

Bản án số: 439/2024/DS-PT

Ngày: 09-7-2024

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 HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**

Các thẩm phán: Bà **Trần Thị Thu Nam**

Ông **Phí Thành Chung**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương**-Thẩm tra viên chính.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Trịnh Thị Thu Tân** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 197/2024/TLPT-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần G;

Trụ sở chính: Tòa nhà VTV, số H đường P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Hồng Q**-Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Minh N** - Chức vụ: Trưởng Ban pháp chế. Theo Quyết định số 210205/2023/QĐUQ-GHTK ngày 02/3/2023.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà **Phạm Thị P**-Chuyên viên Pháp chế (Theo giấy ủy quyền số 1605/2023/UQ-GHTK ngày 16/5/2023), ông **Nguyễn Nho D** (Theo văn bản ủy quyền số 2711/2023/UQ-GHTK ngày 27/11/2023) và ông **Vương Đình Đ**, nhân viên pháp chế (Theo Văn bản ủy quyền số 0807/2014/UQ-GHTK ngày 08/07/2024). Địa chỉ: Tòa nhà V, số H đường P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội; *Có mặt ông D, ông Đ.*

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông **Nguyễn Thiết C**, sinh năm 1955; *Có mặt.*

ĐKKHKT: Tổ 78, cụm 9, số I (số B mới) phố V, phường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông **Nguyễn Thiết T**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ G, cụm I, số I (số B mới) phố V, phường L, quận B, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

*Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông C: Luật sư **Trần Duy L**, Công ty L2 và Cộng sự, Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ liên hệ: Số C phố T, phường K, quận Đ, Hà Nội. Có mặt.*

Do có kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần G.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

*** Công ty Cổ phần G (gọi tắt Công ty G1) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 03/5/2019 Công ty G2 và ông Nguyễn Thiết C có ký hợp đồng thuê nhà số 03052019/2019/HĐTN/GHTK - VP theo đó ông C cho Công ty thuê tầng 1 và tầng 2 căn nhà số I V, tổ G cụm I phường L, quận B, Hà Nội. Ngay khi ký kết hợp đồng, Công ty đã đặt cọc cho ông C số tiền 60.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng.

Ngày 12/5/2022 khi hết thời hạn hợp đồng, Công ty G1 và ông Nguyễn Thiết C đã tiến hành bàn giao diện tích thuê, GHTK đã hoàn trả mặt bằng cho ông Nguyễn Thiết C. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại ông C vẫn chưa hoàn trả lại số tiền cọc thuê nhà là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) cho Công ty G1.

Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn nhiều lần đưa ra ý kiến bồi thường cho ông C 25.000.000 đồng nhưng ông C không đồng ý.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thiết C phải hoàn trả lại cho Công ty G1 số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) (tiền gốc) và tiền lãi phát sinh từ ngày 12/5/2022 đến ngày 07/9/2023 là 7.940.520 đồng. Tổng cộng là 67.940.520 đồng (sáu mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi nghìn năm trăm hai mươi đồng).

Với yêu cầu phản tố của ông C, Công ty G1 không đồng ý vì:

- Theo biên bản bàn giao ngày 12/5/2022 hai bên đã ghi nhận toàn bộ tài sản cũ hoặc cũ hoạt động bình thường.
- Số tiền ông C yêu cầu bồi thường không có căn cứ, hóa đơn chứng từ không đáp ứng theo quy định của pháp luật.
- Việc thụ lý yêu cầu phản tố mà tòa án thụ lý là hoàn toàn không đúng.

*** Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Nguyễn Thiết C trình bày:**

Ông xác nhận ngày 03/5/2019 ông có ký hợp đồng cho thuê nhà với công ty G1 như nguyên đơn trình bày ở trên là đúng và nhận số tiền đặt cọc của nguyên đơn là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Ngày 12/5/2022 khi hết hợp đồng Công ty G1 có bàn giao lại nhà cho ông. Tuy nhiên khi nhận bàn giao nhà thì có một số phần trang thiết bị bị hư hỏng như: nền nhà bị rạn nứt, hệ thống điện quanh tường, cửa cuốn chập cháy, cửa nhà tắm,

vệ sinh hồng, mặt cầu thang vỡ..... việc hư hỏng này ông đã thông báo với nhân viên bên Công ty G1 nhưng không được công ty có phản hồi.

