

Bản án số: 54/2022/DS - ST
Ngày: 12-10-2022
*V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê nhà và
Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THUẬN, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Nhân
2. Ông Đào Hoàng Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Chúc Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tri Phương - Kiểm sát viên

Trong các ngày 30/9/2022 và ngày 12/10/2022, tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2018/TLST- DS ngày 21 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê nhà và vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 159/2022/QĐXX - DS ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Chí Tr, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố Ph, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thanh H, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu phố Ph, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Kiên Giang; *có mặt*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Châu Văn A - Luật sư của Văn phòng luật sư Phan Thanh Th thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang; *có mặt*

Bị đơn:

- 1- Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1965; ủy quyền cho bà Trần Thị Ng.
- 2- Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1969; *có mặt*

Cùng địa chỉ: khu phố Ph, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lại Hùng A - Luật sư của Văn phòng luật sư Hùng A thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang; *có mặt*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị S, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 133, khu phố 2, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; *có đơn xin vắng mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ông Phan Chí Tr trình bày:
Vào ngày 13/02/2015 ông và ông Nguyễn Hoàng V, bà Trần Thị Ng có làm hợp đồng cho thuê nhà trọ P.T số nhà 984 ở khu phố Ph, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Kiên Giang. Thời hạn cho thuê là 10 năm, tính từ ngày 13/02/2015 đến hết ngày 13/02/2025. Giá thuê mỗi tháng là 12.000.000 đồng. Đến ngày 06/5/2017 ông thỏa thuận bán nhà và đất 984 lại cho ông V, bà Ng. Nhưng việc mua bán không thành, ông V, bà Ng vẫn sử dụng nhà cho thuê bình thường mà không đóng tiền thuê nhà theo quy định của hợp đồng kể từ ngày 13/5/2017 đến ngày 13/01/2018 là 9 tháng và đã đưa ra xét xử ngày 23/11/2018 bà Ng phải trả số tiền cho ông là 58.500.000 đồng đã khấu trừ số tiền lãi ông vay của bà Ng. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục trả tiền thuê nhà từ ngày 13/02/2018 đến ngày 13/12/2018 là 11 tháng x 12.000.000 đồng số tiền là 132.000.000 đồng, ông đóng lãi trừ lại với bà Ng 11 tháng là 60.500.000 đồng. Nay yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà Ng trả số tiền là 71.500.000 đồng. Và yêu cầu ông V, bà Ng trả cho tiền thuê nhà từ ngày 13/01/2019 đến ngày 13/9/2019 (sau khi đã khấu trừ tiền lãi còn nợ ông V, bà Ng) bằng số tiền 58.500.000 đồng. Đồng thời yêu cầu ông V, bà Ng trả tiền thuê nhà cho ông mỗi tháng là 12.000.000 đồng kể từ sau ngày 13/10/2019 cho đến ngày xét xử vụ án.

Tại đơn yêu cầu phản tố bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Hoàng V trình bày:
Vào ngày 13/02/2015 vợ chồng bà và vợ chồng ông Tr, bà S có hợp đồng thuê nhà trọ karaoke P.T tại số 984, Quốc lộ 63 khu phố Ph, thị trấn Th, huyện Th tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng ông Tr là bên cho thuê, vợ chồng bà là bên thuê. Diện tích nhà đất ngang 7,5m, dài 50m diện tích 375m², phía trước sảnh 8m x 13m. Bao gồm: 10 phòng trọ, 10 phòng vệ sinh trong, 01 phòng vệ sinh lớn; có 04 phòng trọ có máy lạnh, 06 phòng trọ quạt; 01 đồng hồ điện kế; 01 cầu giao tự động; 01 khuyết đại truyền hình cáp; 01 wifi; 01 mo tư bom, bồn 2000 lít trên nóc nhà; 04 phòng karaoke máy lạnh; 04 tivi loại 32inch; 01 đầu đĩa, 01 amply; 06 thùng bass; 04 tủ đựng đầu đĩa, amply; 04 cái bàn nhỏ, 01 cầu dao tự động; 01 cabe lớn; phòng 1 có 01 đèn sân khấu, hệ thống chiếu sáng 1,2m có 08 bóng;

