

Bản án số: 548/2023/DS-PT

Ngày: 17/11/2023

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 Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán: Ông Đinh Như Lâm

Bà Trần Thị Thanh Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký

Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Nguyễn Mạnh Thắng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 364/2023/TLPT-DS ngày 6/10/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DSST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 462/2023/QĐ-PT ngày 23/10/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 481/2023/QĐPT-HPT ngày 03/11/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh Huyền, sinh năm 1982

Ông Đỗ Việt Dũng, sinh năm 1983

Cùng trú tại: Tổ 30 phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Quyền, sinh năm 1959

Trú tại: Số 05 Tổ 23 phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quyền: Luật sư Phạm Quang Hòa, Văn phòng luật sư Quang Minh, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn Quyền là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng trình bày như sau:**

Ngày 02 tháng 04 năm 2019, bà Nguyễn Thanh Huyền (cùng chồng là Đỗ Việt Dũng) ký kết hợp đồng thuê căn nhà tại địa chỉ số 03 Phố Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Văn Quyền với thời hạn thuê 05 năm để kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống với giá thuê ban đầu là 48.600.000 VNĐ/tháng, đặt cọc giá trị hợp đồng là 241.500.000 VNĐ.

Do tình hình dịch bệnh Covid trong năm 2019, 2020 và những tháng đầu năm 2021 diễn biến rất phức tạp, cùng yêu cầu của Chính phủ và TP. Hà Nội về việc tạm dừng hoạt động hoặc chỉ hoạt động bán mang về đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh nhà hàng, ngày 26/01/2021 vợ chồng ông bà đến gặp ông Quyền đặt vấn đề cho ông bà được tìm người sang nhượng lại cửa hàng, ông Quyền đồng ý. Ông bà đã đăng thông tin trên mạng internet, dán tờ rơi nhiều biển sang nhượng tại số 3 Trần Thái Tông và nhiều lần nhắn tin/gọi điện nhờ ông Quyền giới thiệu người thuê/nhận sang nhượng (nếu có). Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh căng thẳng, trong khi chi phí thuê nhà tại thời điểm đó quá cao (2.100 USD – 50.800.000 VND/tháng) nên việc tìm người sang nhượng không có kết quả.

Vì vậy, căn cứ mục (4) gạch đầu dòng thứ 2 điều 8 Hợp đồng thuê nhà: *“Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau: ... (4) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn”*, ngày 01/3/2021 vợ chồng ông bà đã đến đặt vấn đề với ông Quyền xin được chấm dứt hợp đồng, dừng hoạt động kinh doanh tại số 3 Trần Thái Tông để chuyển sang địa điểm kinh doanh mới do địa điểm mới giá thuê nhà bằng 1/3 giá thuê tại nhà ông Quyền. Trong bối cảnh dịch bệnh kéo dài và ông Quyền đã đồng ý với thỏa thuận như sau:

(1) Vợ chồng ông bà có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các loại dây, ống mặt ngoài, sơn sửa lại mặt ngoài của căn nhà, sửa lại phần mái che ở mặt tiền tầng 1 để trả lại nhà cho ông Quyền. Việc sửa chữa bên trong ngôi nhà ông Quyền nói để ông chủ động sửa cho đúng ý của ông và phù hợp với nhu cầu người thuê mới

(2) Sau khi ông bà hoàn thành các công việc trên ông Quyền có trách nhiệm hoàn trả lại vợ chồng ông bà số tiền đã đặt cọc là 241.500.000 VND.

Việc thỏa thuận trên được tiến hành thông qua việc trao đổi trực tiếp bằng lời nói và sau đó ngày 01/4/2021, bà Huyền nhắn tin cho ông Quyền về việc ông bà sẽ treo biển trước nhà số 3 Trần Thái Tông để thông báo chuyển sang địa điểm kinh doanh mới và đã được ông Quyền đồng ý (ảnh chụp màn hình tin nhắn gửi kèm).

