

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2025/DS - ST
Ngày: 20- 8-2025
“Về việc tranh chấp hợp đồng
thuê nhà”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Trà Giang.

Các hội thẩm nhân dân: ông Trần Quốc Đẩu và ông Nguyễn Đình Cát

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Trọng Nghĩa – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Nghệ An tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 55/2025/TLST – DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2025/QĐXXST- DS ngày 01 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đinh Văn P, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Xóm Phong Đăng, xã H, thành phố V (nay là phường T), tỉnh N.

- Bị đơn:

+ Chị Chu Thị Quỳnh T, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Xóm P, xã H, thành phố V (nay là phường T), tỉnh N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Xóm P, xã H, thành phố V (phường T), tỉnh N.

(Các đương sự đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2024, tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn anh Đinh Văn P trình bày:

Ngày 06/11/2022, anh có cho chị Chu Thị Quỳnh T thuê 01 phòng trọ tại xóm Phong Đăng, xã Hưng Hòa, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An với giá 1.500.000 đồng/tháng. Hai bên có lập hợp đồng thuê phòng trọ và anh đã nhận cọc của chị T 1.000.000 đồng; Ngày ký hợp đồng chị T thanh toán 3.500.000 đồng là tổng 4.500.000 đồng tiền thuê phòng 3 tháng; Ngày 29/4/2023, chị T thanh toán tiếp 1.500.000 đồng tiền thuê phòng tháng tiếp theo. Ngày 31/8/2023 thì chị T có nói với anh bàn giao phòng nhưng sau đó anh có nói chị T chuyển đồ đi để giao phòng thì chị T không chuyển nên anh không thể cho người khác thuê phòng mà vẫn phải để phòng cất đồ cho chị T. Mãi đến ngày 25/9/2023 thì chị T mới chuyển đồ đi để anh bàn giao phòng cho chủ thuê mới.

Vì vậy, anh khởi yêu cầu chị T phải trả tiền phòng chưa thanh toán từ ngày 06/3/2023 đến ngày 25/9/2023 là 9.950.000 đồng và tiền điện nước chưa thanh toán là 197.000 đồng.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án anh cũng đồng ý tính tiền phòng đến ngày 01/9/2023 như chị T trình bày, yêu cầu chị T phải trả số tiền phòng còn thiếu là 8.700.000 đồng và tiền điện nước chưa thanh toán là 197.000 đồng.

2. Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn chị Chu Thị Quỳnh T trình bày:

Ngày 06/11/2022, chị cùng bạn là Nguyễn Thị T có thuê ki ốt của anh Đinh Văn P để kinh doanh làm móng, T điểm. Do anh P yêu cầu chỉ cần một người ký hợp đồng nên chị T đứng ra ký “Hợp đồng thuê phòng trọ” với anh P, trong đó vẫn ghi tên cả chị T. Hai bên thỏa thuận đặt cọc 1.000.000 đồng, giá thuê 1.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ 06/11/2022 đến 06/11/2023, tiền điện nước trả hàng tháng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị đã thanh toán tổng cộng 9.000.000 đồng cho anh P, gồm: 1.000.000 đồng tiền cọc, 3.500.000 đồng vào ngày ký hợp đồng (tương ứng 3 tháng tiền phòng), 1.500.000 đồng ngày 29/4/2023 và 3.000.000 đồng khi bàn giao phòng ngày 01/9/2023. Chị cho biết đến ngày 31/8/2023 đã báo anh P việc trả phòng và ngày 01/9/2023 bàn giao chìa khóa, di chuyển đồ đạc. Tuy nhiên do chưa đủ tiền thanh toán, anh P giữ lại một số tài sản của chị và chị T gồm: một gương lớn trị giá 3.000.000 đồng, hệ thống đèn điện nước trị giá 1.500.000 đồng, một ghế xoay trị giá 600.000 đồng, một bàn gỗ trị giá 500.000 đồng và hệ thống móc treo trị giá 300.000 đồng. Chị khẳng định không thuê phòng đến ngày 25/9/2023 như anh P cho rằng, đồng thời cho biết đã trả tiền phòng đủ đến ngày 06/5/2023, chỉ còn nợ từ 06/5/2023 đến 01/9/2023 với số tiền 5.700.000 đồng cùng 197.000 đồng tiền điện nước.

Chị đồng ý thanh toán khoản nợ này nhưng yêu cầu anh P phải trả lại toàn bộ tài sản đã giữ.

Sau đó chị T có yêu cầu phản tố đề nghị buộc anh Đinh Văn P trả lại một gương lớn trị giá 3.000.000 đồng, hệ thống đèn điện nước trị giá 1.500.000 đồng, một ghế xoay trị giá 600.000 đồng, một bàn gỗ trị giá 500.000 đồng và hệ thống móc treo trị giá 300.000 đồng.

3. Tại các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T trình bày:

Chị thống nhất với phần trình bày của chị Chu Thị Quỳnh T. Chị cũng có yêu cầu độc lập đề nghị buộc anh Đinh Văn P trả lại một gương lớn trị giá 3.000.000 đồng, hệ thống đèn điện nước trị giá 1.500.000 đồng, một ghế xoay trị giá 600.000 đồng, một bàn gỗ trị giá 500.000 đồng và hệ thống móc treo trị giá 300.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Nghệ An phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác minh và thu thập chứng cứ, tổ chức hòa giải cũng như thời hạn xét xử.

Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định về thành phần, nguyên tắc xét xử, trình tự tố tụng tại phiên tòa.

Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn chấp hành không đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 357; Điều 385; Điều 398; Điều 401; Điều 472; Điều 473; Điều 474; khoản 1, khoản 2 Điều 481; Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Văn P: buộc chị Chu Thị Quỳnh T phải trả cho anh Đinh Văn P số tiền thuê phòng là 8.700.000 đồng và tiền điện nước 197.000 đồng. Tổng 8.897.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Chu Thị Quỳnh T và yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị T về việc đề nghị buộc anh Đinh Văn P trả lại một gương lớn trị giá 3.000.000 đồng, hệ thống đèn điện nước trị giá 1.500.000 đồng, một ghế xoay trị giá 600.000 đồng, một bàn gỗ trị giá 500.000 đồng và hệ thống móc treo trị giá 300.000 đồng.

Về án phí: buộc chị Chu Thị Quỳnh T và chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; lời trình bày của đương sự; qua kết quả tranh luận; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Anh Đinh Văn P khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê tài sản với bị đơn chị Chu Thị Quỳnh T có địa chỉ tại xóm Phong Quang, xã Hưng Hòa, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh), tỉnh Nghệ An. Căn cứ Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Văn P yêu cầu chị T phải trả số tiền phòng còn thiếu là 8.700.000 đồng và tiền điện nước chưa thanh toán là 197.000 đồng.

Căn cứ vào Hợp đồng thuê phòng trọ ngày 06/11/2022, lời trình bày của các đương sự thì ngày 06/11/2022 giữa anh Đinh Văn P và chị Chu Thị Quỳnh T có ký kết hợp đồng thuê phòng, được lập thành văn bản. Trong đó hai bên thỏa thuận cọc 1.000.000 đồng tiền thuê, giá thuê 1.500.000 đồng/tháng từ ngày 06/11/2022 đến 06/11/2023. Tiền điện, nước đóng hàng tháng vào đầu các tháng. Hợp đồng có chữ ký của anh P, chị T. Các bên đều thừa nhận hợp đồng này nên có cơ sở xác định ngày 06/11/2022 giữa anh Đinh Văn P và chị Chu Thị Quỳnh T có ký kết hợp đồng thuê phòng với nội dung như trên.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn anh P cho rằng chị Chu Thị Quỳnh T đã sử dụng phòng từ ngày 06/11/2022 đến ngày 25/09/2023. Tuy nhiên, nay anh P đồng ý xác định thời gian sử dụng phòng của chị T đến ngày 01/09/2023 như trình bày của chị T, chị T. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất tổng số tiền thuê phòng từ ngày 06/11/2022 đến ngày 01/09/2023 là 14.700.000 đồng nhưng anh P cho rằng chỉ mới thanh toán tiền thuê phòng được 04 (bốn) tháng với tổng số tiền là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Chị Chu Thị Quỳnh T, chị Nguyễn Thị T cho rằng đã trả tiền phòng đủ 06 (sáu) tháng với tổng số tiền là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị T, chị T không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc đã trả thêm số tiền 3.000.000 đồng như trình bày nên có cơ sở xác định chị T thuê

phòng của anh P với số tiền thuê phòng từ 06/11/2022 đến ngày 01/09/2023 là 14.700.000đ (mười bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) trong đó đã trả được 6.000.000đ (sáu triệu đồng) nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P buộc chị T phải trả tiếp số tiền thuê phòng còn thiếu là 8.700.000đ (tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