04 bóng mở nhỏ; 04 cace; 08 ổ cắm và hệ thống đèn mắt ếch. Thời hạn cho thuê là 10 năm kể từ ngày 13/02/2015 đến hết ngày 13/02/2025. Giá cho thuê là 12.000.000đ/tháng. Trong quá trình thuê vợ chồng bà có thỏa thuận ông Tr nhận lại các vật dụng như máy lạnh, tivi, quạt, 8 cái giường cây, đầu đĩa, amply, thùng bass,... và ông Tr thống nhất cho vợ chồng bà đầu tư, sửa chữa, cải tạo lại. Chi phí vợ chồng bà bỏ ra là 400.000.000 đồng. Gồm: xây dựng 01 phòng khách, 14 phòng trọ, 01 phòng bếp, 01 nhà vệ sinh lớn, là sân, làm mái hiên mới, lát lại gạch nền nhà, 03 máy lạnh, 10 cây quạt treo tường, 10 tivi, 01 máy giặt, 01 tủ lạnh, 02 giường sắt, xây 10 giường xây bằng gạch, 01 tủ nhựa 4 ngăn, 03 bảng hiệu, 10 cái niêm, ga, gối, mền, khăn, la phong thạch cao, hệ thống điện nước, tiền công xây dựng.

Ngày 06/5/2017 vợ chồng bà và ông Tr có thỏa thuận thống nhất hủy bỏ hợp đồng thuê nhà trước hạn và đồng ý trả lại tiền cho vợ chồng bà đầu tư mua sắm và sửa chữa mới với số tiền 350.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền vợ chồng bà đưa trước tiền thuê cho ông Tr tổng cộng là 400.000.000 đồng. Đến nay, nhiều lần yêu cầu ông Tr nhận lại phòng trọ và các tài sản liên quan nhưng ông Tr chưa nhận và cũng không trả tiền đầu tư, sửa chữa nhà. Do đó, nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tr yêu cầu vợ chồng bà trả tiền thuê nhà thì vợ chồng bà không thống nhất.

Nay vợ chồng bà yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 13/02/2015 giữa vợ chồng bà và ông Tr theo thỏa thuận ngày 06/5/2017. Yêu cầu ông Tr nhận lại phòng trọ và vật dụng. Yêu cầu ông Tr trả lại tiền đầu tư, sửa chữa cho vợ chồng bà là 350.000.000đ theo thỏa thuận ngày 6/5/2017 và 50.000.000đ số tiền ông Tr nhận trước của vợ chồng ông bà. Ngoài ra, vào ngày 13/8/2016 ông Tr có vay vợ chồng bà số tiền 80.000.000 đồng; Ngày 13/10/2016 vay thêm 20.000.000 đồng; Ngày 26/11/2006 vay thêm 10.000.000 đồng, tổng số 03 lần vay là 110.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng. Từ sau ngày 13/02/2018 đến nay ông Tr chưa trả lãi. Nay yêu cầu ông Tr trả tiền vay gốc là 110.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 13/9/2019 theo mức lãi suất là 5%/tháng là 21 tháng với số tiền 115.500.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị S trình bày: Vào năm 2015 bà và ông Tr còn là vợ chồng chung sống với nhau. Bà với ông Tr có cho ông Nguyễn Hoàng V và bà Trần Thị Ng thuê căn nhà trọ- Karaoke P.T, việc thuê có ký hợp đồng đề ngày 13/02/2015. Sau này đến ngày 12/2/2015 bà và ông Tr ly hôn. Khi ly hôn bà và ông Tr có thỏa thuận là giao toàn bộ tài sản

cho ông Tr. Nay ông Tr tranh chấp với ông V, bà Ng căn trọ này, do bà giao cho ông Tr toàn quyền quyết định nên bà không có ý kiến gì trong vụ này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Tr, luật sư Châu Văn A trình bày:

