

Bản án số: **3396/2024/DS-ST**  
Ngày: 26/7/2024  
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:* Ông Phạm Minh Vương

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Cao Quốc Hưng  
2. Bà Nguyễn Thị Chi

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Trí – Thư ký Tòa án.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 26/7/2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, đã tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 988/2022/TLST-DS ngày 01/11/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3918/2024/QĐXXST-DS ngày 05/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 4929/QĐST-DS ngày 02/7/2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Bò Văn B, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: số E khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(ông B có yêu cầu xét xử vắng mặt)

*Bị đơn:* Ông Trần Hữu Q, sinh năm 1981.

Thường trú: số C đường số B, khu phố Ô, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện tại: A12-12 chung cư T, số A đường F, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ông Q vắng mặt không lý do)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện đề ngày 26/4/2021, Đơn yêu cầu thay đổi nội dung*

*khởi kiện đề ngày 23/6/2023, bản tự khai, Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản không tiến hành hòa giải được, nguyên đơn trình bày nội dung và yêu cầu:*

Ngày 23/11/2020 giữa ông Bồ Văn B và ông Trần Hữu Q có ký hợp đồng thuê nhà, tài sản cho thuê là căn nhà số F đường T, Thị Trấn H, huyện H, thuộc thửa đất số 1103 Tờ bản đồ số 5 (SDN)-TT.HM theo hợp đồng công chứng thuê nhà số 004805/Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2020 tại Văn phòng C. Quá trình Hợp đồng thuê nhà hai bên có thỏa thuận về thanh toán tiền nhà là 30.000.000 đồng/tháng, hạn thuê nhà là 12 tháng nhưng ông Q chỉ mới thanh toán 50.000.000 đồng, không thanh toán theo đúng như thỏa thuận của hợp đồng.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 26/4/2021, ông B đề nghị Tòa án buộc ông Trần Hữu Q trả tiền thuê nhà từ ngày 05/3/2021 đến ngày khởi kiện (26/4/2021), tạm tính là 50.000.000 đồng và trả lại nhà có địa chỉ 60 T, thị trấn H, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh cho ông B.

Tại Đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện đề ngày 23/6/2023, ông B xác định thay đổi nội dung khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Trần Hữu Q trả cho ông đủ số tiền thuê nhà 12 tháng theo hợp đồng tổng cộng là 360.000.000 đồng; ông Q đã thanh toán 50.000.000 đồng nên số tiền còn phải thanh toán là 310.000.000 đồng.

*Bị đơn là ông Trần Hữu Q trong quá trình giải quyết vụ án có bản tự khai trình bày ý kiến:* Vào ngày 15/01/2019 ông có thuê căn nhà tại địa chỉ F T, thị trấn H, huyện H để kinh doanh từ người cho thuê là bà Đỗ Thùy L, hợp đồng thuê ký giấy tay, không công chứng. Đến tháng 10/2020 thì ông Bồ Văn B đến và thông báo cho ông Q căn nhà thuộc sở hữu của ông B, ông Q có thông báo cho bà L biết sự việc nên hai bên ông B, bà L có tranh cãi liên quan đến quyền sở hữu căn nhà. Do đã cọc tiền thuê nhà cho bà L và đầu tư tại căn nhà để kinh doanh nên nếu trả nhà thì ông Q phải mất các chi phí đó nên ông Q đã ký hợp đồng thuê nhà có công chứng với ông B. Những tháng sau đó ông Q đã trả tiền nhà cho ông B vào các tháng 11-12/2020; tháng 01-3/2021. Đầu tháng 4/2021, bà L thông báo nhà là của bà L nên phải chuyển trả tiền thuê nhà hàng tháng cho bà L nếu không bà L sẽ không trả tiền cọc và đòi lại nhà nên ông tiếp tục thuê và trả tiền nhà cho bà L đến tháng 9/2021. Sau đó do sự gây rối của bà L, ông B và ảnh hưởng của dịch covid nên ông Q không tiếp tục thuê nhà mà đã trả lại căn nhà cho bà L.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt;

Bị đơn vắng mặt không lý do nên không ghi nhận được ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Đối với nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án Nguyên đơn tham gia tố tụng tại tòa án thực hiện đúng qui định tại Điều 70, Điều 71, Điều 76 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Đối với bị đơn: Bị đơn tham gia tố tụng tại tòa án chưa thực hiện đúng qui định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền giữa Trần Danh L1, bà Tống Thị H với ông Bồ Văn B về việc thực hiện các vấn đề liên quan đến đối với tài sản thuê là căn nhà số F đường T, Thị Trấn H, huyện H vô hiệu; Hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Danh L1, bà Tống Thị H có ông Bồ Văn B làm đại diện theo ủy quyền và ông Trần Hữu Q ngày 23/11/2020 vô hiệu do việc chuyển nhượng giữa bà L, ông P, bà Phước với ông L1 vô hiệu từ thời điểm ký kết nhằm che giấu quan hệ vay tiền được xác lập giữa các bên, ông Trần Danh L1 không được xác định là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản cho thuê.

Do hợp đồng thuê nhà vô hiệu, bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật đã giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến hợp đồng vay tiền được xác lập giữa các bên. Do đó: Ông B – đại diện ủy quyền của ông L1, bà H ký hợp đồng thuê không đủ điều kiện để ký hợp đồng thuê và không đủ điều kiện để nhận tiền thuê nhà, yêu cầu của ông B buộc ông Q phải trả tiền thuê nhà là không có căn cứ chấp nhận

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí xem xét theo quy định pháp luật.

