

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 602/2024/DS-ST

Ngày: 13-8-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Lê Thị Kim Ngân;
- Bà Nghiêm Thị Xuân Huê.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Phạm Thị Phương Thảo, là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Kim Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1 đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 797/2022/DSST ngày 14/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 9848/2024/QĐXXST-DS ngày 19/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 12171/2024/QĐST-DS ngày 18/7/2024, giữa:

**- Nguyên đơn:** Bà Hoàng Ngọc C, sinh năm 1983.

HKTT: 119/7 P, Phường G, quận P, Tp ..

Chỗ ở hiện nay: Phòng 310, chung cư A T, Phường V, Quận C, Tp .. (Có mặt)

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Huỳnh T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 4 P, Phường Đ, Quận A, Tp .. (Vắng mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Trịnh Thái H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 1 B, Phường P, Quận A, Tp .. (Vắng mặt)

2. Ông Trương Thanh G, sinh năm 1973.

HKTT: 130/30 Đường A, Tổ A, Khu phố D, Phường T, Quận G, Tp ..

Chỗ ở hiện nay: Phòng 310, chung cư A T, Phường V, Quận C, Tp .. (Có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo Đơn khởi kiện, tại các bản khai, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bà Hoàng Ngọc C là Nguyên đơn trình bày:**

Ngày 26/7/2019, bà Hoàng Ngọc C (G1 là Nguyên đơn) có ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Huỳnh T (Gọi là Bị đơn) để thuê căn nhà số A B, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá thuê là 14.000.000 đồng/tháng (Mười bốn triệu đồng) áp dụng cho giai đoạn từ ngày 01/8/2019 đến ngày 31/7/2020 và giá thuê 15.000.000 đồng/tháng (Mười lăm triệu đồng) áp dụng cho giai đoạn từ ngày 01/8/2020 đến ngày 01/8/2021. Nguyên đơn đã đặt cọc cho Bị đơn với số tiền là 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng).

Khi thuê nhà, Bị đơn có hứa sẽ xử lý, sửa chữa phần nhà bị xuống cấp nhưng từ khi bắt đầu Hợp đồng thuê nhà vào ngày 01/8/2019 đến khi hết hạn hợp đồng vào ngày 01/8/2021, Bị đơn vẫn không sửa chữa phần bị xuống cấp. Vào tháng 6/2021, khi sắp hết hạn Hợp đồng thuê đối với căn nhà 134/1/3 Bùi Thị X thì Nguyên đơn đã báo với Bị đơn về việc không tái ký Hợp đồng thuê nhà vì lý do căn nhà xuống cấp bị dột nước.

Ngày 22/6/2021, Nguyên đơn và Bị đơn có thoả thuận và ký Hợp đồng thuê đối với căn nhà 1 B, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê thanh toán 01 (Một) lần là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho thời hạn 12 tháng tính từ ngày 01/7/2021 đến ngày 01/7/2022. Nguyên đơn đã đặt cọc cho Bị đơn với số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Cũng trong ngày 22/6/2021, Nguyên đơn đã chuyển từ căn nhà 134/1/3 Bùi Thị X sang căn nhà 134/1/4 Bùi Thị X và bàn giao chìa khoá của căn nhà 134/1/3 Bùi Thị X cho Bị đơn.

Đối với Hợp đồng thuê căn nhà 134/1/3 Bùi Thị X ngày 26/7/2019, Bị đơn phải hoàn trả tiền cọc 28.000.000 đồng cho Nguyên đơn trong vòng 15 (Mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn Hợp đồng (ngày 01/8/2021). Nguyên đơn đã nhiều lần liên lạc đề nghị Bị đơn hoàn trả tiền cọc nhưng Bị đơn cố tình không thực hiện cho đến nay.

