

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 02/2020/DS-ST
Ngày: 25-02-2020
V/v tranh chấp hợp đồng
thuê nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuấn Em.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Cao Thị Diệu Hiền.

2. Ông Nguyễn Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Minh Thìn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa: Ông Lê Tiên Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXXST-DS, ngày 05 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1964.

1.2. Ông Trương Hón Đ, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số XX, đường N, Khóm A, Phường B, TP. S, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số XX, đường N, Khóm A, Phường B, TP. S, Đồng Tháp.

Là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/4/2019).

2. Bị đơn:

2.1. Chị Lâm Kim T, sinh năm 1974.

2.2. Anh Phan Phú C, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: YY, Khu dân cư K, Phường D, TP. S, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị T, anh C: Anh Trần Đình H1, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số ZZ, đường Đ1, phường Th, TP. C1, tỉnh Đồng Tháp.

Là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/3/2019).

(Bà Võ Thị Thu H, anh Trần Đình H1 có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/01/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị Thu H, bà H cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Hón Đ trình bày:

Trước đây, bà Võ Thị Thu H, ông Trương Hón Đ và chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C có thỏa thuận và ký hợp đồng thuê nhà ở ngày 23/7/2017 không có công chứng, chứng thực (chỉ có ông Đ, chị T và anh C ký tên trong hợp đồng). Theo đó, bà H, ông Đ cho chị T và anh C thuê căn nhà WW, Khu dân cư K, Phường D, TP. S, Đồng Tháp, trên thửa đất số 182, tờ bản đồ số 33 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị Thu H; thời hạn thuê là 06 tháng từ ngày 06/8/2017 đến ngày 06/02/2018; giá tiền thuê là 2.000.000đồng/tháng; chị T, anh C có đặt cọc tiền thuê nhà 6.000.000đồng cho bà H và ông Đ giữ, các bên thỏa thuận khi kết thúc hợp đồng thuê nhà thì ông Đ, bà H trả lại số tiền đặt cọc 6.000.000đồng cho chị T và anh C; chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do bên thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại. Do nhu cầu sử dụng chị T có đập bỏ căn phòng và giường xây gạch trong căn nhà, các bên thỏa thuận sau khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì chị T, anh C phải xây dựng lại căn phòng và giường đúng như hiện trạng ban đầu cho bà H, ông Đ; nhưng không ghi trong hợp đồng kết cấu cụ thể.

Quá trình thuê nhà, sau khi đến ngày 06/02/2018 hết hạn thuê nhà, bà H và ông Đ, chị T, anh C thỏa thuận miệng thống nhất tiếp tục hợp đồng thuê nhà với số tiền là 2.000.000đồng/tháng, không nói rõ khi nào chấm dứt hợp đồng thuê mà dựa vào thỏa thuận trong hợp đồng ngày 23/7/2017 xây dựng lại căn phòng và giường khi chấm dứt hợp đồng thuê là hết hạn hợp đồng thuê nhà. Chị T và anh C có trả tiền thuê nhà cho bà H và ông Đ từ ngày thuê 06/8/2017 được 11tháng x 2.000.000đồng/tháng = 22.000.000đồng thì ngưng. Ngày 04/7/2018 chị T báo là sẽ trả căn nhà thuê và yêu cầu bà H kiểm tra hiện trạng nhà; khi đó, bà H thấy chị T chưa xây dựng lại hiện trạng ban đầu là căn phòng và giường xây gạch trong căn nhà thuê, nên bà H không đồng ý nhận lại căn nhà và không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 6.000.000đồng.

Không có việc bà H, ông Đ, chị T, anh C thống nhất ngày 31/7/2018 trả lại nhà thuê. Cũng như không có việc bà H, ông Đ đồng ý không cần xây lại căn phòng như hiện trạng ban đầu; mà chị T, anh C chỉ cần hỏi thợ hồ chi phí xây dựng lại, báo giá bao nhiêu để bà H cản trừ qua phần tiền cọc 6.000.000đồng như đại diện chị T, anh C trình bày. Hiện bà H, ông Đ đã nhận lại nhà từ ngày

02/7/2019 đến nay.

Ngoài ra, trong thời gian thuê nhà, đối với tiền điện thì chị T, anh C đã đóng đầy đủ; còn tiền phí sử dụng nước sinh hoạt thì chị T, anh C còn nợ Chi nhánh Cấp nước Nam Sông Tiền số tiền là 1.936.000đồng và bà H, ông Đ đã trả số tiền này thay cho chị T, anh C xong.

