

Bản án số: 1484/2024/DS-ST.

Ngày : 30/12/2024.

V/v “tranh chấp hợp đồng  
thuê nhà”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Mai Thị Thu Dung  
Các Hội thẩm nhân dân : 1. Ông Nguyễn Ngọc Hai  
2. Ông Nguyễn Văn Lợi

**- Thư ký phiên tòa** : Bà Hồ Thị Kiều Trang.

- là thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận** tham gia phiên tòa:

Bà Võ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 697/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 431/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 438/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Tổng Công ty T Một thành viên.

Trụ sở: B P, Phường P, Quận A, TP HCM.

Đại diện: Ông Nguyễn Ngọc Đ - Giấy ủy quyền số 1300/UQ-TCT ngày 21/7/2023 (ông Đ có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy D sinh năm 1958.

Địa chỉ: Căn hộ B tầng B Lô A, Chung cư F N, Phường I, quận P, TP HCM (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Trần Thảo C sinh năm 1952 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Nhật Đăng K sinh năm: 1983 (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Nhật Khoa B sinh năm: 1989 (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị Hồng H sinh năm: 1990 (vắng mặt).

5. trẻ Nguyễn Lê Bảo N sinh năm: 2015 (vắng mặt).

6. trẻ Nguyễn Lê Bảo V sinh năm: 2018 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ B tầng B Lô A, Chung cư S N, Phường I, quận P, TP HCM.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/7/2023 và các lời khai trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn Tổng Công ty T Một thành viên có ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày:**

Ngày 05/7/2001, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 419/QĐ-UB về việc giao 04 căn hộ 201, 202, 207 và 208 Lô A, chung cư F N, Phường I, quận P, TP HCM cho Tổng Công ty T (sau này đổi tên thành Tổng Công ty T Một thành viên - gọi tắt là SATRA) quản lý và sử dụng.

Ngày 30/7/2008, SATRA có Quyết định số 251/QĐ-TCT giao cho Chi nhánh Tổng Công ty T là đơn vị trực tiếp quản lý, khai thác sử dụng 04 căn hộ tại chung cư F N, Phường I, quận P, TP HCM, trong đó có căn hộ 202 tầng 2 Lô A hiện nay bà D - là bị đơn đang ở.

Bà D nguyên là Kế toán trưởng của Công ty Vải sợi May mặc Thành phố, năm 1993 bà D được Công ty bố trí cho vào ở tạm tại Tòa nhà số G H, Quận A.

Năm 2003, Công ty V1 sợi May mặc Thành phố cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc (là Công ty con của SATRA, có vốn góp trên 51%).

Ngày 21/6/2011, SATRA có Công văn số 1179/TCT-DA giao Trung tâm Dịch vụ SATRA bố trí cho bà D được thuê căn hộ 202 tầng 2 Lô A chung cư 675A Nguyễn Kiệm . Hợp đồng thuê ký hàng năm, miễn tiền thuê 06 tháng đầu tiên.

Căn cứ Công văn 1179 nói trên thì từ tháng 11/2011 đến 31/12/2015, Trung tâm T ký kết hợp đồng cho bà D thuê căn hộ 202 tầng 2 Lô A N, Phường I, quận P. Giá tiền thuê căn hộ là 2.200.000 đồng/tháng. Hợp đồng thuê ký hàng năm.

Bà D đã trả đủ tiền thuê cho Trung tâm dịch vụ SATRA từ tháng 06/2012 đến tháng 01/2015.

Từ tháng 02/2015 trở đi bà D không trả tiền thuê cho Trung tâm T.

Ngày 21/4/2016, bà D có đơn đề nghị SATRA miễn toàn bộ tiền thuê căn hộ 202 tầng 2 Lô A. Do đây là tài sản thuộc sở hữu nhà nước nên SATRA không có cơ sở miễn tiền thuê nhà cũng như có quyền bán căn hộ cho bà D.

