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

Bản án số: 1345/2023/DS-ST
Ngày: 21/7/2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh H

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà Lâm Thị Hoàng O

-Bà Hồ Thị L

Thư ký Toà án: Ông Trần Xuân Tr

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Hà Thị Thúy L – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 2474/2022/ TLST-DS 7/12/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 264/2023/QĐST-DS ngày 31/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 204/2023/QĐST-DS ngày 23/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Vĩnh Th

Địa chỉ: 209 Hiệp Bình, Khu phố 7, Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền : Bà Trần Thị Ngọc Hà (có mặt)

Địa chỉ: 311 Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng ủy quyền số 10884 quyển số 10/2022/TP-SCC/HĐGD ngày 26/10/2022 tại văn phòng công chứng Nguyễn Lê Nghĩa

Bị đơn: Ông Ngô Ngọc S(vắng mặt)

Bà Dương Thị Bích Ng(vắng mặt)

Địa chỉ: 178/5A Bình Quới (số cũ 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh), Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị M (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 209 Hiệp Bình, Khu phố 7, Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Người làm chứng: Công ty cổ phần PS (Công ty Hóa phẩm PS) (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 1513 C đường Nam Hòa, Phường Phước Long A, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Hùng V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/11/2022 của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai của nguyên đơn và các biên bản hòa giải thì:

Ngày 1/11/2019 nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thỏa thuận về việc cho thuê nhà ở tại căn nhà số 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh (nay là 178/5A đường Bình Quới), Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 12 tháng, thời gian thuê từ 1/11/2019-1/11/2020, giá thuê là 8.500.000 đồng/ tháng, phương thức trả tiền thuê là vào 07 ngày đầu của tháng. Tiền cọc là 8.000.000 đồng

Khi thuê nhà, bị đơn thường xuyên thanh toán tiền thuê trễ hạn. Ngoài ra, bị đơn còn liên tục làm ồn, chửi bới khu tập thể, gây mất an ninh, trật tự tại khu vực làm ảnh hưởng đến đời sống của hàng xóm xung quanh và hành vi này cũng đã nhiều lần bị Công an khu vực đến xử lý.

Tháng 11/2020, bị đơn xin tiếp tục cư trú tại nhà của nguyên đơn để việc học của 04 đứa con gồm Ngô Xuân Phúc sinh 2010, Ngô Hoàng Bảo Anh sinh 2012, Ngô Quỳnh Anh sinh 2014, Ngô Hoàng Hoài Anh sinh 2017 không bị gián đoạn và nguyên đơn đã đồng ý gia hạn đến hết học kỳ với giá thuê không đổi. Đến tháng 6/2021, bị đơn không có tiền trả tiền thuê nên đã xin cấn trừ tiền thuê vào khoản tiền cọc là 8.000.000 đồng.

Từ tháng 7/2021 nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn trả nhà (các con của bị đơn cũng học hết học kỳ 2 của năm học) nhưng đến nay bị đơn vẫn không giao trả nhà và cũng không thanh toán cho nguyên đơn thêm bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào nữa.

Đến ngày 28/10/2022, nguyên đơn đã gửi thông báo chính thức bằng văn bản đến bị đơn để đòi lại nhà và số tiền còn thiếu nhưng bị đơn hoàn toàn không thiện chí trả, trái lại bị đơn còn dọa nạt nguyên đơn, thách thức nguyên đơn khởi kiện và ngang ngược tuyên bố chiếm luôn căn nhà của nguyên đơn.

Về nguồn gốc căn nhà: Nguyên đơn là người sở hữu sử dụng nhà đất tại địa chỉ 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh (nay là 178/5A đường Bình Quới), Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất này có nguồn gốc do Công ty Hóa phẩm P/S (nay là Công ty Cổ phần P/S; địa chỉ: 513C, đường Nam Hòa, Phường Phước Long A, TP. Thủ Đức, TP. HCM) quản lý từ ngày giải phóng. Năm 1992, được sự chấp thuận của Sở Công nghiệp TP. HCM, Cty hóa phẩm P/S đã giao phần diện tích đất phía sau khu nhà kho của Công ty (tại 766A Xô Viết Nghệ Tĩnh) cho cán bộ công nhân viên có khó khăn về nhà ở tự khai phá, sang lấp để xây dựng nhà ở. Nội dung này được thể hiện tại *Công văn số 17/PS.Co ngày 10/02/1996* và *Công văn số 149B P/S.Co ngày 14/8/1998* của Công ty hóa phẩm P/S được Sở Công nghiệp TP. HCM và UBND Phường 28 - Quận Bình Thạnh xác nhận. Thời điểm đó nguyên đơn đang là cán bộ phòng Tổ chức Hành chính của Công ty P/S nên được phân một phần đất có diện tích 96m^2 tại khu tập thể để cất nhà ở theo *Biên bản ngày 18/4/1993.*

Tháng 8 năm 1997, nguyên đơn tiến hành xây nhà trên thửa đất này làm nơi sinh sống cho cả gia đình. Thời điểm xây dựng nhà được thể hiện tại *Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 23/5/2002* và *Tờ Tường trình ngày 15/5/2002* được UBND Phường 28 xác nhận.