Sau đó Công ty có thỏa thuận bồi thường cho ông 25.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý.

Nay Công ty G1 khởi kiện ra Tòa yêu cầu ông hoàn trả lại tiền đặt cọc thì ông cũng có đơn phản tố yêu cầu Công ty G1 phải bồi thường cho ông số tiền sửa chữa là 91.250.000 đồng (chín mươi một triệu hai trăm mười nghìn đồng) + 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) số tiền 8 tháng không cho thuê được. Tổng thiệt hại 571.250.000 đồng (Năm trăm bảy mươi một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngày 04/10/2023 ông C có đơn bổ sung yêu cầu Công ty G1 phải trả cho ông số tiền 1.370.000.000 đồng gồm các khoản sau 890.000.000 đồng dự trù sửa bể nước ngầm, 480.000.000 đồng do mất thu nhập trong 8 tháng không cho thuê được nhà, 180.000.000 đồng mất cơ hội thuê nhà, 120.000.000 đồng tổn thất tinh thần.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thiết C trả số tiền đặt cọc thuê nhà và số tiền lãi theo hợp đồng thuê nhà giữa hai bên đã ký kết tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 69.940.520 đồng gồm có số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng, số tiền lãi do chậm thanh toán 9.940.520 đồng. Đồng thời nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố và yêu cầu bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thiết C trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa ngoài số tiền ông Nguyễn Thiết C yêu cầu Công ty G1 trả số tiền 91.250.000 đồng tiền tu tạo sửa chữa, 8 tháng không cho thuê được 480.000.000 đồng ông C bổ sung thêm yêu cầu Công ty trả số tiền 1.370.000.000 đồng gồm những khoản sau 890.000.000 đồng dự trù sửa bể nước ngầm, 480.000.000 đồng 8 tháng không cho thuê nhà, 180.000.000 đồng 3 tháng mất cơ hội cho thuê nhà, 120.000.000 đồng tổn thất tinh thần.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 250/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần G đối với ông Nguyễn Thiết C .

- Ông Nguyễn Thiết C phải trả cho Công ty cổ phần G số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) .

Công ty Cổ phần G phải trả cho ông Nguyễn Thiết C số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần G buộc ông Nguyễn Thiết C phải trả số tiền 9.940.520 đồng (Chín triệu chín trăm bốn mươi nghìn năm trăm hai mươi đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 250/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ trong vụ án, không khách quan trong việc giải quyết vụ án, tuyên án trái ngược với thực tế, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của Công ty Cổ phần G. Và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà, Biên bản làm việc, Biên bản kiểm kê, bàn giao, công văn, thông báo và quá trình giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội: Sửa bản án dân sự sơ thẩm ngày 27/11/2023 và ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty phải thanh toán cho ông C số tiền 25.000.000đ là không đúng, Công ty không chịu trách nhiệm bởi những hao mòn tự nhiên về nhà mà chỉ hỗ trợ ông C sửa chữa.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm: hợp đồng thuê nhà vô hiệu, những thiệt hại do nguyên đơn gây ra trong quá trình thuê nhà là thực tế và phải bồi thường theo hợp đồng và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Các đương sự không xuất trình chứng cứ mới và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên các quyết định của án sơ thẩm.

GHTK phải chịu án phí phúc thẩm theo Nghị quyết 326.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn luật định nên về mặt hình thức là hợp lệ.