Khi hết thời hạn thuê thì Trung tâm T đã nhiều lần có văn bản gửi bà D yêu cầu thanh toán tiền thuê căn hộ còn nợ thì mới có cơ sở xem xét ký tiếp hợp đồng thuê. Tuy nhiên, bà D vẫn không trả tiền thuê còn thiếu cho Trung tâm T.

Ngày 07/11/2022, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 3784/QĐ-UBND về việc thu hồi tài sản công (trong đó có căn hộ 202 tầng 2 Lô A của bà D đang ở).

Do vậy, SATRA làm đơn khởi kiện yêu cầu bà D:

+ Trả ngay căn hộ 202 Lô A chung cư 675A Nguyễn Kiệm cho SATRA;

+ Trả tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 02/2015 đến tháng 7/2023 là 310.252.055 (ba trăm mười triệu hai trăm năm mươi hai ngàn không trăm năm mươi lăm) đồng. Trong đó tiền thuê 102 tháng là 204.000.000 đồng, tiền thuế VAT là 20.400.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 85.852.055 đồng.

+ SATRA không yêu cầu bà D trả tiền thuê nhà từ tháng 8/2023 đến nay.

**- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:**

Gia đình bà trước đây tạm trú tại số nhà G H, phường B, Quận A (thời gian từ 1997 đến tháng 11/2011), đây nhà nhà do cơ quan cũ là Công ty V1 sợi may thời trang S (hiện nay là thành viên của SATRA). Do hoàn cảnh gia đình bà khó khăn, không có nhà ở, đang ở nhà thuê, khi bà nhận nhiệm vụ Kế toán trưởng Công ty thì lúc đó Công ty đang bên bờ vực mất vốn, gần như phá sản nên thu nhập rất thấp.

Năm 2011, chấp hành chủ trương của Tổng Công ty nên bà và gia đình đã di dời ra khỏi nơi ở G H, phường B, Quận A và bàn giao nhà để làm dự án. Tuy nhiên, đến nay mặt bằng này vẫn còn trống, chưa sử dụng vào mục đích gì.

Sau khi bà trả nhà 76 H thì Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty mới bố trí cho bà được thuê căn hộ 202 tầng 2 Lô A A, Phường I, P để sau này bán hóa giá cho bà.

Trong thời gian này, bà làm nhiều đơn đề nghị nên B1 Tổng giám đốc Tổng Công ty cho bà được quyền mua căn hộ không qua đấu giá, vì nếu đấu giá có thể giá cao và nhiều người đăng ký mua trong khi bà lại khó khăn không có chỗ ở, không đủ tài chính có thể sẽ không mua được.

Hai vợ chồng bà hiện nay đều già yếu và không có lương hưu nên sau một thời gian trả tiền thuê nhà, do quá khó khăn nên bà đã làm đơn xin Tổng Công ty xem xét, miễn đóng tiền thuê. Sau đó, tiếp tục nhiều năm dịch bệnh Tổng Công ty nhận đơn và không có thông báo thu tiền hàng tháng nên bà nghĩ đơn mình đã được chấp nhận.

Bà D xác nhận căn hộ căn hộ 202 tầng 2 Lô A N, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà ký hợp đồng thuê với Trung tâm dịch vụ SATRA từ năm 2011 và gia đình bà ở từ đó đến nay.

Trong quá trình thuê, bà nhiều lần đề nghị SATRA cho bà được mua hóa giá căn hộ nêu trên nhưng chưa được giải quyết.

Về tiền thuê nhà còn nợ từ tháng 02/2015 đến tháng 7/2023: Bà xác nhận còn nợ số tiền thuê từ tháng 02/2015 đến tháng 7/2023. Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình quá khó khăn nên bà đề nghị SATRA miễn toàn bộ tiền thuê nhà còn nợ.

Nay bà cũng đồng ý trả lại căn nhà cho SATRA. Tuy nhiên, hiện nay do chưa tìm được nhà thuê nên bà đề nghị được trả nhà vào ngày 31/3/2025.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Bảo C1 trình bày:**

Ông thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án.

