

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN THỦ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 322/2020/DS-ST

Ngày: 24/9/2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và  
yêu cầu bồi thường thiệt hại.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Văn Thiên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Chu Mạnh Tường;

2. Bà Nguyễn Thị Lượng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trường Giang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 531/2019/TLST-DS ngày 29/7/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 279/2020/QĐXXST-DS ngày 31/7/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 169/2020/QĐST-DS ngày 24/8/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị P, sinh năm 1969

Địa chỉ: 23 đường M, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị Phương N, sinh năm 1962

Địa chỉ: 109/29 đường H, khu phố 6, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Đức Đ, sinh năm 1948

Địa chỉ: 363 đường Đ, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Đỗ Đạt C, sinh năm 1974.

Địa chỉ thường trú: D26 Lô D, tổ 11, khu H, khu phố 5, phường T, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 109/29 đường H, phường T, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.2. Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: số 28 đường 27, khu phố 5, phường K, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.3. Ông Đinh Xuân H, sinh năm 1990.

Địa chỉ tạm trú: 103 đường P, khu phố 6, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.4. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1952.

Địa chỉ tạm trú: nhà trọ số 74/19 Hẻm 74, đường T, phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1994.

Địa chỉ tạm trú: số 3 đường 23, khu phố 4, phường M, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.6. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1951.

Địa chỉ: 03 đường số 23, khu phố 4, phường H, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.7. Bà Đỗ Thị Phương V, sinh năm 1971.

Địa chỉ thường trú: 155/10A T, Phường 4, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: số 37 đường H, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.8. Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1984.

Địa chỉ thường trú: xã G, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ tạm trú: 2/7E Mỹ Huế, ấp mới 2, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(các bên đương sự và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

(1) *Nội dung nguyên đơn khởi kiện:* Giữa bà Hồ Thị P và bà Đỗ Thị Phương N là hai người bạn thân, quen biết nhau nhiều năm. Bà Đỗ Thị Phương N có hứa và đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần nhà và đất 109/29 đường Hiệp Bình, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà P với giá 8.000.000.000 đồng, vì là bạn bè thân thiết nhiều năm, hơn nữa cũng chưa tiến hành thủ tục mua bán, hai bên thống nhất thỏa thuận là bà N sẽ cho bà P thuê toàn bộ căn nhà nói trên để tiến hành sửa chữa, đầu tư cho thuê phòng trọ. Vì vậy, ngày 07/02/2016 hai bên có ký hợp đồng thuê

nhà, thỏa thuận thời gian thuê là 05 năm, tiền thuê nhà mỗi tháng là 15.000.000 đồng, bà P đặt cọc cho bà N 04 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 60.000.000 đồng. Từ khi ký hợp đồng thuê nhà cho đến nay bà P đã đầu tư, sửa chữa nhiều lần với tổng số tiền là 795.920.000 đồng. Việc sửa chữa, nâng cấp nhà có nhiều người làm chứng và thừa nhận, việc sửa chữa nhà bà N có biết và không phản đối, sau khi sửa chữa thành những căn phòng cho thuê hoàn chỉnh bà P đã tiến hành cho thuê hơn 18 phòng trọ. Trong thời gian thuê nhà bà P luôn hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thuê nhà hàng tháng. Năm 2019, được biết bà N đã bán căn nhà nói trên cho ông Bùi Đức Đ với giá cao hơn hay vì lý do nào khác, bà N đã ngang nhiên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà không hề báo trước cho bà P và đuổi những người thuê trọ, ném quần áo, đồ dùng cá nhân của những người thuê trọ ra khỏi nhà, tiến hành khóa cửa tuyên bố lấy lại nhà. Sự việc này đã được bà P chụp hình và ghi hình (gồm hình ảnh và USB có đoạn video đã nộp trong hồ sơ vụ án), được nhiều người làm chứng, những người thuê trọ làm chứng. Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bà Đỗ Thị Phương N gây nhiều thiệt hại cho bà P, xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của bà P. Do vậy, bà Hồ Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau: Buộc bà Đỗ Thị Phương N trả lại tiền đặt cọc 60.000.000 đồng; bồi hoàn số tiền đã đầu tư sửa chữa nhà là 795.920.000 đồng; bồi thường thiệt hại từ việc hủy cho thuê 18 phòng trọ của những tháng còn lại với tổng số tiền là 306.000.000 đồng. Tổng số tiền bà P yêu cầu bà Đỗ Thị Phương N phải trả và bồi thường là 1.161.920.000 đồng.

