

Bản án số: 211/2024/DS-ST
Ngày 03 tháng 5 năm 2024
Về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Oánh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phạm Thị Nhung
- Bà Nguyễn Thị Thu Thảo

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trung Tiên, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thúy Hà, Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ số 272/2020/DSST ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2024/QĐXX-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐST-HPT ngày 05 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Phạm Trọng H, sinh năm 1948; Địa chỉ cư trú: D L, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

* *Bị đơn:* Bà Võ Thị Kim C, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: 28 Ông Í, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh,

Đại diện ủy quyền: Ông Tô Quang H1, sinh năm 1991; Địa chỉ cư trú: T N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2024)

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Phạm Trọng H trình bày tại đơn khởi kiện ngày 11/08/2020 và Bản tự khai ngày 07/12/2020:

Ngày 21/7/2018, ông ký hợp đồng thuê nhà với bà Võ Thị Kim C đối với toàn bộ căn nhà số D L, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá thỏa thuận năm đầu là 135.000.000 đồng/tháng.

Đến cuối tháng 7/2019, bà C thông báo gia đình sẽ đưa con đi du học nên thu xếp cơ sở hoạt động và dời về cơ sở khác để hoạt động, đồng thời sẽ trả tiền thuê nhà đến tháng 8/2019.

Khi dọn xong đồ, bà C đưa biên bản thanh lý hợp đồng nhưng không trả tiền thuê nhà tháng 8 năm 2019 như đã hứa nên ông chưa ký vào biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà.

Trước đây, căn nhà này cho trường thuê để mở cơ sở dạy học và có xây dựng thành 15 phòng học, hai lối cầu thang lên xuống. Do nhu cầu hoạt động thuê làm phòng tập thể hình nên có thỏa thuận phá dỡ toàn bộ phần xây dựng 15 phòng và sẽ trả lại cho bên cho thuê các vật liệu, dụng cụ không xài đến khi hết hạn hợp đồng khi bên cho thuê có yêu cầu xây lại như cũ hoặc quy ra tiền để trả lại cho bên cho thuê trong đó có 33 cánh cửa sắt, cửa sổ có kiếng trị giá 150.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn ông Phạm Trọng H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị Kim C những vấn đề sau:

1. Trả lại tiền thuê nhà tháng 8/2019 là 135.000.000 (một trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

2. Trả lại 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có kiếng hoặc trả bằng tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng. Tổng cộng 285 triệu đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu) đồng.

[2] Tại văn bản ngày 19/4/2024, bị đơn bà Võ Thị Kim C trình bày:

Nguyên trước đây vào ngày 21/7/2018, bà Võ Thị Kim C và ông Phạm Trọng H có ký kết Hợp đồng thuê nhà với mục đích kinh doanh Phòng tập thể hình, đối với căn nhà có địa chỉ tại: D L, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê 07 (bảy) năm tính từ ngày 21/8/2018 đến hết ngày 21/8/2025, ngày nhận bàn giao diện tích thuê là ngày 21/7/2018, ngày bắt đầu tính tiền thuê nhà là ngày 21/8/2018.

Tiền thuê nhà căn nhà trong vòng 07 (bảy) năm cụ thể như sau: 135.000.000 đồng/tháng (hai năm đầu từ ngày 21/8/2018 đến 21/8/2020). Năm thứ 3 (từ ngày 21/8/2020 đến 20/8/2021) giá thuê 145.000.000 đồng/tháng. Năm thứ 4 (từ ngày 21/8/2021 đến 20/8/2022) giá thuê 155.000.000 đồng/tháng. Năm thứ 5 (từ ngày 21/8/2022 đến 20/8/2023) giá thuê 165.000.000 đồng/tháng. Năm thứ 6 (từ ngày 21/8/2023 đến 20/8/2024) giá thuê 180.000.000 đồng/tháng. Năm thứ 7 (từ ngày 21/8/2024 đến 20/8/2025) giá thuê 180.000.000 đồng/tháng. Tôi đặt cọc cho ông Phạm Trọng H 6 tháng tiền nhà (135.000.0000 đồng x 6 tháng = 810.000.000 đồng) và trả trước 6 tháng tiền thuê nhà (135.000.0000 đồng x 6 tháng = 810.000.000 đồng), tổng cộng số tiền bà C đã thanh toán cho ông Phạm Trọng H là: 1.620.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, do tình hình hoạt động của phòng tập gặp nhiều khó khăn, doanh thu không đủ để duy trì, nhận thấy việc duy trì phòng tập kéo dài gây ra thêm nhiều thiệt

hại. Sau khoảng 01 năm hoạt động, ngày 21/7/2019, bà C có làm biên bản thanh lý hợp đồng và thông báo cho ông Phạm Trọng H biết về việc sẽ chấm dứt hợp đồng vào ngày 21/8/2019. Hết thời hạn thông báo, bà C đã dọn dẹp đồ đạc, ngừng mọi hoạt động và trả lại cho ông Phạm Trọng H mặt bằng thuê nêu trên. Sau đó ông H có làm đơn khiếu nại gửi đến UBND phường H để giải quyết tranh chấp, bà C có ủy quyền cho ông Đỗ Thành H2 tham gia nhưng kết quả hòa giải không thành.