Trong quá trình quản lý sử dụng, nguyên đơn có đăng ký kê khai theo *Tờ đăng ký nhà – đất ngày 17/8/1999,* xin cấp số nhà theo *Đơn xin cấp số nhà ngày 15/5/2002* và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đầy đủ *(đính kèm biên lai thuế đến năm 2022).*

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao trả cho nguyên đơn toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số 178/5A đường Bình Quới, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn phải liên đới bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do không bàn giao lại nhà đất khi hết thời hạn thuê khiến nguyên đơn không thể khai thác giá trị của nhà đất này. Theo đó, số tiền nguyên đơn bị thiệt hại, tương ứng với số tiền cho thuê trong thời gian từ tháng 7/2021 tạm tính đến hết tháng 07/2023 là 24.5 tháng với giá thuê 8.500.000đ/tháng là: 208.250.000 đồng.

Nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi đối với phần yêu cầu buộc bị đơn phải liên đới thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà trong đơn khởi kiện.

Nguyên đơn năm nay đã ngoài 70 tuổi, con trai duy nhất của tôi không may gặp tai nạn qua đời, để lại 02 cháu nội là cháu Trần Phi Bằng (sinh năm 2006) và cháu Trần Gia Bảo (sinh năm 2008) cho nguyên đơn săn sóc. Nay nguyên đơn đã không còn khả năng lao động, chỉ có nguồn thu nhập chính là tiền cho thuê nhà để trang trải cho cuộc sống gia đình và nuôi hai cháu ăn học. Nhưng bị đơn lại không thanh toán tiền thuê, cũng không giao trả nhà khi đã hết thời hạn thuê làm gia đình chúng nguyên đơn bị mất đi toàn bộ nguồn thu nhập chính, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống của tất cả các thành viên trong gia đình chúng nguyên đơn.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác, nhưng bị đơn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Tại phiên tòa: Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Bình Thạnh phát biểu về việc chấp hành đúng quy định tại bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và xác định: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong quá trình tham gia tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 482 BLDS năm 2015;Căn cứ Khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở 2014;Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Ngô Ngọc Svà bà Dương Thị Bích Ngphải giao trả cho nguyên đơn toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số 178/5A đường Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Sơn, bà Ngọc phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Thạnh do không bàn giao lại nhà đất khi hết thời hạn thuê, số tiền bị thiệt hại tương ứng với số tiền thuê trong thời gian từ tháng 7/2021 với giá thuê là 8.500.000 đồng/tháng. Đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện về lãi chậm thanh toán.

Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn yêu cầu bị đơn phải giao trả cho nguyên đơn toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số 178/5A đường Bình Quới, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, bồi thường số tiền nguyên đơn bị thiệt hại, tương ứng với số tiền cho thuê trong thời gian từ tháng 7/2021 tạm tính đến hết tháng 02/2023 là 07/2023 là 24.5 tháng với giá thuê 8.500.000đ/tháng là 208.250.000 đồng.

Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở" được quy định tại Điều 472 của Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo kết quả xác minh của Công an Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: *Ngô Ngọc Ssinh 1974, bà Dương Bích Ngọc sinh 1982 hiện đang cư ngụ tại địa chỉ 178/5A Bình Quới, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh*

-Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có địa chỉ cuối cùng tại số 178/5A Bình Quới, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]Về người tham gia tố tụng và sự có mặt của các đương sự:

Bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo 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, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao trả cho nguyên đơn toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số 178/5A đường Bình Quới (số cũ 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh), Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, bồi thường số tiền nguyên đơn bị thiệt hại, tương ứng với số tiền cho thuê trong thời gian từ tháng 07/2023 là 24.5 tháng với giá thuê 8.500.000đ/tháng là 208.250.000 đồng. Rút yêu cầu tính lãi đối với phần yêu cầu buộc bị đơn phải liên đới thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà trong đơn khởi kiện.

- Xét về nguồn gốc căn nhà;

Căn cứ Công văn số 17/PS.Co ngày 10/02/1996 của Công ty hóa phẩm PS về việc xác nhận diện tích đất và xin cấp quyết định quyền sử dụng đất của hộ tập thể

công nhân viên có xác nhận đất do Sở Công nghiệp đất này do Công ty hóa phẩm Ps tiếp quản, và xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 28 xác nhận đất trên do Công ty hóa phẩm PS quản lý và sử dụng từ trước nay không có tranh chấp.

