

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2020/DS-ST

Ngày: 16/6/2020

V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự
thuê tài sản và đòi lại tài sản

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Huế.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đoàn Trung Hiếu.

Ông Nguyễn Đình Doan Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vũ Hải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh – Kiểm sát viên.

Trong các 09 tháng 6 và ngày 16 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2019, về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê tài sản và đòi lại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2020/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020 và Theo quyết định hoãn phiên tòa số 90/2020/QĐST-DS, ngày 27 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Hoàng Đình S, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số nhà 169, đường Nguyễn Trung Tr, khóm 5, phường 11, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh S: Anh Trần Huỳnh V, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số nhà 12, tổ 04, khóm 01, phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2019).

- Bị đơn: Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ 38, khóm 04, phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị Thu Tr, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ 38, khóm 4, phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người làm chứng:

1. Võ Thị Kim C, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp 6, xã Phong M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ 38, khóm 4, phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

(Có mặt anh Trần Huỳnh V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn Nguyễn Văn Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu Tr). (Vắng mặt chị Võ Thị Kim C và Nguyễn Thị Kim Ph).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn Hoàng Đình S (có anh Trần Huỳnh V là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Vào ngày 07/3/2017 anh S và anh Đ có thỏa thuận cho anh Đ thuê tài sản là 01 căn nhà cấp 4 và 9 phòng trọ tại số 1828, Quốc lộ 30, tổ 35, khóm 4, phường A, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp. Theo đó, anh S và anh Đ thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê nhà và anh S cũng đồng ý cho anh Đ sửa chữa lại căn nhà để anh Đ kinh doanh.

Đến ngày 17/3/2017 anh S và anh Nguyễn Văn Đ ký hợp đồng thuê tài sản, thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 16/3/2017 đến ngày 16/3/2022, giá thuê là 01 năm đầu 4.000.000 đồng/tháng, chia làm 2 kỳ, kỳ đầu đưa trước 4 tháng, kỳ 2 sau khi hết 04 tháng đầu vào ngày 16/7/2017 đưa tiếp 08 tháng còn lại. Đến 04 năm sau giá 5.000.000 đồng/tháng chia làm 02 kỳ, kỳ đầu vào ngày 16/3 hàng năm đưa trước 06 tháng, kỳ 02 sau khi hết kỳ đầu vào ngày 16/9 hàng năm đưa tiếp 06 tháng còn lại, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, mục đích thuê để kinh doanh.

Đến năm thứ ba là vào ngày 16/3/2019, anh S có yêu cầu anh Đ thanh toán theo hợp đồng cho kỳ thứ nhất của năm thứ ba thì anh Đ nói có ý định hủy hợp đồng thuê không tiếp tục thuê nữa và anh Đ nói là ở và sử dụng đến khi nào anh di dời đi sẽ thanh toán đúng theo số tiền thuê tương ứng tại thời điểm anh di dời đi, mỗi tháng anh Đ sử dụng vẫn thanh toán số tiền là 5.000.000 đồng/tháng.

Đến ngày 24/5/2019, anh Đ báo với anh S là di dời và trả lại tài sản cho anh S và hủy hợp đồng thuê tại thời điểm này, anh S có yêu cầu anh Đ thanh toán phần tiền thuê còn nợ từ ngày 17/3/2019 đến ngày 24/5/2019 là 02 tháng 7 ngày, mỗi tháng 5.000.000 đồng/tháng với số tiền là 11.166.000 đồng nhưng anh Đ không thanh toán, anh S đã nhiều lần yêu cầu anh Đ trả số tiền trên nhưng anh Đ không trả. Đến tháng 5/2019, chị Tr có đưa cho anh S số tiền 1.000.000 đồng đây là tiền khách thuê nhà trọ. Anh S đồng ý trừ số tiền 1.000.000 đồng vào số tiền hiện nay anh Đ còn nợ tiền thuê nhà của anh S.

Đối với yêu cầu của anh Đ yêu cầu anh S trả lại giá trị của 01 bộ cửa kính khung sắt thì anh S không đồng ý vì trước khi ký hợp đồng anh S và anh Đ có thỏa thuận cho anh Đ lắp 01 bộ cửa kính khung sắt. Căn cứ vào điểm e, khoản 2 Điều 6 của hợp đồng thuê tài sản thì nằm trong điều khoản của hợp đồng nên anh S không đồng ý trả giá trị của bộ cửa kính khung sắt cho anh Đ. Việc anh Đ chấm dứt hợp đồng là do anh Đ kinh doanh không tốt, việc này anh S cũng biết nên anh S đồng ý cho anh Đ chấm dứt hợp đồng.