Ngày 10/4/2024, bà C mới nhận được Quyết định hoãn phiên Tòa và thời gian mở lại phiên Tòa vào lúc 8 giờ 30 ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, bà C có liên hệ để sao chụp hồ sơ vụ án và biết được rằng, vào ngày 11/8/2020 ông Phạm Trọng H có gửi đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà C phải thanh toán cho ông H tiền thuê nhà tháng 8/2019 là 135.000.000 đồng. Trả lại 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có kiếng hoặc trả bằng tiền 150.000.000 đồng, tổng cộng 285.000.000 đồng.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Trọng H, bị đơn Võ Thị Kim C làm văn bản trình bày ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu buộc bà C thanh toán tiền thuê nhà tháng 8/2019 là 135.000.000 đồng, bà C cho rằng không hợp lý. Khi có ý định chấm dứt hợp đồng, bà C đã chủ động soạn thảo và gửi thông báo thanh lý hợp đồng ngày 21/7/2019 cho ông H, tại thời điểm này thì ông H biết nhưng không có ý kiến gì. Mặc dù bà C chỉ thông báo trước 01 tháng khi chấm dứt hợp đồng, tuy nhiên căn cứ vào tình hình thực tế, bà C đã đặt cọc cho ông Phạm Trọng H 06 tháng tiền đặt cọc theo yêu cầu của ông H, tương ứng số tiền 810.000.000 đồng cũng như thanh toán trước cho ông H 06 tháng tiền thuê nhà tương ứng số tiền 810.000.000 đồng. Bà C nhận thấy việc tiếp tục duy trì hoạt động phòng tập không cần thiết và việc bà C đặt cọc số tiền lớn tương ứng với 06 tháng tiền nhà là đủ để bà C thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng cho ông H nếu chấm dứt.

Bà Võ Thị Kim C có làm Biên bản thanh lý hợp đồng thông báo cho ông Phạm Trọng H biết về việc sẽ chấm dứt hợp đồng vào ngày 21/8/2019 và ông Phạm Trọng H biết được thông báo này cùng ngày 21/7/2019. Tuy nhiên, ông H không ký vì cho rằng tôi còn nợ lại một tháng (tháng 8/2019) tiền thuê nhà chưa trả là 135.000.000 đồng. Như vậy, đối với khoản tiền nhà tháng 8/2019, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Đối với yêu cầu trả lại 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có kiếng hoặc trả bằng tiền 150.000.000 đồng tôi cho rằng ông Phạm Trọng H yêu cầu là không có cơ sở để cho rằng giá trị 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có kiếng có giá 150.000.000 đồng. Về yêu cầu này của nguyên đơn bà C cũng không đồng ý.

1. Đối với số tiền đặt cọc đồng theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 21/7/2018 và giấy giao tiền cùng ngày 21/7/2018.

Theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 21/7/2018 và giấy giao tiền cùng ngày 21/7/2018, bà C đã giao cho ông Phạm Trọng H tổng cộng số tiền là: 1.620.000.000

đồng (Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng) trong đó có 06 tháng tiền đặt cọc theo yêu cầu của ông **H**, tương ứng số tiền 810.000.000 đồng cũng như thanh toán trước cho ông **H** 06 tháng tiền thuê nhà tương ứng số tiền 810.000.000 đồng.

Bà **C** cũng đã thanh toán cho ông **Phạm Trọng H** đầy đủ tiền thuê nhà từ ngày 21/8/2018 đến ngày 21/7/2019, thỏa thuận không trừ vào số tiền đặt cọc 810.000.000 đồng.

2. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc sau: Buộc ông **Phạm Trọng H** phải có trách nhiệm trả lại cho bà **Võ Thị Kim C** số tiền nhận đặt cọc là 810.000.000 (tám trăm mười triệu) đồng theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 21/7/2018 và giấy giao tiền cùng ngày 21/7/2018.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định nội dung như bị đơn bà **Võ Thị Kim C** trình bày và đồng ý thanh toán cho nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** số tiền thuê nhà còn nợ lại của tháng 8/2019 là 135.000.000 (một trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau: Về thẩm quyền thụ lý vụ án; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự; Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà **Võ Thị Kim C** phải trả lại 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có gắn kiếng hoặc bồi thường bằng tiền với trị giá 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng; Chấp nhận một phần yêu cầu về việc buộc bị đơn bà **Võ Thị Kim C** phải trả cho nguyên đơn **Phạm Trọng H** tiền thuê nhà tháng 8/2019 với tổng số tiền 135.000.000 (một trăm ba mươi lăm triệu) đồng; Đơn yêu cầu ngày 19/4/2024 của bà **Võ Thị Kim C** được giải quyết bằng vụ việc dân sự khác theo quy định của pháp luật; Án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại đơn khởi kiện ngày 11/8/2020, nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** khởi kiện yêu cầu bà **Võ Thị Kim C** phải trả tiền thuê nhà tháng 08/2019 số tiền 135.000.000 đồng và trả lại 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có kiếng hoặc trả bằng tiền 150.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê nhà ngày 21/7/2021 là tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê tài sản theo Điều 472 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về người tham gia tố tụng:

Tại văn bản ủy quyền số 6857 ngày 22/4/2024, bà **Võ Thị Kim C** ủy quyền cho ông **Tô Quang H1** tham gia tố tụng là phù hợp quy định tại Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** yêu cầu Tòa án buộc bà **Võ Thị Kim C**: 1. Trả lại tiền thuê nhà tháng 8/2019 là 135.000.000 đồng; 2. Trả lại 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có kiếng hoặc trả bằng tiền 150.000.000 đồng. Tổng số tiền 285 triệu đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu) đồng.

Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Hợp đồng thuê tài sản: “*Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê; Hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng thuê nhà để sử dụng vào mục đích khác được thực hiện theo quy định của Bộ luật này, Luật nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.*”

Xét, tại Hợp đồng thuê nhà ngày 21/7/2018, nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** xác định bà **Võ Thị Kim C** thuê căn nhà tọa lạc tại **số D L, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**; Thời hạn thuê 7 năm tính từ ngày 21/8/2018 đến ngày 21/8/2025; Giá thuê thỏa thuận hai năm đầu không tăng là 135.000.000 đồng/tháng.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 710595 vào sổ cấp số CH 02481 ngày 15/7/2019 của Ủy ban nhân dân **quận T** chứng nhận bà **Phạm Hiền T**, sinh năm 1986, địa chỉ cư trú: **A L, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại văn bản ủy quyền ngày 20/3/2018, bà **Phạm Hiền T** ủy quyền cho ông **Phạm Trọng H** với nội dung: quản lý, sử dụng, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho người thừa ba, xóa đăng ký thế chấp, cho thuê, cho mượn, ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng-bán, tặng cho đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại **số D L, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Nhận thấy, nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** thỏa thuận ký hợp đồng và cho bị đơn bà **Võ Thị Kim C** thuê căn nhà nêu trên là phù hợp pháp luật. Sau khi nhận nhà và hoạt động đến ngày 21/8/2019 thì bị đơn ngưng hoạt động thuê nhà và có đề nghị nguyên đơn ký biên bản thanh lý hợp đồng, tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý ký biên bản thanh lý hợp đồng là do bị đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà của tháng 8/2019. Nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** xác định bị đơn và **Võ Thị Kim C** đã thanh toán tiền thuê nhà đến tháng 7/2019 và hiện cũng không còn thuê nhà của nguyên đơn.

Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 quy định về Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở như sau: “*1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này; ... 4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên*

kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật”

Xét tại Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 21/7/2019, bà **Võ Thị Kim C** thông báo cho ông **Phạm Trọng H** về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn vào ngày 21/8/2019 là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 nêu trên và ông **Phạm Trọng H** cũng xác định đã chấm dứt Hợp đồng thuê nhà nêu trên nên Hội đồng xét xử không xét.

Tại Giấy biên nhận trả tiền thuê nhà ngày 12/7/2019 xác nhận nội dung bà **Võ Thị Kim C** đã thanh toán tiền thuê nhà 135.000.000 đồng cho ông **Phạm Trọng H** thời gian tính từ ngày 21/6/2019 đến ngày 20/7/2019. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** và bị đơn bà **Võ Thị Kim C** cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng vào ngày 21/8/2019, căn cứ vào Giấy biên nhận trả tiền thuê nhà ngày 12/7/2019 nêu trên thì bà **C** chưa thanh toán cho ông **H** tiền thuê nhà của tháng 8/2019.

Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Trả tiền thuê: “1. Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả tiền thuê thì thời hạn trả tiền thuê được xác định theo tập quán nơi trả tiền; nếu không thể xác định được thời hạn theo tập quán thì bên thuê phải trả tiền khi trả lại tài sản thuê; 2. Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.”

Xét, nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** yêu cầu bị đơn bà **Võ Thị Kim C** phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà 135.000.000 đồng còn nợ lại của tháng 8/2019. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và những tình tiết khác trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này của nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** là có cơ sở.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Võ Thị Kim C** đồng ý thanh toán số tiền 135.000.000 đồng còn nợ lại tiền thuê nhà của tháng 8/2019 cho nguyên đơn ông **Phạm Trọng H**. Xét đây là sự tự nguyện không trái pháp luật nên ghi nhận là phù hợp.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** về việc buộc bị đơn bà **Võ Thị Kim C** phải trả lại 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có kiếng hoặc trả bằng tiền 150.000.000 đồng.

Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Trả lại tài sản thuê: “ 1. Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận; nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ hao mòn tự nhiên;4. Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê,

nếu có thỏa thuận; 5. Bên thuê phải chịu rủi ro xảy ra đối với tài sản thuê trong thời gian chậm trả”.

Xét, tại Thông báo ngày 14/4/2021, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã thông báo cho nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ đối với số lượng 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có gắn kiếng.

Tại Biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ ngày 17/01/2022, ông **Phạm Trọng H** xác định không có chứng cứ, tài liệu đối với 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có gắn kiếng.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/9/2022 xác định nội dung: Hiện nay tại địa chỉ trên đã có một đơn vị khác thuê lại (Q7 Billiard Club) nhưng không xác định được người thuê, đồng thời nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** cũng không có mặt tại địa điểm thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên.

Nhận thấy, ông **Phạm Trọng H** là nguyên đơn có yêu cầu bị đơn bà **Võ Thị Kim C** phải trả lại 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có gắn kiếng hoặc bồi thường bằng tiền với trị giá 150.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về yêu cầu của bị đơn bà **Võ Thị Kim C**

Tại đơn yêu cầu ngày 19/4/2024, bà **Võ Thị Kim C** yêu cầu ông **Phạm Trọng H** phải có trách nhiệm trả lại cho bà **Võ Thị Kim C** số tiền đặt cọc là 810.000.000 (tám trăm mười triệu) đồng Theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 21/7/2018 và giấy giao tiền cùng ngày 21/7/2018 sẽ được giải quyết bằng vụ việc dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân **quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà **Võ Thị Kim C** phải trả lại 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có gắn kiếng hoặc bồi thường bằng tiền với trị giá 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng; Chấp nhận một phần yêu cầu về việc buộc bị đơn bà **Võ Thị Kim C** phải trả cho nguyên đơn **Phạm Trọng H** tiền thuê nhà tháng 8/2019 với tổng số tiền 135.000.000 (một trăm ba mươi lăm triệu) đồng; Đơn yêu cầu ngày 19/4/2024 của bà **Võ Thị Kim C** được giải quyết bằng vụ việc dân sự khác theo quy định của pháp luật là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Xử lý tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 (một triệu, năm trăm ngàn) theo phiếu chi ngày 16/9/2022. **H1** lại cho ông **Phạm Trọng H** số tiền 500.000 (năm trăm ngàn) đồng theo Phiếu thu ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Về án dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn bà **Võ Thị Kim C** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 135.000.000 đồng. Do đó, án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là 135.000.000 đồng x 5% = 6.750.000 (sáu triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

Ông **Phạm Trọng H** được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án theo quy định tại Điều 12 Chương I Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; 227, 228, 238, 264, 266, 267, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 472, 481 và Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 129 và Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

- Điều 2; 6, 7, 7a, 7b và điều 9; 30; 31 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

- Điều 12, Khoản 3 Điều 26, 27 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông **Phạm Trọng H** về việc buộc bị đơn bà **Võ Thị Kim C** phải trả lại 33 cánh cửa sắt gồm cửa đi và cửa sổ có gắn kiếng hoặc bồi thường bằng tiền với trị giá 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng;

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông **Phạm Trọng H**.

1. Buộc bà **Võ Thị Kim C** phải có trách nhiệm thanh toán cho ông **Phạm Trọng H** số tiền thuê nhà (nợ lại của tháng 8/2019) là 135.000.000 (một trăm ba mươi lăm triệu) đồng, một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc bà **Võ Thị Kim C** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.750.000 (sáu triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

2.2. Ông **Phạm Trọng H** được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án theo quy định tại Điều 12 Chương I Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2.3. Xử lý tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông **Phạm Trọng H** phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 (một triệu, năm trăm ngàn) theo phiếu chi ngày 16/9/2022.

H1 lại cho ông **Phạm Trọng H** số tiền 500.000 (năm trăm ngàn) đồng theo Phiếu thu ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án của Tòa án cấp sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Viện Trưởng viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Trường hợp bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7b và điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Ngọc Oánh