Tháng 6/2022, khi sắp hết hạn Hợp đồng thuê căn nhà 134/1/4 Bùi Thị X thì Bị đơn thông báo tăng giá thuê lên 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) cho thời hạn 12 tháng. Nguyên đơn có đề nghị Bị đơn cần trừ tiền cọc 28.000.000 đồng của căn nhà số 134/1/3 Bùi Thị X khi thanh toán hợp đồng tái ký mới cho căn nhà 134/1/4 Bùi Thị X và cả hai bên thoả thuận sẽ tái ký Hợp đồng thuê nhà vào ngày 01/7/2022. Tuy nhiên, vào ngày tái ký Hợp đồng thuê căn nhà 134/1/4 Bùi Thị X thì Bị đơn yêu cầu Nguyên đơn phải thanh toán đủ tiền thuê nhà mà không được cần trừ 28.000.000 đồng tiền cọc của căn nhà 134/1/3 Bùi Thị X như Nguyên đơn đề nghị trước. Nguyên đơn không đồng ý và Bị đơn yêu cầu Nguyên đơn trả nhà. Ngày 02/7/2022, Nguyên đơn đã chuyển đồ đạc đi nơi khác và trả nhà cho Bị đơn.

Sau đó, Nguyên đơn đã làm đơn tường trình ra Ủy ban nhân dân Phường P, Quận A nhờ Ủy ban nhân dân Phường P giải quyết cho Nguyên đơn nhận lại tiền cọc của 02 căn nhà. Ngày 11/7/2022, tại Ủy ban nhân dân Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, hai bên đã thống nhất vào ngày 12/7/2022, Bị đơn sẽ hoàn trả lại tiền cọc cho Nguyên đơn bằng tiền mặt sau khi trừ phí dự trù sửa

chữa những chỗ khoang, móc, treo đồ trong bếp,... , giá sửa chữa do thợ báo giá.

Ngày 12/7/2022, hai bên tiếp tục đến bộ phận tư pháp Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để làm chứng giao dịch tiền. Tuy nhiên, trong lúc chờ cán bộ phường thì Bị đơn đã lẩn tránh và sau đó không liên lạc được.

Vì Bị đơn không có thiện chí giải quyết, nên Nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh buộc Bị đơn là ông Nguyễn Huỳnh T hoàn trả tiền cọc từ Hợp đồng thuê 2 căn nhà số A và 134/1/4 B, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho Nguyên đơn với số tiền là 68.000.000 đồng (Sáu mươi tám triệu đồng), trong đó 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng) đối với Hợp đồng thuê căn nhà 134/1/3 Bùi Thị X và 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) đối với Hợp đồng thuê căn nhà 134/1/4 Bùi Thị X.

Trong quá trình tố tụng, do Nguyên đơn không có chứng từ chứng minh đã thanh toán cho Bị đơn số tiền đặt cọc 28.000.000 đồng của căn nhà 134/1/3 Bùi Thị X (do hợp đồng thuê nhà 134/1/3 Bùi Thị X được Nguyên đơn sang nhượng lại từ người khác và trong đó có nhận chuyển nhượng luôn tiền đặt cọc) nên Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả số tiền 28.000.000 đồng.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi tiền đặt cọc 40.000.000 đồng đối với căn nhà số 134/1/4 Bùi Thị X.

*- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Trương Thanh G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông đồng ý với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Ngọc C. Ông là người trực tiếp chuyển tiền cho ông Nguyễn Huỳnh T số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và tiền thuê nhà trong suốt quá trình thuê. Trong vụ án này, ông đồng ý để vợ ông là bà Hoàng Ngọc C là người đã ký hợp đồng thuê với ông Nguyễn Huỳnh T khởi kiện yêu cầu đòi tiền đặt cọc và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng Bị đơn là ông Nguyễn Huỳnh T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thái H, nhưng ông T và bà H vắng mặt không có lý do, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và không trình bày ý kiến đối với các tài liệu, chứng cứ Tòa án công bố.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Tp . phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật

Tố tụng Dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu, thực hiện thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn là ông Nguyễn Huỳnh T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thái H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 không có kiến nghị gì về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn trả lại tiền đặt cọc 28.000.000 đồng đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 26/7/2019 của căn nhà 1 B, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 22/6/2021 của căn nhà 1 B, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự “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. Bị đơn ông Nguyễn Huỳnh T có địa chỉ cư trú tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, Bị đơn là ông Nguyễn Huỳnh T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thái H vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông T và bà H.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét việc Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu Bị đơn trả lại tiền đặt cọc 28.000.000 đồng đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 26/7/2019 là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện Nguyên đơn đã rút.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn trả lại tiền đặt cọc là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng đối với hợp đồng thuê nhà ngày 22/6/2021.