Ông cùng vợ (bà D) và các con trai, con dâu về cư ngụ tại căn hộ 202 tầng 2 Lô A N, Phường I, quận P từ năm 2011 đến nay, sau khi đã bàn giao nhà G H, phường B, Quận A, TP HCM cho Tổng Công ty T. Căn hộ 202 tầng 2 Lô A cũng đã xây dựng đã lâu cũ kỹ, xuống cấp nhưng gia đình ông chỉ sơn sửa sơ qua để ở vì không có điều kiện sửa chữa lớn.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Nhật Đăng K, ông Nguyễn Nhật Khoa B và bà Lê Thị Hồng H) cùng trình bày:**

Chúng tôi (ông K, ông B và bà H) cùng cha mẹ, các con, cháu về cư ngụ tại căn hộ 202 tầng 2 Lô A N, Phường I, quận P từ năm 2011 đến nay, sau khi đã bàn giao nhà G H, phường B, Quận A, TP HCM cho Tổng Công ty T. Căn hộ 202 tầng 2 Lô A cũng

đã xây dựng đã lâu cũ kỹ, xuống cấp nhưng gia đình chỉ sơn sửa sơ qua để ở vì không có điều kiện sửa chữa lớn.

***Tại phiên tòa hôm nay:***

- *Nguyên đơn trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu bị đơn:

+ Chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ được ký ngày 30/12/2014 được ký giữa Trung tâm T và bà Nguyễn Thị Thùy D (trong hợp đồng thuê ghi bà Nguyễn Thùy D).

+ Trả ngay mặt bằng trống căn hộ 202 tầng 2 Lô A chung cư F N, Phường I, quận P cho SATRA.

+ Trả tiền thuê căn hộ còn thiếu từ tháng 02/2015 đến tháng 7/2023 là 310.252.055 đồng. Trong đó tiền thuê 102 tháng là 204.000.000 đồng, tiền thuế VAT là 20.400.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 85.852.055 đồng (tính theo lãi suất 10%/năm).

+ Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê căn hộ từ tháng 8/2023 cho đến khi thi hành án xong.

Thời hạn thanh toán và giao trả mặt bằng là ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

- *Bị đơn trình bày:*

+ Bà đồng ý trả lại căn hộ cho nguyên đơn chậm nhất vào ngày 30/6/2025 nhưng đề nghị nguyên đơn phải xem xét đến lý do tình hình, hỗ trợ cho bị đơn một khoản tiền chi phí đi dời để tìm chỗ ở mới với số tiền là 200.000.000 (*hai trăm triệu*) đồng. Hiện nay gia đình bà rất khó khăn, không có nhà cửa, hai vợ chồng lớn tuổi không có lương hưu.

+ Bà rất mong muốn được mua hóa giá căn nhà, đã nhiều lần gửi đơn đến SATRA nhưng chưa được xem xét giải quyết.

+ Về tiền thuê căn hộ còn thiếu, bà đề nghị được miễn toàn bộ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông C1) trình bày:*

Thống nhất với toàn bộ ý kiến bị đơn vừa trình bày ở trên, gia đình chúng tôi mong muốn được mua lại căn hộ theo thủ tục hóa giá.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông K, ông B và bà H) vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.*

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

+ 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: Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tòa án giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; Thẩm phán đã tiến hành thu thập chứng cứ đầy đủ, xác định đúng thành phần tham gia tố tụng. Tuy nhiên, thời hạn giải quyết vụ án đã quá thời hạn theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Căn cứ vào chứng cứ do đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án cho thấy:

Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng thuê nhà ngày ngày 30/12/2014 (thời hạn thuê là từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2015). Mặc dù hợp đồng thuê đã hết hạn

nhưng bị đơn vẫn ở trong căn hộ thuê từ đó đến nay và không trả tiền thuê cho nguyên đơn.