Ngay sau khi 02 bên cùng thống nhất các thỏa thuận trên, vợ chồng ông bà đã chủ động tiến hành và đã hoàn thành các công việc theo đúng thỏa thuận và đã được ông Quyền nghiệm thu (Có chữ viết, chữ ký xác nhận của ông Quyền về việc nghiệm thu các công việc đã thỏa thuận trên hợp đồng thuê nhà gửi kèm). Sau khi đã tiến hành các hoạt động theo đúng cam kết, vợ chồng ông bà đã yêu cầu ông Nguyễn Văn Quyền hoàn trả cho ông bà số tiền đặt cọc 241.500.000 VND thì ông Quyền trốn tránh trách nhiệm và quay ngược lại hoàn toàn với thống nhất ban đầu với bà. Bà Huyền đã nhiều lần đến gặp trực tiếp, gọi điện, nhắn tin với ông Quyền trao đổi cụ thể và sẵn sàng chia sẻ để hai bên cùng đi đến thống nhất. Nhưng đến nay, sau 07 tháng ông Quyền vẫn không hoàn trả số tiền đặt cọc trên. Trong thời điểm hai bên chưa đi đến thống nhất ông Quyền đã cho người mới thuê nhà khi vẫn chưa ký “thanh lý hợp đồng”. Do đó khi hai bên còn quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mà ông Quyền đã cho người khác thuê là vi phạm hợp đồng này, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông bà.

- Ngoài ra, ông Quyền còn chiếm đoạt 01 điều hòa âm trần Daikin 27.000BTU của ông bà, cụ thể: Khi ông bà đến thuê nhà ông Quyền đã trao đổi bán chiếc điều hoà âm trần Daikin 27.000BTU cho bà Huyền và bà Huyền đồng ý mua lại điều hòa này với giá trị (đã trừ khấu hao) tại thời điểm tháng 4/2019 là: 18.000.000đ. Ngày 22/6/2021, ông Quyền tháo điều hòa này mang về cất ở nhà riêng tại số 5 Tổ 23 Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, đồng thời gây áp lực buộc ông bà phải ký thanh lý hợp đồng thuê nhà ông mới trả lại (gửi kèm tin nhắn ông Quyền thừa nhận giữ điều hòa để gây áp lực).

Tại buổi hòa giải ngày 15/6/2023, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Quyền hoàn trả tiền điều hòa âm trần Daikin 27.000 BTU giá trị 18.000.000 đồng. Ông bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Quyền hoàn trả ông bà số tiền đặt cọc 241.500.000 đồng.

**** Bị đơn là ông Quyền trình bày như sau:***

Ông Quyền xác nhận: Ngày 02 tháng 04 năm 2019, ông Quyền vợ chồng chị Nguyễn Thanh Huyền và anh Đỗ Việt Dũng ký kết hợp đồng thuê căn nhà; Theo đó, ông đã cho anh chị thuê căn nhà tại địa chỉ số 03 Phố Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của ông với thời hạn thuê 05 năm để kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống với giá thuê ban đầu là 48.600.000 VNĐ/tháng, đặt cọc giá trị hợp đồng là 241.500.000 VNĐ.

Ông Quyền xác nhận nội dung các tin nhắn trao đổi giữa ông và chị Huyền mà phía nguyên đơn đã gửi tới Tòa án lưu trong hồ sơ vụ án là đúng sự thật.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Số tiền đặt cọc 241.500.000 VNĐ là tiền đảm bảo cho 05 năm thuê nhà, gắn liền xuyên suốt 05 năm thuê theo hợp đồng đã ký kết.

Ngày 10/4/2023, ông Quyền nộp đơn phản tố. Nội dung đơn phản tố cụ thể như sau:

1. Ông yêu cầu bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng phải thanh toán số tiền sửa chữa nhà ở cho ông Nguyễn Văn Quyền là 242.000.000 đồng do ông Dũng và bà Huyền đã gây cháy hư hỏng tầng 4 của căn nhà trong thời gian thuê.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng thanh toán trả lại tiền thuê nhà mà ông Quyền đã bớt cho tháng 02/2021 và tháng 03/2021, số tiền là: 14.000.000 đồng/tháng x 02 tháng = 28.000.000 đồng.

3. Ông bổ sung yêu cầu bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng trả lại cho tôi tiền thuê nhà tháng đầu tiên (từ 02/4/2019 - 02/5/2019), số tiền là 44.000.000 đồng

4. Ông bổ sung yêu cầu bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng trả lại cho ông số tiền 44.000.000 đồng/tháng tiền thuê nhà tháng 04/2021 và tháng 05/2021; Số tiền là 44.000.000 đồng/thángx02 tháng = 88.000.000 đồng.

Tổng số tiền mà ông Quyền yêu cầu ông Dũng và bà Huyền phải thanh toán là 402.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DSST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng đối với ông Nguyễn Văn Quyền.

Ông Nguyễn Văn Quyền có nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc là 241.500.000 đồng theo Hợp đồng thuê nhà ngày 2/4/2019 cho bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn Quyền hoàn trả điều hòa âm trần Daikin 27.000 BTU của bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng.

Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Quyền về việc yêu cầu bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng phải thanh toán số tiền sửa chữa nhà ở cho ông Nguyễn Văn Quyền là 242.000.000 đồng do ông Dũng và bà Huyền đã gây cháy hư hỏng tầng 4 của căn nhà trong thời gian thuê;

Yêu cầu bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng thanh toán trả lại tiền thuê nhà mà ông Quyền đã bớt cho tháng 02/2021 và tháng 03/2021, số tiền là: 14.000.000 đồng/tháng x 02 tháng = 28.000.000 đồng;

Yêu cầu bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng trả lại cho ông Quyền tiền thuê nhà tháng đầu tiên (từ 02/4/2019 - 02/5/2019), số tiền là 44.000.000 đồng;

Yêu cầu bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng trả lại cho ông Quyền số tiền 44.000.000 đồng/tháng tiền thuê nhà tháng 04/2021 và tháng 05/2021. Số tiền là 44.000.000 đồng/tháng x 02 tháng = 88.000.000 đồng.

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

Không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Quyền kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn ông Quyền xin rút yêu cầu kháng cáo đối với khoản tiền ông Quyền đã bớt cho ông Dũng, bà Huyền tháng 02/2021 và tháng 03/2021 với số tiền là 28.000.000 đồng và tiền thuê nhà tháng 04/2019 và tháng 05/2019 là 44.000.000 đồng.

Bị đơn ông Quyền người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng về việc thu thập, công khai chứng cứ. Ông Quyền không được tiếp cận chứng cứ là bản gốc Hợp đồng thuê nhà do nguyên đơn xuất trình. Ông Quyền không có văn bản đồng ý cho bị đơn được chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Tòa án không cho đối chất về việc ai là người sửa mặt trước nhà ngôi nhà. Ông Dũng và bà Huyền đã gây cháy hư hỏng tầng 4 của căn nhà trong thời gian thuê cũng không được điều tra làm rõ. Với những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Huyền, ông Dũng đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của 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 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DSST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Quyền nộp trong hạn luật định, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Quyền khai ông ký Biên bản công khai tiếp cận chứng cứ là tự nguyện nhưng ông không đọc nội dung biên bản. Nội dung biên bản thể hiện ông Quyền đã được tiếp cận chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện cho đến ngày Tòa án tiến hành hòa giải. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc công khai chứng cứ theo đúng quy định của BLTTDS.

Về nội dung:

Ngày 02/4/2019 bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Nguyễn Văn Quyền đã xác lập quan hệ hợp đồng thuê nhà. Theo nội dung hợp đồng, ông Quyền cho vợ chồng bà Huyền và ông Dũng thuê căn nhà tại địa chỉ số 03 phố Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội với thời hạn thuê 05 năm để kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống với giá thuê ban đầu là 48.600.000 VNĐ/tháng, đặt cọc giá trị hợp đồng là 241.500.000 VNĐ. Do tình hình dịch bệnh Covid trong năm 2019, 2020 và đầu năm 2021 diễn biến phức tạp cùng với yêu cầu của Chính phủ và Thành phố Hà Nội về việc tạm dừng kinh doanh nên vợ chồng bà Huyền, ông Dũng đã thông báo với ông Quyền về việc tạm ngừng kinh doanh chuyển đến địa điểm mới được thể hiện thông qua các tin nhắn trong thời gian từ tháng 3/2021 đến đầu tháng 4/2021. Đối với những tin nhắn này, ông Quyền đều nhắn “OK” để thể hiện sự đồng ý của mình đối với việc bà Huyền, ông Dũng chuyển đi không kinh doanh nữa. Tại Biên bản hòa giải ngày 7/6/2023 tại Tòa án, ông Quyền xác nhận nội dung các tin nhắn ông trao đổi với chị Huyền mà phía chị Huyền gửi tới Tòa án lưu trong hồ sơ vụ án là đúng sự thật.

Căn cứ Điều 119 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản, hoặc bằng hành vi cụ thể; Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản” Như vậy, thỏa thuận bằng tin nhắn giữa các bên được Hội đồng xét xử xem xét và chấp nhận

Căn cứ vào mục 4 gạch đầu dòng thứ 2 Điều 8 Hợp đồng thuê nhà quy định: “việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:... (4) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn”. Việc thỏa thuận bằng tin nhắn giữa hai bên là thể hiện việc ông Quyền đồng ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Bên nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà hàng tháng với bên bị đơn, việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn cũng được bên bị đơn xác nhận đồng ý bằng tin nhắn, bên nguyên đơn không vi phạm phương thức thanh toán với bên bị đơn nên không thuộc trường hợp phạt tiền đặt cọc, vì vậy bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải có trách nhiệm

trả lại cho bên nguyên đơn số tiền đặt cọc ban đầu là 10.500 USD tương đương với 241.500.000 đồng là có căn cứ.