### **TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Vụ kiện tranh chấp Hợp đồng thuê nhà là tranh chấp phát sinh trong hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố T, các bên không thỏa thuận thẩm quyền Tòa án giải quyết khi có tranh chấp nên Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn chuyển vụ án theo thẩm quyền giải quyết đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức để thụ lý và giải quyết là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn là ông B có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn là ông Q đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai những vẫn vắng mặt tại phiên tòa không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 26/4/2021, ông B đề nghị Tòa án buộc ông Trần Hữu Q trả lại nhà có địa chỉ 60 T, thị trấn H, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh cho ông B. Tuy nhiên, tại Đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện đề ngày 23/6/2023, ông B xác định thay đổi nội dung khởi kiện không còn yêu cầu trả nhà nên không cần tiến hành các hoạt động tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ đối với căn nhà cho thuê và không cần xác định những người hiện đang thực tế cư trú trong căn nhà tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn và Bản án dân sự phúc thẩm số 969/2023/DS-PT ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã ghi nhận thông tin và quyết định nhà và đất có địa chỉ nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn P, bà Huỳnh Thị P1 (đã được bà Đỗ Thùy L nhận chuyển nhượng lại trên thực tế mặc dù chỉ ký hợp đồng ủy quyền), bà L đã chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà với ông Q và vẫn đang trực tiếp quản lý nhà đất nêu trên, không có yêu cầu tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà với ông Q do đó không cần thiết đưa ông Nguyễn Văn P, bà Huỳnh Thị P1, bà Đỗ Thùy L, ông Trần Đắc T (chồng bà L) vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dẫn đến kéo dài việc giải quyết vụ án. Trường hợp bà L, ông Q có tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà giữa hai bên thì sẽ được giải quyết trong một vụ án khác nếu các bên có yêu cầu khởi kiện.

### [3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn là ông Bồ Văn B đề nghị Tòa án buộc bị đơn là ông Trần Hữu Q trả cho ông đủ số tiền thuê nhà 12 tháng theo hợp đồng tổng cộng là 360.000.000 đồng; ông Q đã thanh toán 50.000.000 đồng nên số tiền còn phải thanh toán là 310.000.000 đồng.

### Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004805/Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2020 tại Văn phòng C được ông Bồ Văn B làm đại diện theo ủy quyền cho ông Trần Danh L1, bà Tống Thị H (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00009315 ngày 14/9/2020 lập tại Văn phòng C1) ký kết với ông Trần Hữu Q đối với tài sản là căn nhà số F đường T, Thị Trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 1103 Tờ bản đồ số 5 (SDN)-TT.HM.

Căn cứ theo Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn và Bản án dân sự phúc thẩm số 969/2023/DS-PT ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (đối tượng mua bán, chuyển nhượng là nhà đất số F đường T, Thị Trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 1103 Tờ bản đồ số 5 (SDN)-TT.HM) có số công chứng 002170, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn P, bà Huỳnh Thị P1, bà Đỗ Thùy L và ông Trần Danh L1 ký ngày 07/6/2019 tại Văn phòng C là vô hiệu do giả tạo, che giấu giao dịch vay tài sản.

Do đó, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00009315 ngày 14/9/2020 lập tại Văn phòng C1 giữa ông Trần Danh L1, bà Tống Thị H với ông Bò Văn B về việc thực hiện các vấn đề liên quan đến đối với tài sản là căn nhà số F đường T, Thị Trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu. Vì vậy, ông B không đủ điều kiện về chủ thể để ký hợp đồng thuê nhà với ông Trần Hữu Quang D đến Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004805/Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2020 tại Văn phòng C được ông Bò Văn B làm đại diện theo ủy quyền cho ông Trần Danh L1, bà Tống Thị H (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00009315 ngày 14/9/2020 lập tại Văn phòng C1) ký kết với ông Trần Hữu Q là vô hiệu.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Ngoài ra, tại hai bản án nêu trên đã xác định nhà và đất có địa chỉ 60 đường T, Thị Trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn P, bà Huỳnh Thị P1 (đã được bà Đỗ Thùy L nhận chuyển nhượng lại trên thực tế mặc dù chỉ ký hợp đồng ủy quyền) nên ông B không phải là người được hưởng lợi tức phát sinh (tiền thuê nhà) từ nhà đất nêu trên.

Do đó, yêu cầu của ông B về việc buộc ông Q có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà địa chỉ số F đường T, Thị Trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do các đương sự trong vụ án không có yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không tuyên bố nội dung nêu trên tại phần quyết định của bản án và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận toàn bộ nên ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ 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. Tuy nhiên, ông B thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên ông B được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ thường vụ Quốc hội.

Bị đơn là ông Trần Hữu Q không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Bò Văn B về việc buộc bị đơn là ông Trần Hữu Q thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu là 310.000.000 theo Hợp đồng thuê nhà số công chứng 004805/Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2020 tại Văn phòng C.

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn là ông Bò Văn B thuộc trường hợp miễn án phí.

Bị đơn là ông Trần Hữu Q không phải chịu án phí.

**3.** Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nên được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- TAND TP.HCM;
- Lưu VP và hồ sơ vụ án./.

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

**Phạm Minh Vương**