Thông nhất thỏa thuận với phía bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn và trả tiền vay vốn 110.000.000 đồng sau khi khấu trừ tiền thuê nhà hàng tháng tính từ ngày 18/02/2018 đến ngày 10/5/2019 khấu trừ vào tiền lãi vay, tổng cộng tiền thuê nhà là 97.500.000 đồng, còn lại nguyên đơn sẽ trả tiền cho bị đơn tổng số tiền là 24.500.000 đồng (Trong đó có 12.000.000 đồng tiền bị đơn đưa trước cho nguyên đơn). Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền thuê nhà tiếp tục từ 10/5/2019 đến ngày xét xử là 24 tháng x 12.000.000 đồng là 240.000.000 đồng (yêu cầu 50% lý do bà Ng, ông V đơn phương chấm dứt hợp đồng).

Đối với yêu cầu phản tố về chi phí sửa chữa nhà 350.000.000 đồng và tiền dẫn cọc 50.000.000 đồng của bị đơn, phía nguyên đơn không chấp nhận căn cứ số tiền sửa chữa bà Ng thuê nhà thì sửa để sử dụng, phía nguyên đơn không có sử dụng nên bị đơn phải chịu. Đối với số tiền 50.000.000 đồng tiền dẫn hư hỏng tài sản không thống nhất trả lại cho bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông V, bà Ng, luật sư Lại Hùng A trình bày:

Thông nhất thỏa thuận với nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn và trả tiền thuê nhà từ ngày tiếp theo của Bản án sơ thẩm đã tính tiền thuê là ngày 18/02/2018 đến ngày nguyên đơn nhận được yêu cầu phản tố là ngày 10/5/2019, đồng thời khấu trừ vào tiền lãi và vốn vay 110.000.000 đồng, ông Tr còn phải trả cho bà Ng, ông V tổng số tiền là 24.500.000 đồng.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà từ ngày 10/5/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì kể từ ngày 10/5/2019 là nguyên đơn đã biết bà Ng đơn phương chấm dứt hợp đồng và bà Ng, ông V không còn sử dụng nhà thuê từ thời điểm đó nên không trả tiền thuê nhà tiếp tục theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu chi phí sửa chữa nhà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn căn cứ tại Biên nhận ngày 06/5/2017 ông Tr đã thống nhất trả số tiền 350.000.000 đồng và 50.000.000 đồng

Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn:

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông Tr thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về tính tiền thuê nhà thống nhất xác định ngày 10/5/2019 là ngày bà Ng chính thức thông báo trả nhà và tài sản hợp pháp. Đồng thời, bà Ng có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà tính đến ngày 30/9/2022 trong đó sẽ căn trừ vào tiền ông Tr vay của bà là 110.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận ban đầu. Ông Trí còn phải trả theo cho bà Ng 24.500.000 đồng. Việc thỏa thuận này là tự nguyện không trái quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Tr yêu cầu công nhận hợp đồng thuê nhà với ông V, bà Ng (từ ngày 13/02/2015 đến ngày 13/02/2025) tính tiếp tục từ ngày 13/02/2018. Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Ng trả tiền thuê nhà từ ngày 10/5/2019 đến tính đến ngày xét xử do nội dung này đã được thỏa thuận xong.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông V, bà Ng về chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn với ông Tr kể từ ngày 10/5/2019; buộc ông Tr nhận lại nhà và vật dụng; buộc ông Tr trả lại $\frac{1}{2}$ số tiền 350.000.000 đồng là 175.000.000 đồng tiền đầu tư, sửa chữa nhà cho ông V, bà Ng. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố về việc buộc ông Tr trả lại 50.000.000 đồng tiền dần tài sản.

