TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 50/2020/DS-ST
Ngày: 26-3-2020
V/v tranh chấp về hợp đồng thuê đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Kim Em;

2. Bà Nguyễn Kim Hồng.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7 – Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Tp.HCM *tham gia phiên tòa*:

Bà Hồ Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 3 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 377/2019/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng thuê đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2020/QĐST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2020/QĐST-DS ngày 28/02/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông NTD, sinh năm 1976; địa chỉ: 53 đường 33, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh - (Có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Ông TTC, sinh năm 1978; địa chỉ: 341 trệt khu C, Cao ốc P, đường C, Phường 01, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; chổ ở: 793/54B TXS, khu phố 4, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - (Vắng mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan:

- Ông TVD, sinh năm 1973; địa chỉ: 24 L, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh - (Vắng mặt tại phiên tòa).

- Bà LNPH, sinh năm 1986; địa chỉ: 539/53 C, Phường 15, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ kinh doanh: 793/35A TXS, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - (Vắng mặt tại phiên tòa).

- Bà TTL, sinh năm 1977; địa chỉ: 199A D, Phường 01, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ kinh doanh: 793/35A TXS, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - (Vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 01/5/2013, giữa ông TVD và ông NTD ký kết Hợp đồng thuê đất, theo đó ông D đồng ý cho ông TD thuê toàn bộ thửa đất 801 tờ bản đồ số 01, diện tích 242,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 885/UB-GCN-QLĐT do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông TVD ngày 31/3/1997 (được cấp số nhà là 793/35A TXS, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) với thời hạn thuê là 10 (mười) năm, kể từ ngày 01/5/2013 đến hết ngày 30/4/2023. Vì mục đích thuê là đầu tư xây dựng nhà, mặt bằng để cho thuê và các dịch vụ khác nên các bên có thỏa thuận ông TD được quyền đầu tư, cho thuê phòng trọ, mặt bằng mà không cần sự đồng ý của ông D nên vào ngày 25/7/2017, ông TD đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng với ông TTC để cho ông C thuê lại phần đất có diện tích 105m^2 nhằm mục đích kinh doanh và thực hiện các dịch vụ với thời hạn 05 (năm) năm, kể từ ngày 01/8/2017, giá thuê 19.000.000 đồng/tháng. Ông TD nhận tiền cọc 03 tháng tương đương với số tiền 57.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận thanh toán 03 tháng/lần vào 05 đầu của quý, phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển vào tài khoản của bà BTTN là vợ ông TD, trong thời hạn 03 tháng mà bên ông C không thanh toán tiền nhà cho ông TD thì hợp đồng này xem như bị thanh lý.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông C đã tự ý sửa sang và phân chia diện tích thuê thành 02 phòng mặt tiền trước nhà, 01 phòng kho và 01 phòng ở. Hiện nay, 02 phòng mặt tiền phía trước thì 01 phòng bà TTL kinh doanh ăn uống, 01 phòng bà LNPH kinh doanh mỹ phẩm, quần áo..., 02 phòng còn lại thì bỏ trống, không có ai ở và ông C chỉ mới thanh toán tiền thuê mặt bằng đến tháng 12/2018 và còn nợ lại toàn bộ tiền thuê nhà cho đến nay. Việc ông C có cho bà H và bà L thuê lại hay không thì ông không biết vì trong hợp đồng ông không có thỏa thuận cho phép ông C được quyền cho thuê lại. Khi ông C không thanh toán tiền thuê nhà, ông có đến địa điểm cho thuê thì mới biết bà H và bà L đang kinh doanh trên phần đất mà ông đã thuê của ông D và có nghe mọi người gần đó nói cho biết là bà Xuân (ông không rõ họ, năm sinh) là mẹ của ông C có ký hợp đồng gì đó với bà H, bà L. Sau đó, ông có đến gặp bà L và bà H yêu cầu giao trả mặt bằng nhưng họ không đồng ý nên ông có đề nghị nếu họ không trả mặt bằng thì phải trả tiền thuê hàng tháng cho ông nhưng họ cũng không đồng ý và không đưa cho ông coi họ có căn cứ gì mà kinh doanh trên phần đất này.