Nay bà H và ông Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C (căn nhà hiện bà H, ông Đ đang quản lý). Yêu cầu chị T, anh C xây lại đúng hiện trạng ban đầu căn phòng và 01 giường trong căn nhà thuê. Trong trường hợp không xây lại được thì bà H, ông Đ yêu cầu chị T, anh C liên đới trả chi phí xây dựng với số tiền là 8.000.000đồng. Tại phiên tòa bà H, ông Đ tự nguyện trả lại số tiền đặt cọc 6.000.000đồng và đồng ý cản trừ số tiền chị T, anh C đặt cọc thuê nhà 6.000.000đồng vào tiền chi phí xây dựng lại căn phòng và giường 8.000.000đồng. Yêu cầu chị T, anh C liên đới trả tiền thuê nhà từ ngày 06/7/2018 đến ngày 06/07/2019 là 12tháng x 2.000.000đồng/tháng = 24.000.000đồng. Bà H, ông Đ yêu cầu chị T, anh C liên đới trả lại số tiền phí sử dụng nước sinh hoạt đã trả thay là 1.936.000đồng. Tổng cộng số tiền bà H, ông Đ yêu cầu chị T, anh C liên đới trả là 27.936.000đồng.

Ngoài ra, bà H và ông Đ không có yêu cầu gì khác.

Theo đơn phản tố đề ngày 01/11/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C là anh Trần Đình H1 trình bày:

Chị T và anh C thống nhất là có ký hợp đồng thuê nhà ngày 23/7/2017 không có công chứng, chứng thực (chỉ có ông Đ, chị T và anh C ký tên trong hợp đồng) để thuê của bà H và ông Đ căn nhà WW, Khu dân cư K, phường D, TP. S, Đồng Tháp; thời hạn thuê là 06 tháng từ ngày 06/8/2017 đến ngày 06/02/2018 giá thuê 2.000.000đồng/tháng; chị T và anh C có đặt cọc cho bà H và ông Đ số tiền 6.000.000đồng, các bên thỏa thuận khi kết thúc hợp đồng thuê nhà thì ông Đ, bà H trả lại số tiền đặt cọc 6.000.000đồng cho chị T và anh C; chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do bên thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại. Do nhu cầu sử dụng chị Thúy có đập bỏ căn phòng và giường xây gạch trong căn nhà, các bên thỏa thuận sau khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì chị T, anh C phải xây dựng lại căn phòng và giường đúng như hiện trạng ban đầu cho bà H, ông Đ, nhưng trong hợp đồng không ghi rõ kết cấu, diện tích cụ thể.

Sau khi hết thời hạn thuê 06 tháng thì bà H, ông Đ và chị T, anh C thỏa thuận miệng kéo dài thời hạn thuê nhà thêm 06 tháng, tức là đến ngày 06/08/2018 với các điều khoản như trong hợp đồng thuê nhà ngày 23/7/2017 (chỉ khác thời hạn thuê kéo dài thêm 06 tháng); như vậy, tổng cộng thời gian thuê nhà là 12 tháng tính từ ngày 06/8/2017 đến ngày 06/8/2018. Trong quá trình thuê nhà chị T, anh C trả tiền thuê nhà đầy đủ cho bà H và ông Đ từ ngày 06/8/2017 đến ngày 06/8/2018 là 12 tháng x 2.000.000đồng/tháng = 24.000.000đồng; khi trả tiền thuê không có làm giấy tờ, biên nhận.

Do không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà, đến ngày 31/7/2018 trước khi kết thúc hợp đồng thuê nhà 06 ngày chị T, anh C đã liên hệ với ông Đ, bà H để thanh lý hợp đồng, giao nhà đồng thời xây lại căn phòng và giường xây gạch như hiện trạng ban đầu thì ông Đ, bà H đồng ý.

