

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 38/2025/DS-ST
Ngày: 13/3/2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Gấm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thành Đông.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Lan Chi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 552/2024/TLST - DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Ông T có mặt, bà L và chị T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (bà Lê Thị T) là ông Huỳnh Minh T trình bày:

Vào ngày 20/11/2018 giữa bà Lê Thị T và bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng thuê nhà (quán bán nước) với nhau. Bà L đồng ý cho bà T thuê quán để bán nước có diện tích khoảng 80m² tại ấp H, xã L thời hạn 36 tháng kể từ ngày 20/11/2018 với giá 40.000.000 đồng. Hợp đồng hai bên có ký tên và có người làm chứng. Sau khi ký hợp đồng, bà T đã giao đủ cho bà L là 40.000.000 đồng, nhưng bà L chưa giao nhà cho bà T mà năn nỉ cho bán nước vài tháng nữa mới giao. Bà L có hứa trong thời gian chưa giao nhà, bà L sẽ đóng lãi cho bà T. Tuy nhiên, qua nhiều tháng bà L không đóng lãi mà cũng không giao nhà cho bà T như thoả thuận. Qua thời gian tìm hiểu, bà T mới biết quán nước này là của chị Lê Thị Mỹ T (con ruột bà L) đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 441, tờ bản đồ 12 tại xã L. Do từ lúc ký hợp đồng đến nay bà L không giao nhà mà cũng không trả lại tiền cho bà T. Do đó bà T khởi kiện yêu cầu:

- Huỷ hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 20/11/2018 giữa bà T và bà L.
- Buộc bà L trả lại 40.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 20/11/2018 đến ngày 20/10/2024, mức lãi 1.66%/tháng với số tiền là 39.176.000 đồng. Tổng cộng là 79.176.000 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà T trình bày: Bà T xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể đối với yêu cầu tính lãi: Bà T yêu cầu tính lãi từ ngày 20/11/2018 đến ngày xét xử với mức lãi suất 0.83%/tháng trên số tiền gốc 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, nếu số tiền lãi vượt quá 20.000.000 đồng thì bà T chỉ yêu cầu tổng lãi là 20.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng tiền gốc và tiền lãi bà T yêu cầu bà L phải trả là 60.000.000 đồng.

Tại bản khai, biên bản hòa giải, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Do quen biết với nhau nên bà Lê Thị T có cho bà vay nhiều lần, tổng cộng là 22.000.000 đồng, lãi suất mỗi tháng bà phải đóng là 2.000.000 đồng cho 10.000.000 đồng tiền gốc, vay không có thời hạn. Sau khi vay, bà có đóng lãi đầy đủ như thoả thuận. Đến ngày 20/11/2018 do không có khả năng đóng lãi nữa nên giữa bà và bà T mới tổng kết lại số nợ (vừa gốc vừa lãi thành 40.000.000 đồng). Lúc này hai bên có làm “Tờ hợp đồng nhà, quán nước” đề ngày 20/11/2018 bà có ký tên ở mục “người sang nhượng cho thuê” với nội dung: Bà sẽ cho bà T thuê quán nước ở ấp H, xã L, huyện G thời hạn 36 tháng. Lý do là bà không có tiền trả gốc và cũng không đóng lãi tiếp nữa. Nhưng do dịch bệnh nên hai bên không tiếp tục thực hiện nội dung giao quán nước cho bà T như đã thoả thuận. Sau đó, bà lên thành phố Hồ Chí Minh sống và có đóng lãi cho bà T đến tháng 7/2021 rồi ngưng cho đến nay. Hiện nay bà vẫn còn nợ của bà T tiền gốc 40.000.000 đồng nhưng hoàn cảnh khó khăn nên xin bà T được trả 20.000.000 đồng và xin bỏ lãi. Bà xin được trả dần mỗi tháng 500.000 đồng. Bà đồng ý huỷ “Tờ hợp đồng nhà, quán nước” đề ngày 20/11/2018 giữa bà và bà T đã ký. Tờ hợp đồng nhà, quán nước này hai bên chỉ thoả thuận trên giấy tờ, thực tế bà chưa giao quán nước cho bà T và bà T cũng chưa từng vào quán nước này để quản lý, sử dụng. Nhà và quán nước ở ấp H, xã L, huyện G là của con gái bà tên Lê Thị Mỹ T, bà chỉ ở nhờ trên đất này. Ngoài ra bà không có tài sản, nhà cửa, đất đai nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

- Huỷ tờ hợp đồng nhà, quán nước đề ngày 20/11/2018 giữa bà Lê Thị T và bà Nguyễn Thị L.

- Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị T số tiền 40.000.000 đồng với mức lãi suất 0.83%/tháng tính từ ngày khởi kiện đến ngày xét xử.
- Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc yêu cầu bà L trả lãi đối với số tiền 40.000.000 đồng từ ngày 20/11/2018 đến ngày 20/10/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị L và chị Lê Thị Mỹ T đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà L và bà T.