Nay anh Hoàng Đình S (có anh Trần Huỳnh V là người đại diện theo ủy quyền) yêu cầu anh Nguyễn Văn Đ trả số tiền 10.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 24/4/2020 và tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vào ngày 07/3/2017, anh S và anh Đ có thỏa thuận cho anh Đ thuê 01 căn nhà cấp 4 và 9 phòng trọ tại tại số 1828, Quốc lộ 30, tổ 35, khóm 4, phường A, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp để cho vợ anh Đ là chị Nguyễn Thị Thu Tr kinh doanh quán nước giải khát.

Đến ngày 17/3/2017, anh Đ dọn đồ đến quán để kinh doanh và ký hợp đồng thuê tài sản là 01 căn nhà cấp 4 và 9 phòng trọ, thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 16/3/2017 đến ngày 16/3/2022, giá thuê là 01 năm đầu 4.000.000 đồng/tháng, chia làm 2 kỳ, kỳ đầu đưa trước 4 tháng, kỳ 2 sau khi hết 04 tháng đầu vào ngày 16/7/2017 đưa tiếp 08 tháng còn lại. Đến 04 năm sau giá 5.000.000 đồng/tháng chia làm 02 kỳ, kỳ đầu vào ngày 16/3 hàng năm đưa

trước 06 tháng, kỳ 02 sau khi hết kỳ đầu vào ngày 16/9 hàng năm đưa tiếp 06 tháng còn lại, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, mục đích thuê để kinh doanh.

Trước khi thuê nhà được sự đồng ý của anh S, anh Đ đã làm thêm nền sân xi măng phía trước nhà với số tiền khoảng 3.000.000 đồng, sơn mới bộ cửa sắt với số tiền 500.000 đồng và lắp đặt 01 bộ cửa kính khung sắt với chi phí là 8.000.000 đồng.

Đến cuối năm 2018, anh Đ nhận thấy nhà trọ khó cho thuê nên có ý muốn chỉ thuê căn nhà cấp 4 để kinh doanh còn dãy nhà trọ trả lại cho anh S để giảm chi phí nhưng anh S không đồng ý.

Đến tháng 3/2019, vì tình hình kinh doanh không được tốt, dãy nhà trọ chỉ có 02 phòng có khách thuê nên anh Đ có ý định trả lại căn nhà và dãy nhà trọ cho anh S. Anh S có hứa cho anh Đ ở thêm 02 tháng không tính tiền thuê nhà và anh S sẽ được nhận 01 bộ cửa kính khung sắt. Anh Đ đã ở từ ngày 17/3/2019 đến ngày 24/5/2019 thì chuyển đi nơi khác và vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà cho anh S.

Nay anh Đ không đồng ý trả cho anh S số tiền 10.000.000 đồng.

Đồng thời, anh Đ yêu cầu anh S trả lại giá trị của bộ cửa kính khung sắt 04 cánh ngang 50cm, cao 273cm, kính dày khoảng 6mm theo giá mà hội đồng định giá đã định số tiền là 5.628.000 đồng vì anh Đ cho rằng bộ cửa lắp đặt trước khi ký hợp đồng và không phải là phần xây dựng theo như điểm e, khoản 2 Điều 6 của hợp đồng thuê tài sản ngày 17/3/2019 mà hai bên đã ký.

Đối với phần anh Đ xây dựng thêm là nền sân xi măng phía trước nhà và sơn mới bộ cửa sắt thì anh Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết vì đây là phần xây dựng nằm trong hợp đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 24/4/2020 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu Tr trình bày:

Tại biên bản hòa giải ngày 24/4/2020 chị Tr trình bày: Trước khi ký hợp đồng, chị Tr trực tiếp đi gặp anh S và hỏi thuê căn nhà mặt tiền để kinh doanh quán giải khát nhưng anh S không đồng ý vì nếu thuê thì phải thuê căn nhà mặt tiền và dãy phòng trọ phía sau. Khi chị Tr đi thỏa thuận bằng miệng với anh S thì chị Tr thỏa thuận giá thuê nhà hàng tháng là 4.000.000 đồng/tháng nhưng anh S lại thỏa thuận nếu thuê với giá 4.000.000 đồng/tháng thì cho thuê 2 năm đầu còn 3 năm sau thì theo giá thị trường nhưng chị Tr không đồng ý. Sau đó anh S thỏa thuận giá 01 năm đầu giá 4.000.000 đồng/tháng và

