

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
TP. HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 144/2022/DS-ST

Ngày: 27-4-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

2. Bà Trần Thị Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – *Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 192/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2022/QĐST-DS ngày 28/3/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Anh Dũ, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: 72 đường số 10, ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quốc Đạ, sinh năm 1967. (có mặt).

Địa chỉ: 235 Chánh Hưng, phường 4, Quận 8, Thành Phố Hồ Chí Minh.

(theo giấy ủy quyền ngày 23/3/2022)

Bị đơn: Ông Trần Quốc Vi, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: 62 đường số 10, ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Ngọc Thanh, sinh năm 1989.

Địa chỉ: 62 đường số 10, ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Bà Bùi Thị Mỹ Tuyên, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 72 đường số 10, ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Liên

Địa chỉ: Số 42 đường số 21, ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24-01-2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm - Nguyên đơn ông Trần Anh Dũ có ông Vũ Quốc Đạ là đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 01/10/2017, ông Trần Anh Dũ và ông Trần Quốc Vi ký hợp đồng thuê nhà với thỏa thuận: ông Trần Quốc Vi cho ông Trần Anh Dũ thuê toàn bộ tầng trệt và 02 phòng lầu 1 của căn nhà địa chỉ 62 đường số 10, ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê: 10.000.000 đồng/tháng (mười triệu đồng/tháng) để sử dụng vào việc ở và kinh doanh trái cây, thời hạn thuê là 03 năm (từ ngày 01/10/2017 đến 30/9/2020), ông Dũ đã đặt cọc cho ông Việt số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Thời hạn thuê nhà chưa kết thúc nhưng ông Việt xin lấy lại nhà sớm hơn để kinh doanh nhà trẻ. Ngày 03/12/2018, ông Dũ và ông Việt ký “biên bản thỏa thuận hợp đồng thuê nhà” để thỏa thuận việc kết thúc trước hạn “hợp đồng thuê nhà” đã ký ngày 01/10/2017, theo đó các bên thống nhất:

- Ông Việt hỗ trợ cho ông Dũ số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) để tôi dời nhà đi thuê chỗ khác.

- Ông Việt không thu tiền nhà tháng Tết âm lịch (tháng 12/2018 âm lịch, tức là tháng 01/2019 dương lịch)

- Sau tết âm lịch năm 2019, ông Việt cho ông Dũ thời gian 01 tháng để dọn nhà (tức là đến hết tháng 02/2019 thì ông Dũ mới phải dọn nhà đi địa điểm mới).

- Sau 6 tháng kể từ ngày ký “biên bản thỏa thuận hợp đồng thuê nhà” (tức là đến ngày 02/6/2019 ông Việt trả lại cho ông Dũ tiền đặt cọc 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)).

Ông Dũ thực hiện đúng “hợp đồng thuê nhà” đã ký ngày 01/10/2017 và “biên bản thỏa thuận hợp đồng thuê nhà” đã ký ngày 03/12/2018 nhưng ông Việt thì không thực hiện theo đúng các thỏa thuận đã ký này. Cụ thể ông Việt và người nhà của ông Việt có hành vi cản trở không cho ông Dũ và người thân của ông tiếp tục sử dụng nhà đã thuê để ở và kinh doanh trái cây, thậm chí ông Việt còn có hành vi đánh, xúc phạm danh dự, nhân phẩm ông Dũ và người thân của ông Dũ. Ông Dũ đã có gửi đơn đề nghị cứu giúp, “đơn đề nghị hòa giải tranh chấp thuê nhà” đến Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng và trình báo Công an xã Bình Hưng.

Thời điểm tháng 01/2019 (nhằm tháng 12 âm lịch), nhu cầu tiêu thụ trái cây của khách hàng tăng mạnh lên ông Dũ đã nhập về và chuẩn bị nhập thêm số lượng lớn trái cây để bán dịp tết Nguyên đán năm 2019. Do ông Việt có hành vi cản trở không cho tiếp tục sử dụng nhà đã thuê để ở và kinh doanh nên ông Dũ phải gấp rút thuê địa điểm khác để ở, bán số trái cây đã nhập và dự trữ số trái cây chuẩn bị nhập về. Nếu không thuê địa điểm khác ngay lập tức thì số trái cây đã dự trữ sẽ bị hư hỏng. Vì vậy, ngày 18/12/2018, ông Dũ ký “biên bản hợp đồng thuê nhà” với bà Nguyễn Thị Liên để thuê căn nhà địa chỉ số 72 đường số 10, ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh, giá thuê 18.000.000 đồng/tháng (mười tám triệu đồng/tháng), thời hạn thuê là 03 năm (từ 18/12/2018 đến 17/12/2021). Như vậy, chính hành vi vi phạm thỏa thuận “hợp đồng thuê nhà” đã ký ngày 01/10/2017 và “biên bản thỏa thuận hợp đồng thuê nhà” đã ký 03/12/2018 của ông Việt buộc ông Dũ không còn sự lựa chọn nào khác là phải đi thuê căn nhà khác gây thiệt hại cho ông Dũ với số tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) là tiền thuê nhà tháng 01 và tháng 02/2019 phải trả cho