Tại phiên tòa, có mặt người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[2] Về nội dung:

* *Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:* đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Thiết C phải hoàn trả lại cho Công ty G1 số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 12/5/2022 đến ngày 27/11/2023 là 9.940.520 đồng. Tổng cộng là 69.940.520 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 03/5/2019 Công ty G1 và ông Nguyễn Thiết C có ký hợp đồng thuê nhà số 03052019/2019/HĐTN/GHTK-VP do chị Hà Thị Ánh T1 ký, theo đó ông C cho GHTK thuê tầng 1 và tầng 2 căn nhà số I V, tổ G cụm I phường L, quận B, Hà Nội. Ngay khi ký kết hợp đồng, Công ty đã đặt cọc cho ông C số tiền 60.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Hợp đồng thuê nhà thời hạn từ 13/9/2019 đến hết ngày 12/5/2022.

Xét thấy Công ty G1 và ông Nguyễn Thiết C tự nguyện ký hợp đồng thuê nhà mặc dù có vi phạm về chủ thể ký hợp đồng, tuy nhiên hai bên thực hiện đã xong hợp đồng không bên nào vi phạm nghĩa vụ trong thời gian thực hiện hợp đồng. Qua xem xét biên bản làm việc ngày 11/5/2022 cũng như biên bản kiểm kê bàn giao tài sản đều có cán bộ của Công ty G1 ký xác nhận. Đến khi xảy ra tranh chấp, ngày 05/9/2022 tại công văn số 60/2022/CV- GHTK do chính ông Phạm Hồng Q-Tổng giám đốc ký xác nhận sự việc vì vậy việc ông Nguyễn Thiết C và người đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C cho rằng hợp đồng thuê nhà giữa hai bên không có giá trị thực hiện là không đúng. Mặt khác, các bên không tranh chấp gì trong quá trình thực hiện hợp đồng mà tranh chấp về việc thanh toán tiền đặt cọc và những thiệt hại do quá trình Công ty G1 sử dụng mặt bằng.

Xét: Ngày 11/5/2022 khi hết thời gian thuê nhà theo hợp đồng, Công ty G1 (do ông Ngô Quang L1, bà Phạm Thị Việt H là cán bộ pháp chế là đại diện) và ông Nguyễn Thiết C đã có biên bản làm việc thống nhất ghi nhận những hư hỏng do phía chủ nhà đưa ra gồm: bệt nhà vệ sinh tầng 1, bể gạch cầu thang 04 viên, tầng 1 làm lại 1 ổ điện âm sàn, làm lại tấm trần nhà vệ sinh, đèn nhà vệ sinh tầng 2

hông, sơn lại tường màu xanh, mất 01 đèn chùm màu tầng 1, rửa làm lại nhà vệ sinh làm lại tấm nắp bể tầng, khóa cửa gờ cửa nhà vệ sinh tầng 1 hông, 1 viên gạch cạnh tường nhà vệ sinh tầng 1 hông, 01 ổ công tác cầu dao nhà vệ sinh mất ổ tổng, vỡ 5 viên gạch sàn tầng 1 cạnh bể nước, vỡ 06 viên gạch sàn, 01 cửa cầu thang máy, 01 bậc trượt tầng 1 đá ru bi bị vỡ, 04 lỗ khoan gạch đá ru bi để làm cửa.

Về số tiền 60.000.000 đồng đặt cọc, ông C chỉ trả lại công ty 10.000.000 đồng, số tiền 50.000.000 đồng còn lại để phục vụ sửa chữa .

Ngày 12/5/2022 giữa ông Nguyễn Thiết C và Công ty L3 biên bản kiểm kê, bàn giao số 03052019 /BB-GHTK Tại điều 2 Điều khoản chung:

Bên A nhận đầy đủ diện tích thuê, tài sản bàn giao như ở trên và xác nhận giao hàng tiết kiệm đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao mặt bằng kể từ ngày ký biên bản này.

Chủ nhà cho thuê ông Nguyễn Thiết c vẫn đang giữ số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng do hai bên chưa thống nhất về những thiệt hại theo bàn giao mặt bằng.

Qua một thời gian các bên không thoả thuận được cách giải quyết vụ việc. Ngày 12/9/2022 Công ty G1 đã có văn bản yêu cầu ông Nguyễn Thiết C thanh toán số tiền đặt cọc và công ty Đ1 hỗ trợ tổng chi phí sửa chữa căn nhà cho ông Nguyễn Thiết C là 25.000.000 đồng. Đối với những hư hỏng han gỉ các trang thiết bị nhà vệ sinh, han gỉ, hư hỏng khóa cửa sau một thời gian dài sử dụng công ty không có nghĩa vụ chi trả việc sửa chữa trên cho bên B theo thỏa thuận tại Điều 5.4 và 6.5 Hợp đồng.

Tại cấp sơ thẩm, ông C có đơn đề nghị Tòa án xem xét thẩm định giá những đồ vật tài sản bị hư hỏng. Hội đồng định giá nhận thấy toàn bộ những hạng mục mà ông C yêu cầu định giá tại thời điểm định giá những đồ vật tài sản đó đã được sửa chữa cải tạo lại nên Hội đồng không ghi nhận được thực trạng hỏng hóc, đồng thời đối chiếu với các quy định của nhà nước thì không có đơn giá đối với những hạng mục mà ông C yêu cầu.

Qua xem xét tài liệu và phân tích trên thấy cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc ông C phải thanh toán trả lại cho Công ty Cổ phần G số tiền đặt cọc là có căn cứ. Tuy nhiên cần phải đối trừ phần chi phí hợp lý ông C đã khắc phục sửa chữa phần tài sản hư hỏng theo như Công ty đã xác định là 25.000.000đ.

Đối với yêu cầu của Công ty G buộc ông Nguyễn Thiết C phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 12/5/2022 đến ngày 27/11/2023 là 9.940.520 đồng. Xét thấy mặc dù hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt từ ngày 11/5/2022 các bên đã bàn giao mặt bằng, lập biên bản làm việc xác nhận các hư hỏng trong thời gian Công ty thuê mặt bằng. Mặc dù Công ty đã đồng ý hỗ trợ 25.000.000đ tuy nhiên ông C không đồng ý nên việc

thanh toán tiền đặt cọc không thống nhất được hai bên chưa thanh lý hợp đồng vi phạm Điều 4.3 của Hợp đồng nên ông C không phải chịu lãi suất chậm trả.

Vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên của Công ty Cổ phần G là đúng quy định của pháp luật.

*** Về yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thiết C:**

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án, ông C có đơn phản tố yêu cầu Công ty G1 bồi thường số tiền sửa chữa là 91.250.000đ; 480.000.000 đồng số tiền 8 tháng không cho thuê được. Tổng thiệt hại 571.250.000đ. Ngày 04/10/2023 ông C có đơn bổ sung yêu cầu Công ty G1 phải trả cho ông số tiền 1.370.000.000 đồng gồm các khoản sau 890.000.000 đồng dự trù sửa bể nước ngầm, 480.000.000 đồng do mất thu nhập trong 8 tháng không cho thuê được nhà, 180.000.000 đồng mất cơ hội thuê nhà, 120.000.000 đồng tổn thất tinh thần.

Ông C giao nộp cho Tòa án 1 biên nhận sửa điện số tiền 15.000.000 đồng, Biên bản thỏa thuận sửa bể ngầm số tiền 40.000.000 đồng, Biên bản lăn sơn trát giá trị 44.250.000 đồng, Các hóa đơn bán lẻ gạch, vữa xi măng.

Xét, tại Điều 6.2 của Hợp đồng thuê nhà việc Công ty G1 sơn tường không làm ảnh hưởng đến kết cấu tòa nhà; các hư hỏng thiếu mất mát như biên bản bàn giao hai bên không thống nhất được, những chứng từ do ông C nộp cho Tòa án không có căn cứ, Đối với yêu cầu sửa bể nước ngầm tại biên bản bàn giao hai bên không đề cập đến phần hư hỏng này nên đây không được xác định là lỗi do Công ty.

Mặt khác, sau khi kết thúc hợp đồng hai bên biên bản kiểm kê số tài sản bị hư hỏng nhưng không thống nhất giá trị của những tài sản đó để làm căn cứ thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên, căn cứ thực tế và khảo giá Công ty cũng đã có văn bản hỗ trợ chi phí sửa chữa số tiền 25.000.000 đồng nhưng ông C không đồng ý; cơ quan định giá cũng không có căn cứ để đánh giá thiệt hại, nhưng những thiệt hại là có thật và tại công văn số 60/2022/CV- GHTK ngày 05/9/2022 Công ty cổ phần G đã tham khảo giá thị trường xác định thiệt hại là 25.000.000đ. Như vậy cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các chứng từ, hoá đơn do ông C và nguyên đơn giao nộp chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông C và buộc Công ty cổ phần G1 phải có trách nhiệm phải trả cho ông C số tiền 25.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C buộc Công ty G1 bồi thường số tiền 91.250.000.000 đồng tiền tu sửa lại nhà, và 8 tháng không cho thuê được số tiền 480.000.000 đồng và yêu cầu bổ sung buộc Công ty G1 phải trả số tiền 1.370.000.000đ đồng gồm các khoản : 890.000.000 đồng dự trù sửa bể nước ngầm, 480.000.000 đồng do mất thu nhập trong 8 tháng không cho thuê được nhà, 180.000.000 đồng mất cơ hội thuê nhà, 120.000.000 đồng tổn thất tinh thần. Những yêu cầu này của ông C không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C cho rằng hợp đồng thuê nhà vô hiệu, cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét thấy sau khi cấp sơ thẩm xét xử vụ án ông C không có đơn kháng cáo đối với bản án nên căn cứ Điều 293 BLTTDS đề nghị này không có căn cứ xem xét.

Tuy nhiên cần phải sửa về cách tuyên về nghĩa vụ thanh toán, sau đó đối trừ nghĩa vụ cũng như lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tại quyết định của bản án.

Từ nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Ba Đình theo hướng phân tích trên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thiết C là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Công ty Cổ phần G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán trả nguyên đơn và số tiền yêu cầu tính lãi không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Vì bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên Công ty Cổ phần G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 155, Điều 157, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần G.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 250/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần G đối với ông Nguyễn Thiết C.

Buộc ông Nguyễn Thiết C phải trả cho Công ty Cổ phần G số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) theo Hợp đồng thuê nhà số 03052019/2019/HĐTN/GHTK-VP ngày 03/5/2019.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thiết C.

Buộc Công ty Cổ phần G phải trả cho ông Nguyễn Thiết C số tiền 25.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà cho thuê.

2.3. Đối trừ nghĩa vụ thanh toán, ông Nguyễn Thiết C còn phải trả cho Công ty Cổ phần G số tiền 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng).

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần G buộc ông Nguyễn Thiết C phải trả số tiền lãi là 9.940.520 đồng.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thiết C buộc Công ty Cổ phần G phải thanh toán số tiền gồm các khoản 890.000.000 đồng dự trừ sửa bể nước ngầm, 480.000.000 đồng do mất thu nhập trong 8 tháng không cho thuê được nhà, 180.000.000 đồng mất cơ hội thuê nhà, 120.000.000 đồng tổn thất tinh thần.

2.6. Không chấp nhận các cầu khác của các bên đương sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án ;thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Thiết C không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

+ Công ty Cổ phần G phải nộp 1.747.000 đồng (Một triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.558.000 đồng (Một triệu năm trăm năm mươi tám nghìn đồng) tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007640 ngày 29/3//2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Công ty Cổ phần G còn phải nộp tiếp 189.000 đồng (Một trăm tám mươi chín nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty Cổ phần G số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004753 ngày 29/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lan Anh