Nhưng sau đó ông Đ, bà H không đến căn nhà cho thuê để nhận lại nhà, nên cũng trong ngày 31/7/2018 chị T, anh C nhờ hai người hàng xóm là anh Văn Phú N và chị Lý Thị Diệu H2 xác nhận việc chị T, anh C có trả lại căn nhà thuê, nhưng ông Đ bà H không đến nhận. Sau đó, chị T, anh C có gọi điện thoại cho bà H, thì bà H nói chị T, anh C không cần xây lại căn phòng như hiện trạng ban đầu nữa, mà chị T, anh C chỉ cần hỏi thợ hồ chi phí xây dựng lại, báo giá bao nhiêu để bà H cắt trừ qua phần tiền cọc 6.000.000đồng của chị T, anh C mà bà H đang giữ. Chị T, anh C, bà H thỏa thuận vào ngày 03/8/2018, các bên đến căn nhà thuê để kết hợp với thợ hồ tính toán chi phí xây lại căn phòng và giường trong phòng giá tiền bao nhiêu để cắt trừ vào tiền đặt cọc, nhưng đến ngày hẹn bà H không đến. Ngày 16/8/2018, chị T, anh C đã làm đơn tường trình gửi đến Ban nhân dân khóm K trình báo sự việc, nhưng Ban nhân dân khóm K lại chuyển đơn đến Ủy ban nhân dân Phường D, thành phố S giải quyết, kết quả các bên không thỏa thuận được với nhau.

Căn nhà chị T, anh C đã giao trả lại bà H, ông Đ từ ngày 31/7/2018 đến nay.

Nay chị T, anh C đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê căn nhà WW, Khu dân cư K, phường D, TP. S, Đồng Tháp với bà H, ông Đ. Chị T, anh C đồng ý liên đới trả lại tiền chi phí xây dựng căn phòng và giường xây gạch trong căn nhà là 3.000.000đồng. Tự nguyện trừ vào tiền đặt cọc thuê nhà 6.000.000đồng mà bà H, ông Đ còn giữ của chị T, anh C; chị T, anh C yêu cầu bà H, ông Đ trả lại số tiền đặt cọc là 3.000.000đồng. Tại phiên tòa đại diện chị T, anh C tự nguyện đồng ý cắt trừ tiền đặt cọc thuê nhà 6.000.000đồng vào chi phí xây dựng lại căn phòng và 01 giường trong căn nhà thuê hoặc chị T, anh C sẽ xây lại đúng hiện trạng ban đầu căn phòng và 01 giường trong căn nhà thuê và bà H, ông Đ trả lại đủ số tiền đặt cọc thuê nhà là 6.000.000đồng.

Chị T, anh C không đồng ý trả cho bà H, ông Đ số tiền phí nước sinh hoạt là 1.936.000 đồng, không đồng ý trả tiền thuê nhà từ ngày 06/7/2018 đến ngày 06/07/2019 là 12 tháng x 2.000.000đồng/tháng = 24.000.000 đồng. Vì chị T, anh C đã chấm dứt hợp đồng thuê, trả nhà cho bà H, ông Đ nên cũng không có sử dụng nước từ ngày 31/7/2018.

Ngoài ra, chị T, anh C không có yêu cầu gì khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Đối với ý kiến Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa trình bày quan điểm thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với ý kiến bà H, ông Đ yêu cầu xây dựng lại hiện trạng căn phòng và giường căn nhà cho thuê và chị T, anh C cũng đồng ý, nhưng khó cho việc thi hành án. Do đó, Kiểm sát viên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để định giá lại, vì theo biên bản định giá ngày 02/7/2019 thì giá trị mà Hội đồng định giá định là giá trị còn lại của căn phòng và giường trước khi bị phá bỏ, không phải là chi phí xây mới lại căn phòng và giường này.

Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 BLTTDS tạm ngừng phiên tòa thu thập bổ sung thêm tài liệu chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự tranh chấp với nhau về hợp đồng thuê nhà. Xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Căn cứ theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Bà Võ Thị Thu H, ông Trương Hớn Đ, chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 23/7/2017, căn nhà số WW, Khu dân cư K, Phường D, thành phố S, Đồng Tháp. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và sự thỏa thuận này phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

[2.2] Bà H, ông Đ, chị T, anh C thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ngày 23/7/2017 khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì chị T, anh C xây lại đúng hiện trạng ban đầu căn phòng và giường trong căn nhà thuê; nhưng không nêu rõ cụ thể hiện trạng ban đầu là như thế nào. Do đó, nay bà H, ông Đ yêu cầu chị T, anh C xây lại đúng hiện trạng ban đầu căn phòng và giường trong căn nhà thuê; trường hợp không xây được thì chị T, anh C phải liên đới trả chi phí xây dựng lại với số tiền là 8.000.000đồng cho bà H, ông Đ. Tại phiên tòa chị T, anh C chỉ đồng ý liên đới trả lại tiền chi phí xây dựng căn phòng và giường trong căn nhà thuê là 6.000.000đồng trừ vào tiền chị T, anh C đặt cọc khi thuê nhà mà bà H, ông Đ chưa trả lại hoặc chị T, anh C sẽ xây lại đúng hiện trạng ban đầu căn phòng và giường trong căn nhà thuê.

Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù các đương sự nguyên đơn, bị đơn thống nhất xây dựng lại căn phòng và giường theo ban đầu, nhưng việc thi hành sẽ rất khó, vì trong hợp đồng không nêu rõ, hiện trạng ban đầu đã đập bỏ không còn trong khi các bên đã xảy ra tranh chấp. Về phía nguyên đơn cũng yêu cầu nếu không xây dựng lại được thì trả chi phí xây dựng 8.000.000đồng. Căn cứ kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 02/7/2020 của Hội đồng định giá thì kết cấu, diện tích căn phòng và giường trong căn nhà thuê mà bị đơn phá bỏ, theo trình bày của nguyên đơn được bị đơn thống nhất thừa nhận, có tổng giá trị là 10.179.000đồng; các đương sự không thắc mắc, khiếu nại về giá, không yêu cầu định giá lại. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại giá trị tổng cộng là 8.000.000đồng, thấp hơn giá Hội đồng định giá là có lợi cho bị đơn. Và để đảm bảo cho công tác thi hành án sau này thuận lợi hơn so với việc buộc bị đơn xây

dựng lại căn phòng và giường trong căn nhà thuê cho nguyên đơn theo hiện trạng cũ. Do đó, buộc bị đơn chị T, anh C trả cho nguyên đơn bà H, ông Đ giá trị xây dựng phòng và giường của căn nhà số WW, Khu dân cư K, Phường D, thành phố S, Đồng Tháp là phù hợp.

[2.3] Việc bà H, ông Đ yêu cầu chị T, anh C liên đới trả tiền thuê nhà từ ngày 06/7/2018 đến ngày 06/7/2019 là 12 tháng x 2.000.000đồng/tháng = 24.000.000đồng; chị T, anh C không đồng ý. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo chị T, anh C trình bày do không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà, đến ngày 31/7/2018 chị T, anh C đã liên hệ với ông Đ, bà H để thanh lý hợp đồng, giao nhà đồng thời xây lại căn phòng và giường xây gạch như hiện trạng ban đầu thì ông Đ, bà H không đến căn nhà cho thuê để nhận lại nhà, nên chị T, anh C không còn sử dụng căn nhà thuê từ ngày 31/7/2018; chị T có nhờ người làm chứng xác nhận việc trả nhà thuê từ ngày 31/7/2018 nhưng bà H, ông Đ không đến nhận lại nhà.

Qua xác minh những người làm chứng xác nhận có việc chị T, anh C trả nhà thuê nhưng bà H, ông Đ không đến nhận là lỗi của bà H, ông Đ; chị T, anh C không còn sử dụng căn nhà thuê từ ngày 31/7/2018. Do đó, bà H, ông Đ yêu cầu chị T, anh C trả tiền thuê nhà 24.000.000đồng là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, chị T, anh C thừa nhận có sử dụng nhà thuê 12 tháng, đã trả đủ tiền thuê 12 tháng cho bà H, ông Đ; nhưng chị T, anh C không có chứng cứ chứng minh đã trả tiền thuê nhà 12 tháng, trong khi đó bà H, ông Đ chỉ thừa nhận chị T, anh C trả tiền thuê nhà được 11 tháng. Vì vậy chị T, anh C phải liên đới trả tiền thuê nhà cho bà H, ông Đ 01 tháng là 2.000.000đồng.

[2.4] Đối với yêu cầu của bà H, ông Đ yêu cầu chị T, anh C trả lại số tiền phí sử dụng nước sinh hoạt đã trả thay là 1.936.000đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo công văn cung cấp thông tin của Chi nhánh Cấp nước Nam Sông Tiền thì tại số nhà WW, đường Q (WW Khu dân cư khóm K), Phường D, thành phố S, Đồng Tháp tháng 10 năm 2018 lượng nước tiêu thụ là 176m³, thành tiền trên phiếu báo là 1.936.000đồng. Như đã nhận định phía trên chị T, anh C đã trả nhà thuê cho bà H, ông Đ từ ngày 31/7/2018, nên phí sử dụng nước sau thời điểm này chị T, anh C không phải chịu trách nhiệm chi trả. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà H, ông Đ yêu cầu chị T, anh C trả lại số tiền phí sử dụng nước sinh hoạt đã trả thay là 1.936.000đồng.