Tại Đơn khởi kiện ngày 30/9/209, ông NTD yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/7/2017 với ông TTC, yêu cầu ông C phải trả tiền thuê nhà còn thiếu lại từ tháng 12/2018 đến nay, tạm tính là 190.000.000 đồng và buộc ông C giao trả lại diện tích đất đã thuê là 105m^2.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/11/2019, ông NTD yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh buộc bà LNPH, bà TTL và ông TTC phải có trách nhiệm trả lại mặt bằng theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/7/2017.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông NTD rút yêu cầu buộc ông TTC thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính là 190.000.000 đồng để hai bên tự giải quyết về các khoản khác nếu có L quan đến tiền cọc, , vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/7/2017 và buộc ông TTC giao trả lại phần đất thuê có diện tích 105m^2 trong đó có 02 phòng mặt tiền hiện bà TTL, bà LNPH đang sử dụng kinh doanh nên buộc bà H, bà L phải trả lại mặt bằng đang sử dụng trên cho ông.

Tại bản tự khai ngày 23/10/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông TVD trình bày:

Ngày 01/5/2013, ông có ký kết hợp đồng thuê đất với ông NTD để cho ông TD thuê toàn bộ thửa đất 801 tờ bản đồ số 01, diện tích 242,5m^{2,} thời hạn thuê 10 năm. Ông được biết ông TD có cho ông C thuê lại 105m^2 trong tổng diện tích đất trên, ông hoàn toàn đồng ý vì trong hợp đồng thuê giữa ông với TD có thỏa thuận cho phép ông TD được quyền cho thuê lại trong suốt thời gian thuê đất của ông mà không cần ông phải đồng ý. Do vậy, với yêu cầu khởi kiện của ông TD, ông không có ý kiến, không có yêu cầu. Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông với ông TD, ông không có tranh chấp, không có yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 xem xét vì ông TD không có vi phạm hợp đồng này, nên ông đề nghị giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông

Bị đơn là ông TTC và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là bà TTL, bà LNPH đã được Tòa án đã tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Thông báo thụ lý; Giấy triệu tập; Thông báo hòa giải; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Giấy triệu tập tham gia về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2020/QĐST-DSngày 06/02/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2020/QĐST-HPT ngày 28/02/2020 nhưng ông C, bà L, bà H vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà L, bà H theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến:

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thẩm tra viên, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, về thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại các Điều từ 26 đến Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Việc xác

định tư cách tham gia tố tụng đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về thời hạn chuẩn bị xét xử.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ những quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật TTDS năm 2015 (vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án) và vắng mặt tại phiên tòa hôm nay mặt dù đã được triệu tập hợp lệ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để xem xét giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan chưa thực hiện đầy đủ những quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật TTDS năm 2015 (vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án) và vắng mặt tại phiên tòa hôm nay mặt dù đã được triệu tập hợp lệ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để xem xét giải quyết vụ án.

II. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án.

Đề nghị HĐXX tuyên:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút của nguyên đơn ông NTD buộc ông TTC trả lại số tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính 190.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông NTD về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/7/2017, buộc bị đơn ông TTC giao trả lại phần đất thuê có diện tích 105m^2 trong đó có 02 phòng mặt tiền hiện bà TTL, bà LNPH đang sử dụng kinh doanh nên buộc bà H, bà L phải trả lại mặt bằng đang sử dụng trên cho ông TD.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa;

Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, nguyên đơn.

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 toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/7/2017, buộc bị đơn ông TTC giao trả lại phần đất thuê có diện tích 105m^2 thuộc thửa đất số 801 tờ bản đồ số 01, diện tích 242,5m^2 được cấp số nhà là 793/35A TXS, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có 02 phòng hiện bà TTL, bà LNPH đang sử dụng kinh doanh thì đây là tranh chấp về "Hợp đồng thuê tài sản" được quy định tại Điều 472, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng năm 2015.

2. Về hình thức:

Căn cứ vào kết quả xác minh của Công an Phường 01, Quận N và Công an phường T, Quận B thì ông C không còn ở tại các địa chỉ trên, hiện đang ở đâu không rõ. Bị đơn là ông TTC mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ để cung cấp chứng cứ, tham gia phiên hòa giải, tham gia phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là ông TVD đã có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt, riêng bà TTL, bà LNPH đã đến Tòa án nhân dân Quận 7 tham gia tố tụng, được Tòa án nhân dân Quận 7 hướng dẫn thông tin về người được trợ giúp pháp lý nhưng sau đó không tiếp tục đến Tòa án để cung cấp chứng cứ, tham gia phiên hòa giải, tham gia phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/7/2017, buộc bị đơn ông TTC giao trả lại phần đất thuê có diện tích 105m^2 thuộc thửa đất số 801 tờ bản đồ số 01, diện tích 242,5m^2 được cấp số nhà là 793/35A TXS, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có 02 phòng mặt tiền hiện bà TTL, bà LNPH đang sử dụng kinh doanh nên buộc bà H, bà L phải trả lại mặt bằng đang sử dụng trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào "Hợp đồng thuê đất" ngày 01/5/2013 được ký kết giữa ông TVD và ông NTD, đủ căn cứ để xác định ông TD là người thuê đất, được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp và cho thuê lại toàn bộ thửa đất 801 tờ bản đồ số 01, diện tích 242,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 885/UB-GCN-QLĐT do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông TVD ngày 31/3/1997 (được cấp số nhà là 793/35A TXS, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) với thời hạn thuê là 10 (mười) năm, kể từ ngày 01/5/2013 đến hết ngày 30/4/2023.