[2] Về nội dung: Bà Lê Thị T cho rằng vào ngày 20/11/2018 giữa bà và bà Nguyễn Thị L có ký kết hợp đồng thuê nhà, quán nước thời hạn 36 tháng giá 40.000.000 đồng. Bà T đã giao đủ tiền cho bà L nhưng cho đến nay bà L vẫn chưa giao nhà cho bà T sử dụng. Bà L thì cho rằng do trước đây bà L có vay tiền của bà T nhiều lần, do không có tiền trả nên vào ngày 20/11/2018 giữa bà L và bà T cùng nhau tổng kết nợ gốc và lãi thành 40.000.000 đồng và thoả thuận ký kết hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, sau đó xảy ra dịch bệnh nên bà không giao nhà cho bà T được. Từ đó đến nay bà cũng chưa trả gốc và lãi cho bà T.

Như vậy, giữa bà T và bà L đã trình bày thống nhất vào ngày 20/11/2018 hai bên đã ký hợp đồng thuê nhà có diện tích khoảng 80m² trên thửa đất số 441, tờ bản đồ số 12, diện tích 117,9m² tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị Mỹ T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, từ sau khi ký kết hợp đồng cho đến nay, các bên cũng chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng. Cụ thể: Bà L chưa giao nhà cho bà T sử dụng và bà T cũng chưa đầu tư bất kỳ tài sản nào trên đất. Nay bà T yêu cầu huỷ “Tờ hợp đồng nhà, quán nước” đề ngày 20/11/2018 thì bà L cũng đồng ý. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng cho thuê nhà, quán nước ngày 20/11/2018 đối với căn nhà trên thửa đất số 441, tờ bản đồ số 12, diện tích 117,9m² tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre chưa được thực hiện nên yêu cầu huỷ tờ hợp đồng này của bà T là có cơ sở để chấp nhận.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà L cho rằng việc ký hợp đồng thuê nhà nhằm mục đích đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản nên bà T chưa sử dụng nhà và hiện căn nhà này vẫn do bà L quản lý, sử dụng. Do đó không làm phát sinh hậu quả của hợp đồng. Đồng thời, bà T yêu cầu bà L trả lại 40.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 20/11/2018 đến ngày xét xử mức lãi suất là 0.83%/tháng, bà L thừa nhận còn nợ 40.000.000 đồng nhưng chỉ đồng ý trả 20.000.000 đồng và yêu cầu bỏ lãi.

Xét thấy, căn cứ vào tờ hợp đồng nhà, quán nước đề ngày 20/11/2018 mà bà T và bà L đã ký kết thì có căn cứ để xác định đây là hợp đồng thuê nhà. Tuy bà L cho rằng mục đích ký kết hợp đồng này là do xuất phát từ việc bà L vay tiền của bà T trước đó nhưng bà L không có chứng cứ để chứng minh. Đồng thời các bên cũng đã thừa nhận từ ngày ký kết hợp đồng đến nay hai bên cũng chưa thực hiện việc giao nhà. Bà L cũng thừa nhận còn nợ của bà T 40.000.000 đồng nên cần buộc bà L phải có trách nhiệm trả số tiền này cho bà T.

Về yêu cầu tính lãi: Bà T yêu cầu tính lãi kể từ ngày ký hợp đồng là ngày 20/11/2018 đến ngày xét xử với mức lãi suất 0.83%/tháng. Như đã nhận định, giữa bà T và bà L ký kết hợp đồng thuê nhà chứ không phải là hợp đồng vay tài sản, đồng thời

trong tờ thuê nhà, quán nước cũng không thoả thuận về lãi nên việc bà T yêu cầu tính lãi kể từ ngày ký hợp đồng là ngày 20/11/2018 đến ngày xét xử là không thuộc trường hợp quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự nên không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, việc bà L thừa nhận còn nợ của bà T 40.000.000 đồng và từ ngày nhận tiền đến nay vẫn chưa giao nhà cho bà T sử dụng nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận yêu cầu tính lãi từ ngày bà T nộp đơn khởi kiện là ngày 25/10/2024 đến ngày xét xử với mức lãi suất 0.83%/tháng. Cụ thể: 40.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 04 tháng 16 ngày = 1.505.066 đồng. Như vậy tổng cộng bà L phải có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền là 41.505.066 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận và số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bà L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 468, 472, 473, 476 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T. Tuyên huỷ “Tờ hợp đồng nhà, quán nước” đề ngày 20/11/2018 giữa bà Lê Thị T với bà Nguyễn Thị L. Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Lê Thị T tổng số tiền là 41.505.066 đồng (bốn mươi một triệu năm trăm lẻ năm nghìn không trăm sáu mươi sáu đồng), (trong đó: tiền gốc là 40.000.000 đồng, tiền lãi là 1.505.066 đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lãi đối với số tiền 40.000.000 đồng từ ngày 20/11/2018 đến ngày 20/10/2024.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận với số tiền là 924.746 đồng (chín trăm hai mươi bốn nghìn bảy trăm bốn mươi sáu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 1.979.000 đồng (một triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007480 ngày 28/11/2024 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007481 ngày 28/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm. Bà T được nhận lại 1.354.254 đồng (một triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi bốn đồng).

+ Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 2.075.253 đồng (hai triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm năm mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Trong 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 thoả 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 Điều 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**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Ngô Thị Gấm

