn bản có nêu, Bên A (ông Lê Thành T1 và bà Huỳnh Thị Thanh H2 bên cho thuê) và bên B (ông Nguyễn Văn H1 bên thuê) đồng ý hủy bỏ Hợp đồng cho thuê nhà đối với bất động sản tọa lạc tại: thửa đất số 768, tờ bản đồ số 49, phường L, quận T, nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng C1 chứng nhận số 01111 ngày 22/5/2018. Từ văn bản này có cơ sở xác định vào ngày 22/5/2018 giữa ông H1 và vợ chồng ông T1 mới ký hợp đồng thuê nhà nhưng ngày 15/5/2018 ông H1 đã ký Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà là căn phòng thuộc tòa nhà địa chỉ số D đường C thửa đất số 768, tờ bản đồ số 49, phường L, quận T (nay là thành phố T),

Thành phố Hồ Chí Minh, phòng số 02 tầng B, mã B2 với bà H, như vậy tại thời điểm giao kết hợp đồng với bà H ông H1 chưa ký hợp đồng thuê nhà với vợ chồng ông T1, đối tượng nhà thuê chưa thuộc quyền quản lý hợp pháp của ông H1. Vì vậy ông H1 ký hợp đồng với bà H là sai về thẩm quyền và đối tượng giao kết hợp đồng, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vi phạm Điều 408 Bộ luật dân sự.

Xét 02 phiếu thu tiền ngày 15/5/2018 do Công ty Cổ phần D House thu, tổng cộng là 367.200.000 đồng có đóng dấu mộc của công ty, tuy nhiên theo Hợp đồng số 02/B2/HĐ thì Công ty chỉ là người làm chứng chứng kiến ông H1 và bà H giao kết hợp đồng.

Theo xác minh tại sở kế hoạch đầu tư thành phố H công ty có mã số doanh nghiệp 0312026194 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 02/12/2020 tên đầy đủ là Công ty Cổ phần D, người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn T, doanh nghiệp chưa đăng ký giải thể.

Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã tổng đạt hợp lệ cho các bên đương sự để tiến hành đối chất làm rõ tình tiết này nhưng đương sự vắng mặt nên không thể đối chất được.

Quá trình thực hiện Hợp đồng hai bên xảy ra nhiều vấn đề liên quan đến tài sản thuê mà hai bên không thỏa thuận được do đó ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Thanh H đã thống nhất ký biên bản cam kết ngày 02/4/2021, nội dung cam kết ông H1 sau 03 tháng tức ngày 02/7/2021 phải hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh H người thuê căn B2 số tiền 367.200.000 đồng. Nếu ông H1 không thực hiện theo cam kết thì phải bồi thường số tiền là 367.200.000 đồng. Hai bên đồng ý thanh lý hợp đồng thuê nhà sau khi đã nhận đủ tiền.

Đến ngày 15/6/2021 hai bên tiếp tục ký giấy cam kết về việc thanh lý tiền thuê nhà và bồi thường trong trường hợp không thực hiện đúng cam kết sau ngày 02/8/2021 phải trả tiền gốc và đền bù số tiền tương đương số tiền gốc.

Từ các tài liệu chứng cứ nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng 02/B2/HĐ ngày 15/5/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 là bên cho thuê và bên thuê bà Trần Thị Thanh H chấm dứt do hai bên thỏa thuận thanh lý. Nhưng ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng hai bên đã vi phạm về đối tượng giao kết hợp đồng, dẫn đến hợp đồng không có hiệu lực thi hành và vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự, do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị hủy hợp đồng là có cơ sở chấp nhận.

Sau khi hợp đồng không thể thực hiện được hai bên đương sự đã tự nguyện ký hai văn bản cam kết ngày 02/4/2021 và ngày 15/6/2021 để thanh lý hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 02/B2/HĐ ngày 15/5/2018, việc ký cam kết do hai bên tự nguyện không ai ép buộc do đó các văn bản cam kết có hiệu lực thi hành.

Theo nội dung cam kết ông H1 phải trả lại tiền thuê nhà cho bà H số tiền gốc là 367.200.000 đồng, sau đó ông H1 đã trả lại cho bà H tiền gốc 45.000.000 đồng, còn nợ 322.000.000 đồng, lời thừa nhận của đương sự là chứng cứ không cần phải chứng minh, sau đó ông H1 đã không thanh toán nữa, do đó ông H1 đã vi phạm cam kết, vì vậy ông H1 phải đền bù một khoản tiền đương đương cho bà H là

322.000.000 đồng, tổng cộng là 644.00.000 đồng.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phát biểu của Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức.

[3] Đối với tài sản các bên tranh chấp thuộc thửa 768, tờ bản đồ số 49, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quản lý của ông Lê Thanh T2 và bà Huỳnh Thị Thanh H2 do đó trong vụ án này ông Lưu Nguyễn Quảng k phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đưa ông Lưu Nguyễn Q vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 400; Điều 401; Điều 406; Điều 408; Điều 423, Điều 427; Điều 357, khoản 2 Điều 468; Điều 472; Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Luật phí và lệ phí Tòa án năm 2015.

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh

**H.**

- Hủy bỏ Hợp đồng cho thuê một phần căn nhà số 02/B2/HĐ ký ngày 15/05/2018 giữa ông Nguyễn Văn H1 bên cho thuê và bà Trần Thị Thanh H bên thuê đối với căn phòng thuộc tòa nhà địa chỉ số D đường C thửa đất số 768, tờ bản đồ số 49, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, phòng số 02 tầng B, mã B2.

- Buộc ông Nguyễn Văn H1 trả cho bà Trần Thị Thanh H số tiền gốc là 322.000.000 đồng (ba trăm hai mươi hai triệu đồng) và khoản đền bù tương đương là 322.000.000 đồng (ba trăm hai mươi hai triệu đồng), tổng cộng là 644.000.000 đồng (sáu trăm bốn mươi bốn triệu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: 29.760.000 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm

sáu mươi nghìn đồng). Hoàn tiền tạm ứng án phí số tiền 15.180.000 đồng, cho bà **Trần Thị Thanh H** theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 2685 ngày 05/4/2023.

3/ Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp 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, thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại các Điều 6; Điều 7; Điều 7a; Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Đỗ Thị Thu T3**