(2) Đối với bị đơn bà Đỗ Thị Phương N vắng mặt không có lý do khi được Tòa án triệu tập lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất.

(3) Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức Đ đã đến trụ sở Tòa án tự khai vào ngày 03/6/2020, ông Đồng xác nhận đã nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất 109/29 đường Hiệp Bình, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, đề nghị Tòa án sớm giải quyết vụ kiện để ông Đồng thực hiện các quyền của chủ sở hữu. Tuy nhiên, ông Đồng vắng mặt không có lý do khi được Tòa án triệu tập lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất.

(4) Ngày 01/6/2020, người làm chứng ông Đỗ Đạt C có văn bản trình bày toàn bộ sự việc chứng kiến và xác định rằng bà Hồ Thị P có thuê căn nhà nói trên của bà Đỗ Thị Phương N và tiến hành sửa chữa, nâng nền, lợp mái và làm phòng trọ cho thuê. Ngày 11/4/2019, có xảy ra sự việc bà N ngang nhiên đến nhà 109/29 đường Hiệp Bình, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức hành hung, la mắng, đuổi và quăng đồ của

những người trong nhà bà P và những người đang thuê trọ ra ngoài, lấy lại nhà.

(5) Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2020, người làm chứng bà Huỳnh Thị B trình bày: Bà Bào có biết việc bà P có thuê căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức của bà Đỗ Thị Phương N để tiến hành đầu tư, sửa chữa thành phòng trọ cho thuê. Ngày 01/01/2019, bà Bào và chồng là ông Nguyễn Ngọc Hùng có ký hợp đồng thuê nhà trọ với bà Hồ Thị P, giá thuê phòng trọ mỗi tháng 5.000.000 đồng, hợp đồng không có ghi thời gian thuê, nhưng hai bên thỏa thuận bằng lời nói sẽ thuê dài hạn. Ngày 11/4/2019, bà Đỗ Thị Phương N ngang nhiên đuổi cả nhà bà Bào ra khỏi phòng trọ và cho người quảng đồ dùng, quần áo ra khỏi nhà. Bà N tuyên bố lấy lại nhà, và đuổi những người thuê trọ khác ra khỏi nhà.

(6) Ngày 10/3/2020, Tòa án tiến hành lấy lời khai người làm chứng bà Huỳnh Thị T, bà Trà xác nhận sự việc diễn biến đúng như bà trình bày của bà Huỳnh Thị B. Tuy nhiên, bà Trà thuê phòng trọ của bà P giá mỗi tháng chỉ có 3.000.000 đồng.

(7) Tại bản tự khai ngày 10/3/2020, người làm chứng ông Nguyễn Văn T xác nhận, ông Tuyến là người thuê trọ nhà bà P và cũng là người trực tiếp được bà P thuê sơn nước căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, khi bà P tiến hành sửa chữa và biết được bà Hồ Thị P đã thuê căn nhà này của bà Đỗ Thị Phương N đầu tư, sửa lại thành phòng trọ cho thuê. Bà P đã trả cho ông Tuyến 30.000.000 đồng của 30 ngày công thực hiện công việc sơn nước.

(8) Người làm chứng bà Đỗ Thị Phương V có bản tự khai ngày 06/3/2020 trình bày: Bà Vinh là em ruột của bà Đỗ Thị Phương N và là người chứng kiến toàn bộ sự việc bà Hồ Thị P có thuê căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức của bà Đỗ Thị Phương N, thời gian thuê là 05 năm, tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng. Sau khi thuê nhà, bà P tiến hành sửa chữa nâng nền lên 01 mét để chống ngập và lát lại toàn bộ gạch nền cả 100 m<sup>2</sup>, thay toàn bộ gạch lót nền, bồn cầu ... để sửa thành những căn phòng trọ cho thuê và đã cho thuê đủ 18 phòng. Đến ngày 11/4/2019, bà Đỗ Thị Phương N ngang nhiên vào đập phá toàn bộ căn nhà nói trên, đuổi toàn bộ những người đang thuê trọ ra khỏi nhà và khóa kín cửa nhà lại không cho ai vào. Sự việc đã được bà P và bà Vinh tiến hành chụp ảnh, ghi hình. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi ích chính đáng cho bà Hồ Thị P.

(9) Tại bản tự khai ngày 06/3/2020 của ông Nguyễn Thanh Q giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Quang Thanh trình bày: Ông Quang là người trực tiếp thi công sửa chữa căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức theo hợp đồng số 0617/HĐKT/QT-HTP ngày 15/6/2017, đã tiến hành sửa chữa các hạng mục như san lấp và nâng nền, lát gạch đúng tiêu chuẩn, lắp đặt hệ thống cấp thoát

nước, lợp lại mái tôn và sơn nước. Tổng giá trị hợp đồng thi công là 236.000.000 đồng.

(10) Tại bản tự khai ngày 10/3/2020, người làm chứng ông Đinh Xuân H chủ cửa hàng vật liệu xây dựng Hoàng Nam, tại địa chỉ số 103 đường Hiệp Bình, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức xác nhận về việc bà Hồ Thị P có mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng của ông Hải để sửa chữa căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức cụ thể như sau: Theo hóa đơn bán lẻ ngày 14/7/2017 với số tiền là 82.600.000 đồng; 16/7/2017 số tiền là 22.070.000 đồng; hóa đơn bán lẻ ngày 20/3/2018 với số tiền là 46.400.000 đồng; hóa đơn bán lẻ ngày 20/7/2019 số tiền là 27.840.000 đồng; hóa đơn bán lẻ ngày 30/7/2019 số tiền là 49.800.000 đồng.

(11) Tại bản tự khai ngày 10/3/2020, người làm chứng ông Nguyễn Đình L chủ cửa hàng vật liệu xây dựng Hòa An, tại địa chỉ số 28 đường số 27, khu phố 5, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức xác nhận về việc bà Hồ Thị P có mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng của ông Lam để sửa chữa căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức cụ thể như sau: Hóa đơn bán lẻ lập ngày 14/7/2017 với tổng số tiền vật liệu xây dựng đã mua là 82.600.000 đồng; hóa đơn bán lẻ lập ngày 16/7/2017 tổng số tiền là 22.070.000 đồng; hóa đơn bán lẻ lập ngày 20/3/2018 tổng số tiền là 46.400.000 đồng; hóa đơn bán lẻ lập ngày 20/7/2017 tổng số tiền là 27.840.000 đồng; hóa đơn bán lẻ lập ngày 30/7/2017 với tổng số tiền là 49.800.000 đồng; hóa đơn bán lẻ lập ngày 13/02/2018 với tổng số tiền là 25.100.000 đồng; hóa đơn bán lẻ lập ngày 15/3/2018 với tổng số tiền là 25.900.000 đồng.

(12) *Tại phiên tòa sơ thẩm:* Bị đơn bà Đỗ Thị Phương N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức Đ tiếp tục vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn bà Hồ Thị P có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên. Những người làm chứng có đơn xin được vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, cam kết giữ nguyên lời khai theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai tại tòa trước đây, có nội dung như trên.

(13) *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:* Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến khi mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đã vi phạm thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn bà Đỗ Thị Phương N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức Đ đã được Tòa án tổng đạt, thông báo hợp lệ mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không có lý do chính đáng hoặc trở ngại khách quan, nên đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan. Nguyên đơn có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Những người làm chứng có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt và đã có lời khai đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Về nội dung: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Giữa bà Hồ Thị P với bà Đỗ Thị Phương N phát sinh quan hệ tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tranh chấp giữa hai bên đương sự liên quan đến bất động sản là căn nhà và đất tọa lạc tại số 109/29 đường Hiệp Bình, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức. Khi tham gia giao dịch, ký hợp đồng thuê nhà thì bị đơn đang cư trú và đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn bà Đỗ Thị Phương N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức Đ vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt, người làm chứng có đơn xin được vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, Điều 228, Điều 229 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng những người làm chứng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thuê nhà giao kết ngày 07/02/2016 giữa bà Hồ Thị P và bà Đỗ Thị Phương N trên cơ sở đảm bảo đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014, nên đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý giữa các bên thực hiện.

[3.2] Căn cứ vào lời khai, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, phù hợp với lời khai của những người làm chứng, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Bà Hồ Thị P có thuê của bà Đỗ Thị Phương N toàn bộ căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 109/29 đường Hiệp Bình, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức. Thời

gian thuê là 05 năm (từ ngày 07/02/2016 đến ngày 07/02/2021), giá thuê mỗi tháng là 15.000.000 đồng, bà P đã ký quỹ số tiền 60.000.000 đồng. Trong thời gian thuê bà P đã tiến hành sửa chữa, thay thế, cải tạo toàn bộ lại căn nhà thành những phòng trọ để cho thuê, bà N có biết nhưng không phản đối. Hàng tháng bà P trả tiền thuê nhà đầy đủ và đúng thời hạn, không vi phạm nghĩa vụ của bên thuê nhà và không vi phạm pháp luật. Thế nhưng, ngày 11/4/2019 bà Đỗ Thị Phương N ngang nhiên đuổi và vứt bỏ quần áo, đồ dùng cá nhân của những người đang cư trú ra khỏi nhà và khóa cửa lấy lại nhà là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trái pháp luật, trái với quy định của Điều 132 Luật nhà ở năm 2014, bà N phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Hồ Thị P.

[3.3] Căn cứ vào nội dung của hợp đồng thuê nhà ngày 07/02/2016 được ký kết giữa hai bên có thỏa thuận nội dung trong thời gian thuê nhà nếu bà N bán được nhà sẽ thương lượng và trả lại số tiền sửa chữa nhà cho bà Hồ Thị P, điều này có nghĩa là bà N có biết được việc bà P tiến hành sửa chữa, cải tạo nhà. Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và sự xác nhận của người làm chứng có cơ sở xác định bà Hồ Thị P đã tiến hành nâng nền nhà và toàn bộ diện tích khu đất 1000 m<sup>2</sup>, nâng cao thêm 01 mét, tiến hành lát mới toàn bộ nền nhà bằng gạch granite và ốp gạch tường của từng phòng trọ, thay mới toàn bộ 18 nhà vệ sinh (toilet), làm mới toàn bộ hệ thống cấp thoát nước, xây dựng lại và ngăn vách thành 18 phòng trọ, thay mới toàn bộ cửa sổ và cửa phòng chính của 18 phòng trọ, tiến hành lợp lại mái nhà bằng tôn mới hoàn toàn, sơn nước toàn bộ ngôi nhà (bao gồm bên trong và bên ngoài của 18 phòng trọ). Tổng số tiền chi phí trả tiền nhân công và mua vật liệu là 795.920.000 đồng. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền đã đầu tư, sửa chữa và cải tạo căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức số tiền 795.920.000 đồng phù hợp Chứng thư thẩm định giá số 16/06/20/CTTĐG.APAK ngày 22/6/2020 của Công ty cổ phần Thẩm Định Giá An Phú An Khánh và phù hợp với các hóa đơn, chứng từ mua vật liệu xây dựng, phù hợp với lời khai của những người làm chứng là người trực tiếp thi công, sửa chữa, cải tạo căn nhà và có sự xác nhận của người làm chứng là chủ cửa hàng vật liệu xây dựng bán vật liệu trực tiếp để bà P tiến hành sửa chữa cải tạo căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức. Do vậy, yêu cầu buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền đã đầu tư sửa chữa, cải tạo lại nhà với số tiền 795.920.000 đồng là có cơ sở và căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại từ việc thất thu của 18 căn phòng trọ, do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trái luật của bà Đỗ Thị Phương N với số tiền 306.000.000 đồng là có căn cứ. Bởi lẽ, bà Hồ Thị P thuê và cải tạo lại căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức thành 18