Đối với yêu cầu 50% giá trị thuê hàng tháng tính từ sau ngày xét xử vụ án đến hết hạn hợp đồng do đã xác định việc chấm dứt hợp đồng trước hạn vào ngày 10/5/2019 các bên đã thỏa thuận xong việc bù trừ nghĩa vụ nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu 350.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận một phần. Bởi lẽ, bà Ng thuê nhà và sửa chữa là nhằm phục vụ kinh doanh, mục đích kiếm lợi nhuận (còn việc thu được lợi nhuận hay không không phải lỗi của ông Tr) và thực tế bà Ng cũng đã đưa nhà trọ vào kinh doanh để một thời gian cho đến khi các bên phát sinh tranh chấp và việc sau khi tranh chấp bà Ng tự đóng cửa không tiếp tục kinh doanh trong khi ông Tr không hề ngăn cản bà Ng sử dụng nhà nên bà Ng cũng có một phần lỗi, bà đã bỏ mặc hậu quả xảy ra và tự từ bỏ quyền lợi của mình. Tuy việc sửa chữa của bà đã làm tăng giá trị cho tài sản của ông Tr nhưng do bà có một phần lỗi nên nghĩ cũng phải chia sẻ rủi ro với ông Tr. Đồng thời, việc ông Tr thỏa thuận bãi bỏ hợp đồng thuê nhà là khi các bên đang thỏa thuận chuyển nhượng luôn nhà đất, chứ không phải trường hợp bãi bỏ

hợp đồng riêng biệt. Do đó có cơ sở đề nghị chấp nhận $\frac{1}{2}$ đối với số tiền 350.000.000 đồng bằng 175.000.000 đồng. Đối với số tiền dần hư hỏng tài sản do thỏa thuận hợp đồng có ghi khi nào trả lại tài sản thì bên cho thuê sẽ trả lại số tiền này nên buộc ông Tr có nghĩa vụ trả lại cho bà Ng, ông V. Bà Ng không có yêu cầu nhận lại tài sản đã sửa chữa, trang bị nên đề nghị không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Phan Chí Tr ủy quyền cho bà Phan Thanh H. Bị đơn ông Nguyễn Hoàng V ủy quyền cho bà Trần Thị Ng. Xét thấy những người được ủy quyền không thuộc trường hợp không được làm người đại diện theo Điều 87 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị S có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà S.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà Ng, ông V trả tiền thuê nhà từ ngày 13/02/2018 đến ngày 10/5/2019 là 15 tháng, khấu trừ tiền lãi vay còn lại 6.500.000 đồng x 15 tháng là 97.500.000 đồng và yêu cầu tiền là thuê bằng 50% giá trị hợp đồng là 6.000.000 đồng tương ứng thời gian còn lại tính từ ngày 10/5/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm, số tiền đến ngày 30/9/2022 là 24 tháng x 6.000.000 đồng/tháng số tiền là 240.000.000 đồng. Xét thấy thay đổi yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

Vào ngày 13/2/2015 vợ chồng bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Hoàng V có ký hợp đồng thuê nhà của ông Phan Chí Tr cho thuê nhà trọ Karaoke P.T số nhà 984 ở khu phố Ph, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Kiên Giang. Thời hạn cho thuê là 10 năm, tính từ ngày 13/02/2015 đến hết ngày 13/02/2025. Giá thuê mỗi tháng là 12.000.000 đồng. Ngày 06/5/2017 ông Tr và vợ chồng bà Ng có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 8 mét, dài 100 mét và căn nhà trên đất giá trị 2.000.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng bà Ng đặt cọc 200.000.000 đồng. Sau đó, hợp đồng chuyển nhượng này có tranh chấp và hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện nữa và đã được giải quyết tại Bản án sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận (Bản án phúc thẩm số 77/2019/DS-PT ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang), theo đó đã buộc vợ chồng bà Ng trả tiền thuê nhà cho ông Tr tính đến