Bà Huyền, ông Dũng xin rút yêu cầu về việc ông Quyền phải hoàn trả điều hòa âm trần Daikin 27.000 BTU giá trị 18.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện này là đúng quy định.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đối với yêu cầu bà Huyền ông Dũng phải thanh toán tiền sửa nhà cho ông Quyền là 242.000.000 đồng do đã làm hư hỏng nhà ông: Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh thiệt hại và số tiền ông đã sửa chữa nhưng ông Quyền không cung cấp.

Tại cấp phúc thẩm sau khi được xem bản gốc Hợp đồng thuê nhà có chữ ký Nguyễn Văn Quyền, ông Quyền không yêu cầu giám định chữ ký này và xác nhận ngày 22/5/2021 ông có mặt tại nhà số 03 Phố Trần Thái Tông để nhận bàn giao nhà. Như vậy, tại thời điểm bàn giao nhà hai bên không ghi nhận việc nguyên đơn gây cháy nhà tại tầng 4, cũng như những phần việc mà nguyên đơn còn phải làm. Ông Quyền có xuất trình bản ảnh chứng minh nguyên đơn gây cháy nhà tại tầng 4 nhưng bản ảnh được chụp vào tháng 6/ 2023, là thời điểm sau khi nguyên đơn đã bàn giao nhà cho bị đơn nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền ông đã bớt tiền thuê nhà cho bà Huyền trong tháng 2 và tháng 3/2021 khi tình hình Covid xảy ra là ý chí tự nguyện của ông, nên không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Quyền đã rút kháng cáo về vấn đề này.

Đối với yêu cầu bà Huyền, ông Dũng phải trả lại ông tiền thuê nhà tháng đầu tiên (từ 2/4/2019-2/5/2019). Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà ngày 2/4/2019 hai bên thỏa thuận “Bên A đồng ý không thu tiền thuê nhà của bên B trong thời gian 01 tháng (1/4/2019- 30/4/2019) để hỗ trợ bên B sửa chữa, cải tạo nhà hàng” ông Quyền cũng thừa nhận đó là ý chí tự nguyện của ông tại thời điểm đó, nên không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Quyền đã rút kháng cáo về vấn đề này.

Đối với yêu cầu bà Huyền, ông Dũng trả số tiền thuê nhà hai tháng 4/2021 và tháng 5/2021; thời điểm đó bà Huyền, ông Dũng đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Quyền nên không có nghĩa vụ thanh toán tiền nhà với ông Quyền. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Quyền về vấn đề này.

Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huyền, ông Dũng; đình chỉ yêu cầu của bà Huyền, ông Dũng về việc yêu cầu ông Quyền hoàn trả điều hòa âm trần Daikin 27.000 BTU giá trị 18.000.000 đồng; bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Quyền là có căn cứ.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Quyền.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Quyền về khoản tiền ông Quyền đã bớt cho ông Dũng, bà Huyền tháng 02/2021, tháng 03/2021 với số tiền là 28.000.000 đồng và tiền thuê nhà tháng 04/2019, tháng 05/2019 là 44.000.000 đồng.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Quyền là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Quyền.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thanh Huyền không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Quyền không được chấp nhận yêu cầu phản tố nhưng là người cao tuổi nên không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DSST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:**Căn cứ:**

- Điều 385, 401, 428, 429, 472, 482 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 1, 2 Điều 26, 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.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng đối với ông Nguyễn Văn Quyền.

Ông Nguyễn Văn Quyền có nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc là 241.500.000 đồng theo Hợp đồng thuê nhà ngày 02/4/2019 cho bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn Quyền hoàn trả điều hòa âm trần Daikin 27.000 BTU của bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng.

Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Quyền.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Quyền về khoản tiền ông Quyền đã bớt cho ông Dũng, bà Huyền tháng 02/2021, tháng 03/2021 với số tiền là 28.000.000 đồng và tiền thuê nhà tháng 04/2019, tháng 05/2019 là 44.000.000 đồng.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Quyền.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho bà Nguyễn Thanh Huyền và ông Đỗ Việt Dũng số tiền 6.478.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy theo Biên lai số 0019213 ngày 17/2/2023.

Ông Nguyễn Văn Quyền được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền

lỗi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lỗi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh