

Bản án số: 123/2022/DS-ST  
Ngày: 12-5-2022  
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 Ngô Thị Phúc Hảo

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nghiêm Thị Xuân Huê

Ông Nguyễn Đình Phúc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Thế Vinh – Thư ký Tòa án 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.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 3/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 731/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1852/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1/ Ông Huỳnh Kim T, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số 6/5 đường số A, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Huỳnh K, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Số 2 C5 đường L, phường A, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Huỳnh Nhật P, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 6A đường số B, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Huỳnh Nam Q, sinh năm 1983, địa chỉ: Số 6/5 đường số A, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 029691, quyền số 11/TPCC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng nguyên đơn: Ông Trần Văn Th – Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Phạm Thị Phương H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 02 T, Ô D, Z, Thành phố Hà Nội.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 12 năm 2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 07 tháng 4 năm 2020; các biên bản của Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Nam Q trình bày:

Căn cứ Hợp đồng cho thuê nhà công chứng số 15907, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2020 tại Văn phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa Bên cho thuê nhà (Bên A), gồm ông Huỳnh Kim T, bà Huỳnh K, ông Huỳnh Nhật P và Bên thuê (Bên B) là bà Phạm Thị Phương H, với những điều khoản chủ yếu như sau:

Điều 1: Bên A đồng ý cho Bên B thuê toàn bộ phần sở hữu, sử dụng của Bên A đối với căn nhà tại địa chỉ số 3 (1 phần tầng 1+2+3) đường T, phường P, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh để Bên B sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Điều 2: Thời hạn cho thuê nhà là 5 năm, kể từ ngày 01/9/2020 đến ngày 31/8/2025. Thời hạn bàn giao nhà vào ngày 01/8/2020. Bên A cho Bên B thời gian 1 tháng để sửa chữa (Toàn bộ chi phí sửa chữa do Bên B chịu – Điều 4.2), tiền thuê sẽ được tính bắt đầu từ ngày 01/9/2020.

Điều 3. Giá thuê nhà: 173.000.000 đồng/tháng. Giá thuê ổn định trong suốt thời gian thuê.

Phương thức thanh toán:

- Tiền thuê nhà sẽ được thanh toán định kỳ mỗi tháng một lần trong vòng 5 ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán.

- Bên B đặt cọc cho Bên A 519.000.000 đồng (tương đương 3 tháng tiền thuê nhà). Số tiền này Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B khi hết hạn Hợp đồng.

Tuy nhiên, kể từ ngày ký kết Hợp đồng cho thuê nhà (30/7/2020) cho đến nay, bà Phương H không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Hợp đồng; cụ thể:

- Không đặt tiền cọc thuê nhà;

- Không thanh toán tiền thuê nhà 3 kỳ liên tiếp của tháng 9, 10, 11/2020.

Mặc dù vậy, bà Phương H vẫn ngang nhiên cho người đóng chốt căn nhà thuê không cho bất cứ ai vào. Cho đến thời điểm hiện tại 08/03/2021, người của bà Phương H vẫn đóng chốt tại đây.

Việc vi phạm các nghĩa vụ cơ bản đã thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê nhà của bà Phương H làm cho hợp đồng không thể thực hiện được, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho thuê nhà kể từ ngày cho thuê phần diện tích thuộc quyền sở hữu của mình trong căn nhà số 3 T, phường P, Quận J, gia đình ông Huỳnh Kim T và gia đình ông Huỳnh Nhật P phải đi thuê chỗ trọ khác và trả tiền thuê hàng tháng.

Phía nguyên đơn đã gửi cho bà Phương H thông báo về việc thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng cho thuê nhà vào ngày 02/10/2020 và ngày 08/03/2021 bằng thư bảo đảm nhưng bưu điện trả về vì không có người nhận.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1 giải quyết:

- Tuyên hủy Hợp đồng cho thuê nhà công chứng số 15907, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2020 tại Văn phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên buộc bà Phạm Thị Phương H phải giao trả lại (1 phần tầng 1+2+3) nhà số 3 T, phường P, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên buộc bà Phạm Thị Phương H phải trả tiền thuê nhà từ tháng 09/2020 đến thời điểm xét xử 12/5/2022 là 20 tháng ( $173.000.000 \text{ đồng} \times 20 \text{ tháng} = 3.460.000.000 \text{ đồng}$ ). Nguyên đơn tự nguyện giảm  $\frac{1}{2}$  tiền thuê nhà trong 4 tháng dịch covid 19 Chính phủ áp dụng chỉ thị 16 ( $173.000.000 \text{ đồng}/2 \times 4 = 346.000.000 \text{ đồng}$ ) và không tính tiền thuê nhà 4 tháng dịch năm 2021 chính phủ áp dụng chỉ thị 15 ( $173.000.000 \text{ đồng} \times 4 = 692.000.000 \text{ đồng}$ ), số tiền thuê nhà buộc bị đơn phải trả là 2.422.000.000 đồng.

Bị đơn là bà Phạm Thị Phương H 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 thông báo phiên họp kiểm tra chứng cứ và hòa giải cho bà Phạm Thị Phương H, nhưng bà Phạm Thị Phương H vẫn không có mặt do đó vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn có mặt; Bị đơn được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn không có mặt.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất ý kiến với nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên 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, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà và buộc bị đơn giao lại nhà đất cho thuê là bất động sản tọa lạc tại số 3 T, phường P, Quận J, Thành Phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1 Thành Phố Hồ Chí Minh.

Theo kết quả xác minh của Công an phường D, quận Z, Thành phố Hà Nội, Bà Phạm Thị Phương H có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ Số 02 T, Ô D, Z, Thành phố Hà Nội. Hiện nay không còn sinh sống tại địa phương từ năm 1995 và chưa xác minh được nơi cư trú của bà H. Theo kết quả xác minh của Công an phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số 3 đường T, phường P, Quận J không có ai cư trú. Do đó, Hội đồng xét xử xác định không có căn cứ việc niêm yết công khai đảm bảo cho người được cấp, tổng đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tổng đạt, thông báo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và được Tòa án

nhân dân Quận 1 áp dụng theo quy định tại Điều 173, Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có cơ sở.

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, khoản 1 và khoản 3 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. Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải tuy nhiên bị đơn vẫn không có mặt, không nộp cho Tòa án bản phản hồi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. 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:

Xét yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà số 1507, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2020 lập tại phòng công chứng B, buộc bà Phạm Thị Phương H trả lại tài sản đã thuê của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Một phần tầng 1, 2 và tầng 3 căn nhà số 3 T, phường P, Quận J, Thành Phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Huỳnh K, ông Huỳnh Kim T và ông Huỳnh Nhật P nhận tặng cho từ ông Huỳnh Văn Quơn. Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở số công chứng 006513, số 006514 và 006515 ngày 01 + 02 tháng 8 năm 2008, lập tại phòng công chứng số 1 Thành Phố Hồ Chí Minh nên bà Huỳnh K, ông Huỳnh Kim T và ông Huỳnh Nhật P được quyền quyết định cho thuê đối với tài sản này theo quy định pháp luật.

Căn cứ hợp đồng cho thuê nhà số công chứng 1597 lập tại phòng công chứng B ngày 30/7/2020, có cơ sở xác định bà Huỳnh K, ông Huỳnh Kim T và ông Huỳnh Nhật P có ký hợp đồng cho bà Phạm Thị Phương H thuê một phần tầng 1, 2 và tầng 3 căn nhà số 3 T, phường P, Quận J, Thành Phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng cho thuê nhà giữa các bên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 121, 122 Luật nhà ở nên có hiệu lực pháp luật.

Điều 2 của hợp đồng cho thuê nhà ngày 30/7/2020 hai bên thỏa thuận thời gian bàn giao nhà vào ngày 01/8/2020, thời hạn tính tiền thuê nhà bắt đầu từ 01/9/2020. Điều 3 thỏa thuận về phương thức thanh toán, tiền thuê sẽ được thanh toán định kỳ hàng tháng trong vòng 5 ngày đầu tiên của tháng, bị đơn có nghĩa vụ đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 519.000.000 đồng, tương đương 3 tháng tiền thuê nhà.

Tuy nhiên từ thời điểm bị đơn nhận nhà cho tới nay bị đơn không thực hiện bất kỳ một thỏa thuận nào trong hợp đồng, không thực hiện việc đặt cọc, không thanh toán tiền thuê nhà nhưng vẫn sử dụng tài sản thuê và khóa cửa không liên lạc với nguyên đơn.

Xét bị đơn vi phạm các điều khoản cơ bản của hợp đồng, dẫn tới hợp đồng không thể thực hiện được. Nguyên đơn đã giao nhà cho bị đơn, bị đơn đã nhận nhà và sử dụng nhà nhưng không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của bên đi thuê nhà. Do đó, yêu

cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà và yêu cầu nhận lại nhà cho thuê của nguyên đơn là phù hợp quy định tại các điều 423, 427 Bộ luật dân sự.

Đối với yêu cầu đòi bị đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 9/2020 đến tháng 5/2022, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng cho thuê nhà hai bên thỏa thuận giá thuê hàng tháng là 173.000.000 đồng, thanh toán định kỳ mỗi tháng một lần trong vòng năm ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán. Bị đơn đã nhận nhà và sử dụng nhà từ tháng 8/2020 nhưng không trả tiền thuê cho nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự, có cơ sở chấp nhận.

Xét việc nguyên đơn tự nguyện giảm tiền thuê cho bị đơn trong 4 tháng năm 2021 và không tính tiền thuê 4 tháng năm 2021 khi Thành Phố Hồ Chí Minh áp dụng chỉ thị 15, 16 của Chính phủ là có lợi cho bị đơn và không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tiền thuê nhà từ tháng 09/2020 đến tháng 5/2022 là 20 tháng ( $173.000.000 \times 20$  tháng = 3.460.000.000 đồng). Nguyên đơn tự nguyện giảm  $\frac{1}{2}$  tiền thuê nhà trong 4 tháng dịch covid 19 Chính phủ áp dụng chỉ thị 16 ( $173.000.000$  đồng/ $2 \times 4 = 346.000.000$  đồng) và không tính tiền thuê nhà 4 tháng dịch năm 2021 Chính phủ áp dụng chỉ thị 15 ( $173.000.000$  đồng  $\times 4 = 692.000.000$  đồng), số tiền thuê nhà buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 2.422.000.000 đồng.

Đối với việc xem xét hiện trạng tài sản thuê, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đã tổng đạt cho bị đơn các thông báo, quyết định nhưng bị đơn không có mặt, không mở cửa tài sản thuê nên Tòa án không xem xét được hiện trạng bên trong. Do đó, Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện cho bị đơn đối với phần sửa chữa nếu có bằng một vụ án khác khi bị đơn có yêu cầu.

### [3] Về án phí:

Bị đơn phải chịu 80.440.000 đồng tiền 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.

Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.840.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0030277 ngày 30 tháng 12 năm 2020 và 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030266 ngày 28 tháng 12 năm 2020 của chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[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 c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 423, Điều 427, Điều 472, Điều 481 Bộ luật dân

sự; Điều 121, Điều 122, Điều 129 Luật nhà ở; Luật Thi hành án dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Hủy hợp đồng cho thuê nhà số công chứng 15907, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2020 lập tại Phòng công chứng B, Thành Phố Hồ Chí Minh, giữa bên cho thuê nhà là bà Huỳnh K, ông Huỳnh Kim T, ông Huỳnh Nhật P với bên thuê nhà là bà Phạm Thị Phương H.

Buộc bà Phạm Thị Phương H phải giao trả lại một phần tầng 1 + tầng 2 +3 nhà số 3 T, phường P, Quận J, Thành Phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh K, ông Huỳnh Kim T, ông Huỳnh Nhật P.

Bà Phạm Thị Phương H có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh K, ông Huỳnh Kim T, ông Huỳnh Nhật P tiền thuê nhà còn thiếu là 2.422.000.000 đồng (tính từ tháng 9/2020 đến tháng 5/2022).

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Về án phí:

Bà Phạm Thị Phương H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 80.440.000 đồng

Hoàn lại cho bà Huỳnh K, ông Huỳnh Kim T, ông Huỳnh Nhật P 15.840.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0030277 ngày 30/12/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0030266 ngày 28/12/2020 của chi cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm ngày) kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Ngô Thị Phúc Hảo**



***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Thị Phúc Hảo**



## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Ngô Thị Phúc Hảo**