Hợp đồng thuê nhà giữa các bên là hợp pháp, bị đơn đã vi phạm hợp đồng về thời hạn trả căn hộ, về thanh toán tiền thuê, hiện nay bị đơn vẫn khai thác hưởng lợi trên mặt bằng thuê mà không trả tiền thuê cho nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 117, 401, 422, 472, 473, 474, 481 và 482 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 81, 83 của Luật nhà ở năm 2014 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Do bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn toàn bộ án phí cho bị đơn.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:**

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Đây là vụ án tranh chấp về dân sự (*Hợp đồng thuê nhà*), bị đơn có nơi cư trú tại quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông K, ông B và bà H):

Ngay sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật cho tất cả các đương sự trong vụ án. Riêng ông K, ông B và bà H chỉ có nộp bản tự khai nhưng không đến Tòa án tham gia phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã ra thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho ông K, ông B và bà H biết. Đồng thời tổng đạt giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử lần 1, Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần 2. Tuy nhiên, tại phiên tòa lần 2, ông K, ông B và bà H có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

### **[2]. Về nội dung tranh chấp:**

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 30/12/2014 được ký giữa Trung tâm T và bà Nguyễn Thị Thùy D. Buộc bị đơn bà D trả lại mặt bằng trống căn hộ 202 Lô A, Phường I, P cho SATRA, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc căn hộ 202 tầng 2 Lô A chung cư F N, Phường I, quận P: Ngày 05/7/2001, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 419/QĐ-UB về việc giao 04 căn hộ 201, 202, 207 và 208 Lô A, chung cư F N, Phường I, quận P, TP HCM cho SATRA quản lý và sử dụng.

Ngày 30/7/2008, SATRA có Quyết định số 251/QĐ-TCT giao cho Chi nhánh Tổng Công ty T là đơn vị trực tiếp quản lý, khai thác sử dụng 04 căn hộ tại chung cư F N, Phường I, quận P, TP HCM.

Ngày 21/6/2011, SATRA có Công văn số 1179/TCT-DA giao Trung tâm Dịch vụ SATRA bố trí cho bà D được thuê căn hộ 202 tầng 2 Lô A chung cư 675A Nguyễn Kiệm . Hợp đồng thuê ký hàng năm, miễn tiền thuê 06 tháng đầu tiên.

Căn cứ Công văn 1179 nói trên thì từ tháng 11/2011 đến 31/12/2015, Trung tâm T ký kết hợp đồng cho bà D thuê căn hộ 202 tầng Lô A chung cư 675A Nguyễn Kiệm . Giá tiền thuê căn hộ là 2.200.000 đồng/tháng. Hợp đồng thuê ký hàng năm.

Từ tháng 06/2011 đến tháng 12/2014, giữa Trung tâm T và bà D ký kết 04 hợp đồng thuê căn hộ 202 Lô A, mỗi hợp đồng thuê có thời hạn là 01 năm.

Hợp đồng thuê sau cùng mà hai bên ký kết là Hợp đồng thuê căn hộ ký ngày 30/12/2014 (thời hạn thuê là từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2015).

Xét nội dung của hợp đồng thuê mà các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên xác định hợp đồng thuê căn hộ là hợp pháp, có hiệu lực thi hành và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định của pháp luật.

Mặc dù, sau khi hợp đồng đã hết hạn nhưng các bên không tiến hành ký kết lại hợp đồng thuê mới hay gia hạn hợp đồng. Tuy nhiên, bị đơn vẫn tiếp sử dụng căn hộ nói trên nhưng từ tháng 02/2015 đến nay không trả tiền thuê cho nguyên đơn. Như vậy, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn được pháp luật bảo vệ.

Trước khi nộp đơn khởi kiện thì nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thành toán tiền thuê nhà còn thiếu (văn bản ngày ngày 20/3/2017; thông báo hết hạn hợp đồng và thu hồi căn hộ ngày 27/3/2017; thông báo về việc giao trả lại căn hộ ngày 29/11/2021; các biên bản làm việc ngày 02/6/2022 và ngày 21/7/2022).