4 năm sau là 5.000.000 đồng/tháng và chị Tr đã đồng ý với giá anh S đã thỏa thuận. Do chị Tr đi dự hội nghị về việc mua bán bảo hiểm tại khách sạn Sông Trà nên mới quen biết anh S, do có quen biết nên anh S đồng ý cho chị Tr dọn đồ đến trước còn ký hợp đồng sau.

Tại phiên tòa chị Tr trình bày anh Đ là người đi thỏa thuận với anh S và chị Tr cũng không biết giữa anh S và anh Đ có thỏa thuận như thế nào.

Sau khi anh Đ thỏa thuận được với anh S thì anh Đ có sửa chữa lại căn nhà là làm thêm nền sân xi măng phía trước nhà với số tiền khoảng 3.000.000 đồng, sơn mới bộ cửa sắt với số tiền 500.000 đồng và lắp đặt 01 bộ cửa kính khung sắt với chi phí là 8.000.000 đồng.

Đến ngày 17/3/2017, chị Tr nói với anh Đ gặp anh S để ký hợp đồng thuê nhà. Sau khi thuê nhà thì chị Tr ở để kinh doanh quán nước giải khát và chị Tr là người trực tiếp đóng tiền thuê nhà hàng tháng theo hợp đồng cho anh S.

Chị Tr đóng tiền thuê nhà bắt đầu từ ngày 17/3/2017 nhưng sau đó quán kinh doanh không tốt nên chị Tr ở đến ngày 24/5/2019 thì chị Tr chuyển đi nơi khác. Chị Tr thừa nhận từ ngày 17/3/2019 đến ngày 24/5/2019 vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà cho anh S. Nay chị Tr không yêu cầu gì đối với anh Sinh.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Nguyễn Văn Đ trả số tiền 10.000.000 đồng cho anh S.

Đối với yêu cầu của anh Đ yêu cầu anh S trả lại giá trị của bộ cửa kính khung sắt theo giá của Hội đồng định giá đã định số tiền là 5.628.000 đồng, yêu cầu của anh Đ là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Đ và đề nghị cản trừ tiền thuê nhà và bộ cửa kính khung sắt, buộc anh Đ phải trả cho anh S thêm số tiền là 4.372.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê tài sản và đòi lại tài sản theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn anh Nguyễn Văn Đ có địa chỉ tại tổ 38, khóm 04, phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vào ngày 07/3/2017, anh S và anh Đ có thỏa thuận bằng miệng cho anh Đồng thuê 01 căn nhà cấp 4 và 9 phòng trọ tại số 1828, Quốc lộ 30, tổ 35, khóm 4, phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và anh S cũng đồng ý cho anh Đ sửa chữa lại căn nhà. Sau khi thỏa thuận bằng miệng thì anh Đ tiến hành sửa chữa căn nhà phía trước. Đến ngày 17/3/2017 anh S và anh Nguyễn Văn Đ ký hợp đồng thuê tài sản và anh Đ dọn đến để kinh doanh. Thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 16/3/2017 đến ngày 16/3/2022, giá thuê là 01 năm đầu 4.000.000 đồng/tháng, chia làm 2 kỳ, kỳ đầu đưa trước 4 tháng, kỳ 2 sau khi hết 04 tháng đầu vào ngày 16/7/2017 đưa tiếp 08 tháng còn lại. Đến 04 năm sau giá 5.000.000 đồng/tháng chia làm 02 kỳ, kỳ đầu vào ngày 16/3 hàng năm đưa trước 06 tháng, kỳ 02 sau khi hết kỳ đầu vào ngày 16/9 hàng năm đưa tiếp 06 tháng còn lại, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, mục đích thuê để kinh doanh.

