

Bản án số: 79/2025/DS-ST  
Ngày: 09-5-2025  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Thanh Bình

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lê Thị Kim Lê
2. Bà Đinh Kim Hoàng

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Cao Đăng Huy - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 4 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 305/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2025/QĐXXST-DS ngày 12/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 296/2025/QĐST-DS ngày 09/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963 “Có mặt”

Địa chỉ: A Phó C, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1979;

Địa chỉ: 6 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh “Vắng mặt”

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Minh Thúy H “Vắng mặt”

Địa chỉ: 213/26 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 1, Quận 3, TP.HCM

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963 “Vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt”

Địa chỉ: A Phó C, Phường F, Quận A, TP .;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 31 tháng 10 năm 2022, ông Đ và bà C ký hợp đồng cho ông Nguyễn Hồng P thuê nhà tại địa chỉ A H, Phường A, Quận A, TP .; Thời hạn thuê 01 năm; Giá thuê: 17.000.000 đồng/tháng; Phương thức thanh toán: Chuyển khoản; Đặt cọc: 34.000.000 đồng.

Quá trình thuê nhà, ông P và bà Phan Minh Thúy H đã thực hiện việc chuyển khoản tiền thuê nhà cho ông Đ. Ngày 06/11/2023, ông P đã trả nhà và dọn đi nơi khác, ông P đã căn trừ số tiền đặt cọc 34.000.000 đồng vào 02 tháng tiền thuê nhà và còn nợ lại 01 tháng tiền thuê nhà là 17.000.000 đồng.

Ông Đ đã nhiều lần gọi điện và nhắn tin yêu cầu ông P trả số tiền thuê nhà còn nợ nhưng không liên lạc được. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông P phải trả cho ông Đ số tiền 17.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Nguyễn Hồng P không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt các thông báo phiên họp kiểm tra chứng cứ và hòa giải cho ông P, nhưng ông P vẫn không có mặt do đó vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại các phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông P được Tòa án tổng đạt hợp lệ các Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn không có mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 phát biểu quan điểm: Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý đúng thẩm quyền. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định pháp luật tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng theo qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, căn cứ thỏa thuận của hợp đồng tín dụng hai bên ký kết phù hợp quy định pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

#### **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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện ông Đặng Đình H1 yêu cầu thanh toán nợ từ hợp đồng thuê nhà nên đây là tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Hồng P có nơi cư trú cuối cùng tại Quận D, nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 4.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xác định:

Ông Nguyễn Hồng P có ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn vào ngày 31/10/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông P đã thuê nhà và sử dụng nhà từ ngày 05/11/2022 cho đến ngày 05/11/2023 thì trả nhà cho nguyên đơn. Ông P đã trả được 09 tháng tiền thuê nhà cho nguyên đơn và còn nợ lại 03 tháng tiền nhà cuối cùng. Ông P có đặt cọc 02 tháng tiền nhà là 34.000.000 đồng nên nguyên đơn đã căn trừ vào số tiền thuê nhà ông P còn thiếu và ông P còn nợ lại 01 tháng tiền thuê nhà là 17.000.000 đồng. Do ông P đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông P phải trả cho nguyên đơn số tiền là 17.000.000 đồng ngày khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu 850.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với

phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 472; Điều 473; Điều 481; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

#### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ:**

- Buộc ông Nguyễn Hồng P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền còn nợ là 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng) ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

#### **2. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Nguyễn Hồng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 850.000 đồng (*tám trăm năm mươi nghìn đồng*).

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

**3. Quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**4. Quyền kháng nghị:** Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a 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.

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 4;
- Chi cục Thi hành án Quận 4;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

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

**Trần Thanh Bình**