bà Nguyễn Thị Liên (lẽ ra nếu ông Việt thực hiện theo đúng “biên bản thỏa thuận hợp đồng thuê nhà” đã ký ngày 03/12/2018 thì ông Dũng không phải mất tiền thuê nhà tháng 01 và tháng 02/2019).

Ông Dũng xác nhận sau khi thỏa thuận trả mặt bằng thì có nhận từ ông Việt số tiền 40.000.000 đồng. Ông khẳng định đây là tiền ông Việt hỗ trợ di dời mặt bằng.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh những việc như sau:

- Buộc ông Trần Quốc Vi trả cho ông số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

- Buộc ông Trần Quốc Vi phạt gấp đôi số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

- Buộc ông Trần Quốc Vi bồi thường thiệt hại do vi phạm thỏa thuận gây ra với số tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng).

Tổng số tiền ông Dũng yêu cầu ông Việt phải trả gồm tiền đặt cọc và tiền bồi thường nêu trên là 96.000.000 đồng (chín mươi sáu triệu đồng). Phương thức trả: trả một lần ngay sau khi bản án/quyết định của tòa án có hiệu lực thi hành.

Ngày 15/9/2020 ông Trần Anh Dũ rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông không yêu cầu phạt cọc đối với ông Việt mà chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 36.000.000 đồng; tổng cộng là 56.000.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện; cụ thể rút yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với số tiền 36.000.000 đồng. Chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc là 20.000.000 đồng.

Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn ông Trần Quốc Vi trình bày:

Ông Trần Quốc Vi xác nhận ngày 01/10/2017, ông và ông Dũng ký hợp đồng thuê nhà với thỏa thuận: Ông Trần Quốc Vi cho ông Trần Anh Dũ thuê toàn bộ tầng trệt và 01 phòng lầu 1 của căn nhà địa chỉ 62 đường số 10, ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê: 10.000.000 đồng/tháng (mười triệu đồng/tháng) để sử dụng vào việc ở và kinh doanh trái cây, thời hạn thuê là 03 năm (từ ngày 01/10/2017 đến 30/9/2020), ông Việt đã nhận tiền đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Sau đó, ông Dũng có cho người người khác thuê lại một phần, làm mất an ninh trật tự, ông Dũng vi phạm thỏa thuận và không đóng tiền nhà 05 tháng, do đó ông và ông Dũng có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, (không lập thành văn bản). Sau khi thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì ông Việt trả ngay cho ông Dũng 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và cho ông Dũng mượn 20.000.000 đồng.

Đối với số tiền nhà chưa đóng 05 tháng tiền nhà là 50.000.000 đồng thì ông Việt không yêu cầu; vì trước đó vợ ông là bà Lê Ngọc Thanh đã nhận của ông Dũng số tiền 50.000.000 đồng; Ông Việt không yêu cầu ông Dũng trả cho ông số tiền này.

Ông Việt không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Mỹ Tuyên trình bày:

Bà Tuyên là vợ của ông Trần Anh Dũ, bà Tuyên xác nhận lời trình bày của ông Dũng là đúng sự thật. Bà có ý kiến và yêu cầu giống ông Dũng; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dũng. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc Thanh trình bày:

Bà Thanh xác nhận căn nhà mà ông Việt cho ông Dũng thuê là tài riêng của ông Việt. Bà Thanh xác nhận có nhận tiền thuê nhà từ ông Dũng đưa với số tiền 50.000.000 đồng, bà dùng số tiền này vào việc riêng và xin tự chịu trách nhiệm với ông Dũng.

Giữa ông Dũng và ông Việt tranh chấp thuê nhà thì bà không liên quan, bà Thanh chỉ chịu trách nhiệm với ông Dũng số tiền 50.000.000 đồng, khi nào bà có tiền sẽ trả cho ông Dũng. Tuy nhiên ông Việt đồng ý cân trừ số tiền này vào tiền thuê nhà của ông Dũng và không yêu cầu bà Thanh chịu trách nhiệm đối với số tiền này thì bà hoàn toàn đồng ý.

Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Liên trình bày:

Bà Nguyễn Thị Liên xác nhận bà là chủ sở hữu căn nhà số 71 đường số 10, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; bà có cho ông Dũng thuê căn nhà nêu trên để bán trái cây, thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê là 18.000.000 đồng/tháng; nay ông Dũng đã trả lại nhà không thuê nữa; trong vụ án này bà không có yêu cầu gì.

Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham dự phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và 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 đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên thời hạn chuẩn bị xét xử là chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc thuê nhà là 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Trần Anh Dũ khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà, căn nhà tọa lạc tại số 62 đường số 10, ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Về sự vắng mặt của các đương sự khi xét xử:

Bị đơn ông Trần Quốc Vi vắng mặt lần thứ hai không có lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Liên, bà Lê Ngọc Thanh, bà Bùi Thị Mỹ Tuyên có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[4.1] Căn cứ hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/10/2017 giữa ông Trần Quốc Vi (bên cho thuê, là chủ nhà số 62 đường số 10, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh) và ông Trần Anh Dũ (bên thuê); mục đích thuê là kinh doanh, thời hạn thuê là 03 năm; giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng; đặt cọc trước là 02 tháng (20.000.000 đồng). Qua lời khai cùng với các chứng cứ khác có cơ sở xác định hợp đồng thuê nhà nêu trên là đúng sự thật; nội dung phù hợp pháp luật, không trái đại đức xã hội nên có hiệu lực và các bên phải thực hiện đúng theo thỏa thuận.

[4.2] Căn cứ biên bản thỏa thuận hợp đồng thuê nhà ngày 03/12/2018 giữa ông Trần Quốc Vi và ông Trần Anh Dũ với nội dung thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng trước thời hạn; theo thỏa thuận thì ông Việt sẽ hỗ trợ cho ông Dũng số tiền 40.000.000 đồng để di dời chỗ ở, còn một tháng tết không thu tiền nhà và sau tết cho thời gian một tháng để dọn đồ trả lại nhà; sau khi ký thỏa thuận này ông Việt đưa trước cho ông Dũng số tiền 40.000.000 đồng để tìm nhà mới; số tiền cọc 20.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Ông Dũng xác nhận sau khi ký thỏa thuận trả nhà thì có nhận từ ông Việt số tiền 40.000.000 đồng. Ông Dũng khẳng định đây là tiền ông Việt hỗ trợ di dời mặt bằng. Ông Việt khẳng định đã đưa cho ông Dũng 40.000.000 đồng, trong đó 20.000.000 đồng tiền cọc và 20.000.000 đồng cho mượn.

[4.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi số tiền đã đặt cọc là 20.000.000 đồng; Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ biên bản thỏa thuận hợp đồng thuê nhà ngày 03/12/2018 giữa ông Trần Quốc Vi và ông Trần Anh Dũ với nội dung **“*Gia đình chúng tôi gặp nhiều khó khăn bên A có hỗ trợ 40.000.000 đồng để dời chỗ ở...Sau khi ký thỏa thuận này bên A đưa cho bên B trước 40.000.000 đồng để tìm nhà mới thuê*”**; Cũng trong thỏa thuận ngày 03/12/2018 có ghi **“*Còn số tiền đặt cọc bên A sẽ trả cho bên B sau 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này*”**;

Như vậy có cơ sở xác định số tiền 40.000.000 đồng mà các bên thanh toán cho nhau là tiền hỗ trợ di dời chỗ ở theo thỏa thuận;

Đối với số tiền cọc là 20.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thanh toán sau 06 tháng kể từ ngày 03/12/2018; tuy nhiên sáu tháng sau ông Việt không trả lại số tiền cọc này.

Do đó, có cơ sở xác định ông Trần Quốc Vi chưa trả lại tiền đặt cọc cho ông Trần Anh Dũ. Nên, yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc với số tiền 40.000.000 đồng; Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[4.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại với số tiền 36.000.000 đồng; Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu này; Xét việc rút yêu cầu này là sự tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[4.5] Việc bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho việc không đồng ý của mình là có cơ sở, lời khai của bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận, bị đơn cũng không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ; Mặt khác bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không lý do. Vì vậy, ông Việt đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[4.6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Quốc Vi trả cho ông Dũng số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng.

[5] Xét lời đề nghị của đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 36, Điều 147, khoản 1 Điều 228; Điều 264, Điều 267 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 275; 328; 468; 472 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh Dũ đối với bị đơn ông Trần Quốc Vi về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

2. Buộc ông Trần Quốc Vi trả cho ông Trần Anh Dũ số tiền đặt cọc thuê nhà là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án 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, bên 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 Điều 357; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 36.000.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1 Ông Trần Quốc Vi phải chịu 1.000.000 (Một triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Ông Trần Anh Dũ không phải chịu án phí; hoàn trả cho ông Dũng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.400.000 (Hai triệu bốn trăm) nghìn đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0046397 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự (4);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

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

Vũ Ngọc Chiến