Do kinh doanh không được tốt nên đến ngày 24/5/2019, anh Đ báo với anh S là di dời và trả lại tài sản cho anh S và hủy hợp đồng thuê tại thời điểm này, anh S cũng biết anh Đ không kinh doanh được nên anh S đồng ý chấm dứt hợp đồng với anh Đ. Đồng thời, anh S có yêu cầu anh Đ thanh toán phần tiền thuê còn nợ từ ngày 17/3/2019 đến ngày 24/5/2019 là 02 tháng 7 ngày, mỗi tháng 5.000.000 đồng với số tiền là 11.166.000 đồng nhưng anh Đ không thanh toán, anh S đã nhiều lần yêu cầu anh Đ trả số tiền trên nhưng anh Đ không trả.

Nay anh Hoàng Đình S (có anh Trần Huỳnh V là người đại diện theo ủy quyền) yêu cầu anh Nguyễn Văn Đ trả số tiền 10.000.000 đồng. Anh S không đồng ý trả bộ cửa kính khung sắt cho anh Đ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 07/3/2017, anh S và anh Đ có thỏa thuận thuê 01 căn nhà cấp 4 và 9 phòng trọ. Đến ngày 17/3/2017 anh S và anh

Đ ký hợp đồng thuê tài sản, thời hạn thuê là 5 năm để kinh doanh nhưng do kinh doanh khó khăn và 9 phòng trọ cũng không có khách thuê nên đến tháng 3/2019 anh Đ đã thông báo cho anh S sẽ không thuê nhà nữa. Anh Đ cũng đã thừa nhận ở từ ngày 17/3/2019 đến ngày 24/5/2019 là 02 tháng 7 ngày nhưng anh Đ vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà cho anh S. Căn cứ vào hợp đồng thuê tài sản ngày 17/3/2017 do các bên ký kết thì năm thứ nhất giá 4.000.000 đồng/tháng đến năm thứ hai giá 5.000.000/tháng, theo đó anh Đ đã ở trên 2 năm. Do đó, anh S yêu cầu anh Đ trả số tiền 10.000.000 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về yêu cầu của bị đơn anh Nguyễn Văn Đ:

Trước khi ký hợp đồng vào ngày 07/3/2017 được sự đồng ý của anh S, anh Đ có thuê người lắp đặt bộ cửa kính khung sắt với chi phí là 8.000.000 đồng, làm thêm nền sân xi măng phía trước nhà với số tiền khoảng 3.000.000 đồng và sơn mới bộ cửa sắt với số tiền 500.000 đồng. Nay anh Đ yêu cầu anh S trả lại giá trị của bộ cửa kính khung sắt 04 cánh ngang 50cm, cao 273cm, kính dày khoảng 6mm.

Anh Đ cho rằng bộ cửa kính khung sắt lắp đặt trước khi ký hợp đồng thuê tài sản ngày 17/3/2017 và theo khoản 3 Điều 11 của hợp đồng thuê tài sản ngày 17/3/2017 thì hợp đồng có hiệu lực từ ngày hợp đồng này được ký và bộ cửa là phần lắp đặt không phải là phần xây dựng theo như điểm e khoản 2 Điều 6 của hợp đồng nên anh Đ yêu cầu anh S trả lại giá trị của bộ cửa kính khung sắt theo giá của Hội đồng định giá đã định số tiền là 5.628.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, anh Đ cho rằng bộ cửa kính khung sắt lắp đặt trước khi ký hợp đồng và hai bên đều thừa nhận. Tuy nhiên, bộ cửa kính khung sắt được lắp đặt trước khi ký hợp đồng nhưng anh Đ thừa nhận vào ngày 07/3/2017 anh Đ và anh S có thỏa thuận bằng miệng và được sự đồng ý của anh S, anh Đ đã sửa chữa căn nhà. Việc thỏa thuận bằng miệng giữa anh Đ và anh S là trên cơ sở tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày các bên thỏa thuận bằng lời nói và các bên cũng đã thống nhất với nội dung của hợp đồng nên đến ngày 17/3/2017 anh Đ đã đồng ý ký tên vào hợp đồng thuê tài sản ngày 17/3/2017 phù hợp với quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 400 của Bộ luật dân sự thì “Trường hợp hợp đồng giao kết bằng lời nói và sau đó được xác lập bằng văn bản thì thời điểm giao kết hợp đồng được xác định thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói là thời điểm các bên thỏa thuận về nội dung của hợp đồng”.