[2.5] Đối với yêu cầu phản tố của chị T, anh C yêu cầu bà H, ông Đ liên đới trả lại số tiền đặt cọc 6.000.000đồng, căn trừ tiền trả lại chi phí xây dựng 3.000.000đồng, còn lại 3.000.000đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa đồng ý căn trừ tiền cọc 6.000.000đồng vào tiền chi phí xây dựng lại căn phòng và giường trong căn nhà thuê.

Hội đồng xét xử nhận thấy bản chất là chị T, anh C yêu cầu bà H, ông Đ liên đới trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà là 6.000.000đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2017 thì sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà thì bà H, ông Đ phải trả lại số tiền đặt cọc 03 tháng x 2.000.000đồng/tháng =

6.000.000đồng. Nay hợp đồng thuê nhà các bên đã thống nhất chấm dứt, tại phiên tòa bà H, ông Đ tự nguyện đồng ý trả lại tiền cọc 6.000.000đồng cho chị T, anh C là phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Đối với ý kiến đề nghị tạm ngừng phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát để thu thập bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ về giá của căn phòng và giường trong nhà thuê. Hội đồng xét xử xét thấy: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với kết cấu, diện tích, kích thước căn phòng và giường của nhà thuê và giá theo biên bản định giá ngày 02/7/2019 của Hội đồng định giá; bị đơn chỉ không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của nguyên đơn. Hơn nữa, ý kiến Kiểm sát viên yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thu thập bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ về giá, vì cho rằng giá Hội đồng định giá định là giá trị còn lại, không phải chi phí xây dựng mới. Trong khi bà H yêu cầu trả lại chi phí còn ít hơn giá Hội đồng định giá định là phù hợp quy định pháp luật. Do đó, trình tự, thủ tục thu thập chứng cứ thẩm định, định giá đã được thực hiện đầy đủ theo quy định pháp luật; nên vị đại diện Viện kiểm sát yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ về giá là không cần thiết và vụ án bị kéo dài, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận và án phí đối với yêu cầu của bị đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 92, 147, 157, 158, 165, 166 264, 271, 273, 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 422, 472, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 118, 121, 122, 131 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Điều 26 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thu H, ông Trương Hón Đ về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà với chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C:

- Công nhận sự thỏa thuận của bà Võ Thị Thu H, ông Trương Hón Đ, chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 23/7/2017, căn nhà số WW, Khu dân cư K, Phường D, thành phố S, Đồng Tháp (căn nhà hiện bà H, ông Đ đang quản lý).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Thu H, ông Trương Hón Đ yêu cầu chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C liên đới trả lại số tiền phí sử dụng nước sinh hoạt đã trả thay là 1.936.000đ (Một triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

- Buộc chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C liên đới trả cho bà Võ Thị Thu H, ông Trương Hón Đ tiền thuê nhà 01 tháng còn thiếu số tiền là 2.000.000đồng và chi phí xây dựng lại căn phòng và giường trong căn nhà thuê số WW, Khu dân cư K, Phường D, TP. S, Đồng Tháp với số tiền là 8.000.000đồng; tổng cộng là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền đặt cọc thuê nhà là 6.000.000đồng. Buộc bà Võ Thị Thu H, ông Trương Hón Đ liên đới trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) cho chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Thu H, ông Trương Hón Đ phải liên đới nộp 1.496.800đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H, ông Đ đã nộp 350.000đồng ngày 22/02/2019 theo biên lai thu số 0003668 và 300.000đồng ngày 06/9/2019 theo biên lai thu số 0009932. Sau khi khấu trừ bà H, ông Đ phải liên đới nộp tiếp 846.800đ (Tám trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C phải liên đới nộp 800.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng chị T, anh C đã nộp tạm ứng ngày 04/11/2019 theo biên lai thu số 0004174. Sau khi khấu trừ chị T, anh C phải liên đới nộp tiếp 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Chị Lâm Kim T, anh Phan Phú C phải liên đới nộp 400.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do bà Võ Thị Thu H, ông Trương Hón Đ đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng; nên chị T, anh C phải liên đới trả lại cho bà H, ông Đ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 400.000đ (Bốn trăm nghìn đồng).

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 thỏa thuận thi hành án, 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 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có lý do chính đáng khi tuyên án có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh;
- VKSND TP. Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tuấn Em