phòng trọ nhằm mục đích là để cho thuê kiếm lợi nhuận. Theo lời khai của bà P và xác nhận của người làm chứng là những người trực tiếp thuê trọ, thì trung bình mỗi phòng trọ cho thuê ít nhất là 3.000.000 đồng/tháng, với 18 phòng trọ mỗi tháng bà P sẽ thiệt hại 54.000.000 đồng, mà hợp đồng thuê nhà giữa bà P với bà N đến ngày 07/02/2021 mới hết thời hạn thuê. Tính ra số tiền thiệt hại xảy ra lớn hơn nhiều so với số tiền mà nguyên đơn yêu cầu, tuy nhiên nguyên đơn chỉ căn cứ vào lượng khách thuê phòng trọ hiện tại trên cơ sở của 18 hợp đồng thuê phòng trọ hiện tại. Do vậy, yêu cầu này của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Căn cứ vào nội dung của hợp đồng thuê nhà ngày 07/02/2016 được ký kết giữa hai bên. Căn cứ vào lời khai, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, lời khai của người làm chứng. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định khi tiến hành ký hợp đồng thuê nhà bà Hồ Thị P có ký cược cho bà Đỗ Thị Phương N 04 tháng tiền thuê nhà, tương ứng với số tiền 60.000.000 đồng. Nay bà Đỗ Thị Phương N đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trái luật, đã nhận lại nhà thì phải hoàn trả số tiền ký cược theo quy định tại Điều 359 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền ký cược đã nhận 60.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn bà Đỗ Thị Phương N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[5] *Chi phí tố tụng khác*:

[5.1] Theo phiếu thu lập ngày 24/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, nguyên đơn bà Hồ Thị P đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc bà P đã nộp theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000189 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 09/3/2020 là 10.780.000 đồng, đã được sử dụng đủ. Căn cứ theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự buộc bị đơn bà Đỗ Thị Phương N phải chịu, trả lại số tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc cho nguyên đơn bà Hồ Thị P;

[5.2] Chi phí trưng cầu thẩm định và định giá tài sản nguyên đơn bà Hồ Thị Phúc đã nộp theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000025 của Công ty cổ phần Thẩm Định Giá An Phú An Khánh là 12.000.000 đồng. Căn cứ theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự buộc bị đơn bà Đỗ Thị Phương N phải chịu, trả lại số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản cho nguyên đơn bà Hồ Thị P.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 4 Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 359, 493, 494, 495, 497, 498, 499 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều, 121, 122, 129, 131, 132 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

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

1.1. Buộc bà Đỗ Thị Phương N bồi hoàn cho bà Hồ Thị P chi phí đầu tư sửa chữa, cải tạo căn nhà 109/29 đường Hiệp Bình, khu phố 6, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 795.920.000 đồng (bảy trăm chín mươi lăm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng);

1.2. Buộc bà Đỗ Thị Phương N bồi thường cho bà Hồ Thị P số tiền 306.000.000 đồng (ba trăm lẻ sáu triệu đồng);

1.3. Buộc bà Đỗ Thị Phương N trả lại cho bà Hồ Thị P số tiền ký cược 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà Hồ Thị P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đỗ Thị Phương N không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng bà N còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 46.857.600 đồng (bốn mươi sáu triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm đồng) buộc bà Đỗ Thị Phương N phải nộp theo quy định.

Trả lại cho bà Hồ Thị P số tiền tạm ứng án phí 23.428.800 đồng (hai mươi ba triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn tám trăm đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0003468 ngày 29/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc bị đơn bà Đỗ Thị Phương N trả lại cho nguyên đơn bà Hồ Thị P chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản tổng số tiền là 25.780.000 đồng (hai mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

5. 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 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 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Cao Văn Thiên**