Như vậy, sau khi hết thời hạn thuê, nguyên đơn đã nhiều lần có văn bản gửi bị đơn yêu cầu thanh toán tiền thuê còn nợ thì mới có cơ sở xem xét ký tiếp hợp đồng thuê. Tuy nhiên, bị đơn vẫn không trả tiền thuê còn thiếu cho nguyên đơn.

Ngày 07/11/2022, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 3784/QĐ-UBND về việc thu hồi tài sản công (trong đó có căn hộ 202 Lô A mà bị đơn đang ở). Trong Quyết định này ghi rõ: “*Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, Tổng Công ty T Một thành viên có trách nhiệm bàn giao mặt bằng trống 04 căn chung cư trong đó có căn 202A chung cư N, Phường I, P*”.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ được ký ngày 30/12/2014 được ký giữa Trung tâm T và bà Nguyễn Thị Thùy D (trong hợp đồng thuê ghi bà Nguyễn Thùy D) và buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn mặt bằng trống căn hộ 202 tầng 2 Lô A chung cư 675A Nguyễn Kiệm là có căn cứ để chấp nhận.

[2.2]. Về yêu cầu bị đơn trả tiền thuê căn hộ còn thiếu và tiền lãi phát sinh từ tháng 02/2015 đến tháng 7/2023 là 310.252.055 đồng. Trong đó: tiền thuê 102 tháng là 204.000.000 đồng, tiền thuế VAT là 20.400.000 đồng, tiền lãi chậm trả (theo mức lãi suất 10%/năm) là 85.852.055 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như đã phân tích ở trên, mặc dù bị đơn vẫn sử dụng căn hộ để ở, sinh hoạt hàng ngày, tuy nhiên lại không trả tiền thuê còn thiếu là gây thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chính bị đơn cũng thừa nhận từ tháng 02/2015 đến nay không trả tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà, tiền thuế VAT và tiền lãi phát

sinh (10%/năm) là có cơ sở để chấp nhận.

Tổng tiền nợ gốc (tiền thuê nhà), tiền lãi 10%/năm và thuế VAT mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 310.252.055 đồng.

Ghi nhận ý kiến của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi phát sinh trên số tiền mà bị đơn phải trả 310.252.055 đồng cho đến khi thi hành án xong.

[2.3]. Về tiền thuê nhà từ tháng 8/2023 cho đến thi hành án xong: Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý miễn toàn bộ cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.4]. Về ý kiến trình bày của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông C1) tại phiên tòa là mong muốn được SATRA cho mua hóa giá căn hộ trên để ở vì hiện nay hoàn cảnh kinh tế khó khăn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như đã phân tích ở trên, ngày 07/11/2022, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 3784/QĐ-UBND về việc thu hồi tài sản trong đó có căn hộ 202 Lô A A, Phường I, quận P để bàn giao cho Trung tâm Q (thuộc Sở Xây dựng) tiếp nhận, quản lý; thực hiện hạch toán giảm tài sản, giá trị tài sản thu hồi theo quy định.

Mặt khác, trong quá thu hồi lại tài sản thuê Trung tâm T đã nhiều lần có văn bản yêu cầu bị đơn trả lại căn hộ đang thuê nhưng bị đơn không có thiện chí trả lại căn hộ cho để nguyên đơn bàn giao căn hộ cho Trung tâm quản lý nhà (thuộc Sở Xây dựng) theo đúng như nội dung của Quyết định số 3784.

Trong văn bản đề ngày 13/7/2022 của Trung tâm T gửi bị đơn có thể hiện nội dung:

*“Tại thời điểm hiện nay với chức năng quyền hạn của mình thì Tổng Công ty T Một thành viên không thể giải quyết theo nguyện vọng của bà vì đây là tài sản nhà nước giao Tổng công ty quản lý khai thác”.*

Như vậy, đây là tài sản thuộc sở hữu nhà nước và đã có quyết định thu hồi của Ủy ban nhân dân thành phố H nên việc xem xét mua hóa giá căn hộ này không thuộc thẩm quyền xem xét của nguyên đơn.