Xét thấy, Hợp đồng thuê nhà ngày 22/6/2021 là chứng cứ Nguyên đơn nộp cho Tòa án để chứng minh cho yêu cầu của mình. Bị đơn cũng đã được tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cũng như kết quả phiên họp kiểm tra việc

giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ. Tuy nhiên, Bị đơn vắng mặt trong quá trình Tòa tiến hành tố tụng và không có văn bản phản đối chứng cứ do Nguyên đơn đưa ra nên Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ mà Nguyên đơn nộp cho Tòa án và các tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập để xét xử vụ án.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 22/6/2021 được ký giữa ông Nguyễn Huỳnh T và bà Hoàng Ngọc C thì ông T đã cho bà C thuê căn nhà số A đường B, Phường P, Quận A, Tp . với thời hạn thuê là 12 tháng tính từ ngày 01/7/2021 đến ngày 01/7/2022. Như vậy, thời điểm Nguyên đơn trả nhà (ngày 02/7/2022) thì hợp đồng thuê nhà giữa hai bên đã hết thời hạn.

Hội đồng xét xử căn cứ vào Công văn số: 90/2024/EIBCNTPHCM-PGDTAODAN ngày 04/4/2024 của Ngân hàng X1 – Chi nhánh T1 - Phòng G3 có cơ sở xác định ngày 24/6/2021 Bị đơn đã nhận số tiền 40.000.000 đồng tiền đặt cọc từ ông Trương Thanh G2 là chồng bà C đã chuyển vào tài khoản số 211015151069990 mở tại Ngân hàng X1 – Chi nhánh T1- Phòng G3.

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền.* Giữa Nguyên đơn và Bị đơn đã giao kết hợp đồng thuê nhà và thực hiện xong hợp đồng. Tại mục 3 Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà ngày 22/6/2021 các bên thỏa thuận: *Nguyên đơn đặt cọc cho Bị đơn số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Tiền cọc sẽ được Bị đơn hoàn lại cho Nguyên đơn trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn hợp đồng.* Tuy nhiên khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho Nguyên đơn.

Tại Biên bản việc ngày 11/7/2022 của Ủy ban nhân dân Phường P, Quận A cả Nguyên đơn và Bị đơn cùng xác định vào ngày 12/7/2022, Bị đơn sẽ hoàn trả lại tiền cọc cho cả hai hợp đồng thuê nhà cho bà C bằng tiền mặt sau khi trừ phí dự trừ sửa chữa những chỗ khoang, móc, treo đồ trong bếp khi thợ báo giá. Tuy nhiên, đến ngày 12/7/2022 đến nay, Bị đơn không thực hiện việc khảo sát và không báo cho Nguyên đơn chi phí sửa chữa nhà. Như vậy yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn trả lại số tiền 40.000.000 đồng tiền đặt cọc được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong trường hợp Bị đơn có yêu cầu Nguyên đơn trả tiền chi phí sửa chữa nhà thì Bị đơn có thể khởi kiện thành vụ án khác.

[3] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết nội dung vụ án nêu trên phù hợp với những đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử. Do vậy, nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của Nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 328; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 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.

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông báo số 15/TB-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc đính chính Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – bà Hoàng Ngọc C buộc Bị đơn – ông Nguyễn Huỳnh T trả lại tiền đặt cọc là 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng) của Hợp đồng thuê nhà ngày 26/7/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - bà Hoàng Ngọc C buộc Bị đơn - ông Nguyễn Huỳnh T trả lại cho bà Hoàng Ngọc C số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) của Hợp đồng thuê nhà ngày 22/6/2021.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), buộc ông Nguyễn Huỳnh T chịu.

Bà Hoàng Ngọc C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Hoàng Ngọc C số tiền 1.700.000 đồng (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0004754 ngày 14/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Lê Thị Lan