Mặt khác, anh Đ cho rằng bộ cửa kính khung sắt nằm ngoài hợp đồng, anh Đ không có các tài liệu, chứng cứ chứng minh vào ngày 07/3/2017 giữa anh Đ và anh S không có thỏa thuận về việc lắp bộ cửa kính khung sắt. Do đó, căn cứ vào điểm e khoản 2 Điều 6 của hợp đồng thuê tài sản ngày 17/3/2017 thì “nếu bên B thuê đúng 5 năm thì tài sản bên B xây dựng thêm 2 bên thương lượng giải quyết. Nếu bên B thuê không đủ 5 năm thì tài sản xây dựng thêm bên A được hưởng” là có cơ sở và không trái với quy định của pháp luật.

Đồng thời, anh Đ cho rằng việc lắp bộ cửa kính khung sắt là phần lắp đặt không phải là phần nằm trong công trình xây dựng theo như quy định tại điểm e khoản 2 điều 6 của hợp đồng thuê tài sản ngày 17/3/2017 là không có cơ sở vì căn cứ theo khoản 10 Điều 3 của Luật xây dựng năm 2014 thì “công trình xây dựng là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, nông nghiệp và phát triển nông thôn, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình khác”. Do đó, bộ cửa kính khung sắt là một phần trong công trình xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh Đ.

Đối với phần làm thêm nền sân xi măng phía trước nhà với số tiền khoảng 3.000.000 đồng và sơn mới bộ cửa sắt với số tiền 500.000 đồng. Anh Đ cho rằng đây là phần xây dựng thêm theo như hợp đồng thuê tài sản đã ký nên anh Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp

nhận và phải chịu toàn bộ án phí đối với yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận.

Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S được chấp nhận nên anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: 10.000.000 đồng x 5% = 500.000 đồng. Ông S không phải chịu án phí.

Do toàn bộ yêu cầu của anh Đ không được chấp nhận nên anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng.

[7] Về ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông S, buộc anh Đ phải trả cho ông S số tiền 10.000.000 đồng. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu của anh Đ, yêu cầu ông S trả lại giá trị của bộ cửa kính khung sắt theo giá của Hội đồng định giá đã định số tiền là 5.628.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Đ, anh S phải trả lại giá trị của bộ cửa sắt với giá 5.628.000 đồng theo Hội đồng định giá đã định nhưng được trừ vào số tiền thuê nhà anh Đ phải trả cho anh S, anh Đ phải trả thêm cho anh S số tiền là 4.372.000 đồng. Do bộ cửa kính không nằm trong phạm vi điều chỉnh của hợp đồng và cũng không phải là phần xây dựng thêm theo như hợp đồng hai bên đã ký. Hội đồng xét xử, xét thấy đề nghị của Đại diện viện kiểm sát là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, điều 157, điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 3, khoản 4 Điều 400; Điều 472, Điều 473, Điều 474, và điều 481 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Điều 118, Điều 121, Điều 129 Luật nhà ở năm 2014.

Áp dụng khoản 10 Điều 3 luật xây dựng năm 2014.

Áp dụng khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đình S yêu cầu anh Nguyễn Văn Đ trả tiền thuê nhà số tiền 10.000.000 đồng.

2. Buộc anh Nguyễn Văn Đ trả cho anh Hoàng Đình S số tiền 10.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Đ yêu cầu ông S trả lại giá trị bộ cửa kính khung sắt với giá 5.628.000 đồng.

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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng số tiền là 300.000 đồng, anh Đ phải nộp thêm số tiền là 500.000 đồng.

Hoàn trả cho anh Hoàng Đình S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005200 ngày 23/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Anh Nguyễn Văn Đ phải chịu số tiền 900.000 đồng, anh Đ đã nộp xong.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án này 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.

Nơi nhận:

- Chi cục THADS TPCL;

TOÀ

- Đương sự;

- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN**

Lê Thị Huế

HỘI THẨM NHÂN DÂN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đình Đoan Hùng – Bùi Thị Hoàng

Huỳnh Thị Thơm

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH
THẨM PHÁN**

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thơm

“Để thi hành”

TP. Cao Lãnh, ngày 00 tháng 00 năm 2017
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH

Nơi nhận:

- THADS TP CL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Huỳnh Thị Thơm

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh;
- VKSNDTPCL;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ VA.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thị Thơm