[2.5]. Ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông C1) đề nghị nguyên đơn cho chậm nhất ngày 30/6/2025 thì bị đơn sẽ trả căn hộ cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thời hạn trả căn hộ 202 tầng 2 Lô A nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Nguyên đơn không đồng ý với thời hạn trả mà bị đơn vừa trình bày nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.6]. Ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông C1) về khoản tiền thuê nhà còn nợ:

Bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền thuê từ tháng 02/2015 đến tháng 7/2023 (mỗi tháng 2.200.000 đồng, bao gồm VAT), do hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, vợ chồng già yếu, không có lương hưu, không có khoản thu nhập nào cố định để có tiền trả tiền thuê nhà hàng tháng cho nguyên đơn, mong muốn nguyên đơn miễn toàn bộ.

Như đã phân tích ở trên, nguyên đơn không đồng ý cho bị đơn miễn toàn bộ tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả tính đến tháng 07/2023 nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận đề nghị của bị đơn.

Việc nguyên đơn không tính tiền thuê nhà từ tháng 08/2023 đến nay và tiền lãi phát sinh trên số tiền còn nợ cho đến khi thi hành án xong là cũng đã thể hiện sự thiện chí của nguyên đơn chia sẻ một phần nghĩa vụ đối với bị đơn mà đáng ra bị đơn phải chịu.

[2.7]. Ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông C1) đề nghị nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời tìm chỗ ở mới với số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thời hạn thuê căn hộ đã hết, bị đơn không trả tiền thuê căn hộ trong suốt thời gian dài (từ 02/2015 đến nay), không trả lại căn hộ cho nguyên đơn mặc dù nguyên đơn đã có nhiều văn bản yêu cầu nhưng bị đơn không hợp tác. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cũng không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời với số tiền 200.000.000 đồng như bị đơn đề nghị nên không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

#### **[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:**

*Về án phí:*

Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trên toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định của pháp luật bị đơn được miễn toàn bộ án phí.

*Về chi phí tố tụng:* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu, Hội đồng xét xử ghi nhận nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

*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; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 117, 401, 422, 472, 473, 474, 481 và 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 101 Luật nhà ở 2005; các Điều 81, 83, khoản 1 Điều 129 Luật nhà ở năm 2014.

- Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ vào vào điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14; khoản 2 Điều 26 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 vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

**Tuyên xử:**



1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty T Một thành viên.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ 202 tầng 2 Lô A N, Phường I, quận P, TP HCM được ký kết ngày 30/12/2014.

1.2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D và những người đang cư trú trong căn hộ (202 tầng 2 Lô A N, Phường I, quận P, TP HCM) tại thời điểm thi hành án phải trả ngay mặt bằng trống căn hộ 202 tầng 2 Lô A chung cư F N, Phường I, quận P, TP HCM cho Tổng Công ty T Một thành viên.

1.3. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D phải trả cho Tổng Công ty T Một thành viên tiền thuê nhà còn thiếu tính từ tháng 02/2015 đến tháng 07/2023 là 310.252.055 (ba trăm mười triệu hai trăm năm mươi hai ngàn không trăm năm mươi lăm) đồng, trong đó tiền thuê 102 tháng là 204.000.000 đồng, tiền thuế VAT là 20.400.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 85.852.055 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Tổng Công ty T Một thành viên không tính tiền thuê nhà từ tháng 08/2023 trở đi và tiền lãi phát sinh trên số tiền mà bà D phải trả (310.252.055 đồng) cho đến khi thi hành án xong.

3. Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thùy D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Tổng Công ty T Một thành viên được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.756.000 đồng (bảy triệu bảy trăm năm mươi sáu ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022294 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, TP HCM.

- Về chi phí tố tụng khác: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 (ba triệu) đồng, nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

5. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Trần Bảo C1) có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

6. 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, 7a, 7b 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:**

- TAND TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- VKSND Q.PN;

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

- Chi cục THADS Q.PN;
- Đương sự;
- Lưu.

**Mai Thị Thu Dung**