Về số tiền điện nước chưa thanh toán, anh P, chị T, chị T đều thống nhất số tiền điện nước chưa thanh toán là 197.000 đồng nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P buộc chị T thanh toán số tiền điện nước 197.000 đồng.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, chị T, chị T đều cho rằng việc thuê phòng là do chị T, chị T cùng thuê phòng sử dụng. Tuy nhiên, anh Đinh Văn P cho rằng anh làm việc, ký hợp đồng trực tiếp với chị T, tại Hợp đồng thuê phòng trọ ngày 06/11/2022 chỉ có chữ ký anh Đinh Văn P và chị Chu Thị Quỳnh T. Trong vụ án, anh P khởi kiện yêu cầu chị T trả số tiền phòng còn thiếu là 8.700.000 đồng và tiền điện nước chưa thanh toán là 197.000 đồng nên cần xác định người có nghĩa vụ trả nợ số tiền phòng và tiền điện nước còn thiếu cho anh P là chị Chu Thị Quỳnh T là phù hợp. Về việc thỏa thuận thuê phòng giữa chị T, chị T thì chị T, chị T có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để giải quyết.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của chị Chu Thị Quỳnh T và yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị T về việc đề nghị buộc anh Đinh Văn P trả lại một gương lớn trị giá 3.000.000 đồng, hệ thống đèn điện nước trị giá 1.500.000 đồng, một ghế xoay trị giá 600.000 đồng, một bàn gỗ trị giá 500.000 đồng và hệ thống móc treo trị giá 300.000 đồng.

Chị Chu Thị Quỳnh T, chị Nguyễn Thị T cho rằng anh Đinh Văn P đang giữ tài sản của các chị là một gương lớn trị giá 3.000.000 đồng, hệ thống đèn điện nước trị giá 1.500.000 đồng, một ghế xoay trị giá 600.000 đồng, một bàn gỗ trị giá 500.000 đồng và hệ thống móc treo trị giá 300.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, anh Đinh Văn P không thừa nhận. Chị T, chị T không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh anh P giữ các tài sản này. Chị T, chị T cho rằng chị Nguyễn Thị Kiều Oanh là người biết việc anh P giữ đồ của các chị nhưng quá trình lấy lời khai chị Oanh không biết việc anh P giữ đồ của chị T, chị T. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của chị T, chị T.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Văn P được chấp nhận nên cần buộc chị Chu Thị Quỳnh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Chị Nguyễn Thị T phải chịu

300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

Trả lại cho anh Đinh Văn P số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005117 ngày 06/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1- Nghệ An).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 357; Điều 385; Điều 398; Điều 401; Điều 472; Điều 473; Điều 474; khoản 1, khoản 2 Điều 481; Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Văn P.

Buộc chị Chu Thị Quỳnh T phải trả cho anh Đinh Văn P số tiền thuê phòng là 8.700.000đ (tám triệu bảy trăm nghìn đồng) và tiền điện nước 197.000đ (một trăm chín bảy nghìn đồng). Tổng 8.897.000đ (tám triệu tám trăm chín bảy nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Chu Thị Quỳnh T và yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị T về việc đề nghị buộc anh Đinh Văn P trả lại một gương lớn trị giá 3.000.000 đồng, hệ thống đèn điện nước trị giá 1.500.000 đồng, một ghế xoay trị giá 600.000 đồng, một bàn gỗ trị giá 500.000 đồng và hệ thống móc treo trị giá 300.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc chị Chu Thị Quỳnh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Chị Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

Trả lại cho anh Đinh Văn P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005117 ngày 06/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 điều 6, điều 7 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

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 1 – Nghệ An;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- CQ THADS tỉnh Nghệ An;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Trà Giang