ngày 13/02/2018. Nay ông Tr tiếp tục yêu cầu tiền thuê nhà, yêu cầu vợ chồng bà Ng trả tiền thuê từ ngày 13/02/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa, các bên thống nhất: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn tính đến ngày 10/5/2019, số tiền thuê nhà bà Ngọt phải trả cho ông Tr từ tháng tiếp theo của Bản án phúc thẩm tính từ ngày 13/02/2018 đến ngày bà H (người được ủy quyền) nhận được thông báo thụ lý yêu cầu phản tố là ngày 10/5/2019 số tiền là 97.500.000 đồng (có tính khấu trừ tiền lãi vay vào tiền thuê nhà hàng tháng). Ông Tr thống nhất trả cho bà Ng tiền vay là 110.000.000 đồng trừ vốn vay của ông Tr vay của bà Ng là 110.000.000 đồng, còn lại ông Tr còn phải trả cho bà Ng là 12.500.000 đồng. Đồng thời, thống nhất là ông Tr sẽ trả cho bà Ng số tiền 12.000.000 đồng tiền bà Ng trả trước 1 tháng để thuê nhà ngày 13/02/2015 là 12.000.000 đồng. Tổng cộng hai bên thống nhất ông Tr trả cho bà Ng, ông V số tiền là 24.500.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các bên.

[4] Xét yêu cầu buộc tính tiền thuê nhà tiếp tục từ ngày 10/5/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 40 tháng x 12.000.000 đồng x 50% là 240.000.000 đồng của nguyên đơn ông Tr thấy rằng: Do hợp đồng các bên đã chấm dứt kể từ ngày bà Ng có yêu cầu phản tố và Tòa án đã thông báo cho phía ông Tr biết ngày nhận thông báo thụ lý yêu cầu phản tố (ngày 10/5/2019). Các bên đều thống nhất từ ngày có yêu cầu phản tố đến nay bà Ng không có sử dụng nhà. Vì vậy, không có cơ sở để buộc bà Ng tiếp tục trả tiền thuê nhà theo yêu cầu của ông Tr từ ngày 10/5/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

[5] Xét yêu cầu phản tố về chi phí sửa chữa nhà của bà Ng thấy rằng: Tại biên nhận ngày 06/5/2017 phía ông Tr đã thống nhất trả chi phí sửa chữa nhà là 350.000.000 đồng và giá trị tài sản hiện tại sau khi bà Ng sửa chữa tăng lên. Tại phiên tòa bà Ng cũng thống nhất giao hết các tài sản sau khi trả nhà cho ông Tr tiếp tục sử dụng, việc tiếp tục sử dụng có lợi cho ông Tr, người đại diện cho ông Tr cũng thống nhất nhận lại nhà và tài sản. Tuy nhiên thấy rằng, từ khi sửa chữa nhà năm 2015 đến năm 2017 bà Ng có khai thác, sử dụng để kinh doanh, phía ông Tr chưa sử dụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất mỗi bên phải chịu 50% chi phí sửa chữa nhà là 175.000.000 đồng. Số tiền bà Ng đã bỏ ra, buộc ông Tr có nghĩa vụ giao trả lại 175.000.000 đồng cho bà Ng là phù hợp. Đối với số tiền dần nếu có hư hỏng tài sản là 50.000.000 đồng trong hợp đồng có ghi khi nào trả nhà thì trả lại và tại Biên nhận ngày 06/5/2017 ông Tr cũng đã

thống nhất trả. Vì vậy, buộc ông Tr có nghĩa vụ trả cho bà Ng, ông V số tiền tổng cộng là 225.000.000 đồng.

Về nhà và các tài sản có trong nhà: Các bên đã giao trả xong, bà H đại diện cho ông Tr nhận nhà và các tài sản xong.

[6]. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, lệ phí Tòa án.

Đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà ông Tr chịu án phí đối với yêu cầu không giá ngay là 300.000 đồng.

Ông Tr phải chịu tiền án phí đối với nghĩa vụ phải thi hành là: $(24.500.000đ + 225.000.000đ) \times 5\% = 249.500.000đ \times 5\% = 12.475.000$ đồng.

Do ông Tr thuộc diện người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, ông Phan Chí Tr được miễn toàn bộ tiền án phí.

Ông V, bà Ng phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận một phần đối với số tiền: $175.000.000đ \times 5\% = 8.750.000$ đồng. Được khấu trừ vào số tiền án phí đã nộp là 8.750.000 đồng theo biên lai thu số 0000103 ngày 25/4/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Th.

Hoàn trả cho bà Ng, ông V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000102 ngày 25/4/2019 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.637.500 đồng theo biên lai thu số 0006216 ngày 25/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Th.

6.2. Về chi phí định giá: Căn cứ Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu chi phí sửa chữa bà Ng, ông V chỉ được chấp nhận một phần nên ông Tr và ông V, bà Ng mỗi bên phải chịu 50% chi phí định giá số tiền là: 7.857.000 đồng. Bà Ng, ông V đã nộp xong buộc ông Tr có nghĩa vụ trả lại số tiền là 3.928.500 đồng cho bà Ng, ông V.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 92, Điều 147, Điều 161, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 471, Điều 480, Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Chí Tr về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” với bà Trần Thị Ngọt, ông Nguyễn Hoàng V.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Chí Trí yêu cầu bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Hoàng V trả tiền thuê nhà tính đến ngày 10/5/2019 đến xét xử sơ thẩm.

2- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Hoàng V về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với ông Phan Chí Tr.

Ghi nhận sự tự nguyện giữa ông Tr và bà Ng, ông V về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn tính đến ngày 10/5/2019. Ông V, bà Ng trả cho ông Tr tiền thuê nhà từ ngày 18/02/2018 đến ngày 10/5/2019 khấu trừ vào tiền lãi của số tiền vay 110.000.000 đồng, còn lại phải trả tiền thuê nhà là 97.500.000 đồng. Ông Tr trả cho ông V, bà Ng tiền vốn vay là 110.000.000 đồng và số tiền 12.000.000 đồng tiền đưa trước khi vào thuê. Sau khi khấu trừ còn lại ông Phan Chí Tr tự nguyện trả cho bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Hoàng V tổng số tiền là 24.500.000 đồng.

3- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Hoàng V về việc buộc ông Phan Chí Tr trả chi phí sửa chữa nhà là 175.000.000 đồng và số tiền dần hư hỏng tài sản là 50.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 225.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Ng, ông V buộc ông Tr trả tiền chi phí sửa chữa nhà đối với số tiền là 175.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà Ng, ông V có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Tr không trả số tiền trên thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4- Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà ông Tr chịu án phí đối với yêu cầu không giá ngạch là 300.000 đồng; ông Tr phải chịu tiền án phí đối với nghĩa vụ phải thi hành là: 12.475.000 đồng. Ông Phan Chí Tr được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Ông V, bà Ng phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 8.750.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền án phí đã nộp là

8.750.000 đồng theo biên lai thu số 0000103 ngày 25/4/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Th.

Hoàn trả cho bà Ng, ông V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000102 ngày 25/4/2019 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.637.500 đồng theo biên lai thu số 0006216 ngày 25/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Th.

4.2. Về chi phí định giá: Ông Tr và ông V, bà Ng mỗi bên phải chịu 50% chi phí định giá số tiền là: 7.857.000 đồng. Bà Ng, ông V đã nộp xong buộc ông Tr có nghĩa vụ trả lại số tiền là 3.928.500 đồng cho bà Ng, ông V.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5- Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Th;
- Chi cục THADS huyện Th;
- UBND thị trấn Th;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Kiều Diễm