Căn cứ vào "Hợp đồng thuê mặt bằng" ngày 25/7/2017 được ký kết giữa nguyên đơn ông NTD với bị đơn ông TTC, đủ căn cứ xác định ông TD có cho ông C thuê lại phần đất có diện tích 105m^2 trong tổng diện tích đất là 242,5m^2 mà ông TD đã thuê của ông D, với thời hạn thuê 05 (năm) năm, kể từ ngày 01/8/2017.

Căn cứ vào kết quả cung cấp chứng cứ của Công an phường T, Quận B, Biên bản xác minh tại chỗ ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận B và lời trình bày của nguyên đơn thì toàn bộ diện tích 105m^2 ông C thuê được ngăn thành 02 phòng mặt tiền nhà 793/35A TXS, phường T, Quận B do bà TTL kinh doanh ăn uống và bà LNPH kinh doanh quần áo, mỹ phẩm và một số mặt hàng khác, còn 02 phòng phía sau phòng bà H, bà L hiện nay ông C đang khóa cửa, bỏ trống, không ai ở.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và lời trình bày của nguyên đơn ông NTD về việc bị đơn là ông TTC không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 12/2018 cho đến nay và hiện nay một phần diện tích đất mà ông C thuê của ông TD đang do bà TTL và bà LNPH sử dụng để kinh doanh có phải do ông C cho họ thuê lại hay không thì ông TD không rõ. Tuy nhiên, trong Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/7/2017 không có thỏa thuận ông C được phép cho ai thuê lại. Bà H, bà L không đưa ra các tài liệu chứng cứ chứng minh việc sử dụng mặt bằng trên để kinh doanh.

Mặt khác trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông TTC, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà TTL, bà Lưu Nguyễn Phong Hẳng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa để giải quyết, không cung cấp chứng cứ, vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa hôm nay nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì trình bày của nguyên đơn được chấp nhận mà không cần phải chứng minh do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan đã không đưa ra chứng cứ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên căn cứ vào Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/7/2017 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/7/2017, buộc ông TTC phải trả lại phần đất thuê có diện tích 105m^2 thuộc thửa đất số 801 tờ bản đồ số 01, diện tích 242,5m^2 được cấp số nhà là 793/35A TXS, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có 02 phòng mặt tiền do bà TTL, bà LNPH đang sử dụng kinh doanh nên buộc bà H, bà L phải trả lại mặt bằng đang sử dụng trên cho ông TD.

[3.2] Về yêu cầu của nguyên đơn ông NTD buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê còn thiếu từ tháng 12/2018 đến nay tạm tính là 190.000.000 đồng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông NTD rút lại yêu cầu buộc bị đơn ông TTC phải thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 12/2018 đến nay, tạm tính là 190.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn ông NTD đã rút.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Bởi những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015

- Căn cứ Luật phí, lệ phí Tòa án,

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

Về hình thức: xét xử vắng mặt bị đơn ông TTC và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông TVD, bà TTL, bà LNPH .

Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NTD về việc buộc bị đơn là ông TTC phải trả lại phần đất thuê có diện tích 105m^2 thuộc thửa đất số 801 tờ bản đồ số 01, diện tích 242,5m^2 được cấp số nhà là 793/35A TXS, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có 02 phòng mặt tiền do bà TTL, bà LNPH đang sử dụng kinh doanh nên buộc bà H, bà L phải trả lại mặt bằng đang sử dụng trên cho ông TD

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn ông NTD về yêu cầu buộc bị đơn ông TTC phải thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 12/2018 đến nay, tạm tính là 190.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn là ông TTC phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn là ông NTD số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 4.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0031750 ngày 15/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn ông NTD có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày được tống đạt bản án hoặc tính từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Tp.HCM;
- VKSND Quận 7, Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận 7, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (TK. Trang).

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

Trần Thị Ngọc Phương