Căn cứ biên bản ngày 18/4/1993 về việc phân đất cất nhà ở cho Cán bộ công nhân viên có nội dung ông Trần Vĩnh Th là cán bộ phòng tổ chức hành chính diện tích được cấp là 96 m2.

Căn cứ Công văn số 149B P/S.Co ngày 14/8/1998 của Công ty hóa phẩm P/S về việc xin ý kiến của Ủy ban trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của cán bộ công nhân viên Công ty hóa phẩm PS có xác nhận của Sở Công nghiệp Công ty PS trước đây có giao phần đất sình lầy, bãi bồi giáp sông Sài Gòn cho cán bộ công nhân viên khai phá, sang lấp để làm nhà ở. Đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở địa chính, nhà đất nghiên cứu giải quyết

Căn cứ Công văn 342/CV/PS Co. ngày 14/12/2000 của Công ty hóa phẩm PS về việc sử dụng đất khu kho xưởng 766A Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh và phần đất phía sau không thuộc diện tích kho xưởng do Nhà nước quản lý có xác nhận của Sở Công nghiệp phần diện tích đất 3678 m2 giao cho Cán bộ công nhân viên Công ty PS không thuộc phạm vi diện tích kho xưởng do Nhà nước quản lý là bãi bồi sình lầy do Cán bộ công nhân viên Công ty Hóa phẩm PS tự khai phá san lấp đất như trình bày là đúng,từ 1992 đã có sự đồng ý của Giám đốc Sở Công Nghiệp.

Căn cứ vào các đơn xin cấp giấy chứng nhận ngày 23/5/2002 tường trình về việc xây dựng nhà không hoặc sai giấy phép xây dựng ngày 15/5/2002, đơn xin cấp số nhà 15/5/2002 của ông Trần Vĩnh Th có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 28 quận Bình Thạnh với nội dung nhà tự cất 1997 trên đất do Công ty hóa phẩm PS cấp.

Căn cứ các phiếu thu thuế đất hàng năm ông Trần Vĩnh Th là người trực tiếp đóng.

Căn cứ bản khai của Công ty PS đã cấp cho nguyên đơn phần đất diện tích 96m2 tại địa chỉ số 178/5A Bình Quới (số cũ 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh), Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc tranh chấp của các bên Công ty không có ý kiến.

Hội đồng xét xử có cơ sở xác định căn nhà 178/5A Bình Quới (số cũ 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh), Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Thạnh được Công ty Cổ phần P/S giao, sau khi được giao đất ông Thạnh đã xây nhà vào năm 1997 và có quá trình sử dụng, đóng thuế ổn định tại nhà đất trên. Theo quy định tại Điều 191 BLDS năm 2015 thì có cơ sở xác định ông Trần Vĩnh Th là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ 178/5A Bình Quới (số cũ 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh), Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Xét hợp đồng thỏa thuận về việc cho thuê nhà ở ngày 01/11/2019:

Về chủ thể ký kết hợp đồng, về nội dung và hình thức của hợp đồng thỏa thuận về việc cho thuê nhà ở ngày 01/11/2019 là phù hợp với các quy định tại Điều 472, Điều 473, Điều 474 BLDS năm 2015 và Khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở 2014 nên có giá trị pháp lý.

Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bị đơn có ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn là có thật, thời hạn thuê là 1/11/2019-1/11/2020, giá thuê là 8.500.000 đồng/

tháng, phương thức trả tiền thuê là vào 07 ngày đầu của tháng. Bị đơn đã trực tiếp sử dụng nhà 178/5A Bình Quới (số cũ 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh), Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh từ lúc thuê cho đến nay.

- Xét yêu cầu khởi kiện buộc ông Ngô Ngọc Svà bà Dương Thị Bích Ngphải giao trả cho nguyên đơn toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số 178/5A Bình Quới (số cũ 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh), Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ trình bày của nguyên đơn ông Thạnh thì tháng 11/2020, ông đồng ý gia hạn hợp đồng đến hết học kỳ với giá thuê không đổi. Đến tháng 7/2021 bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Căn cứ Thông báo về việc yêu cầu trả nhà và thanh toán tiền thuê nhà ngày 28/10/2022 và Phiếu báo phát ngày 29/10/2022 đã hết thời hạn thuê nhà theo hợp đồng và thời hạn gia hạn, ông Thạnh cũng đã có thông tháo đòi nhà bằng văn bản và ông Sơn cũng đã nhận được vào ngày 29/10/2022,

Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Bị đơn có nhận được thông báo yêu cầu trả nhà và thanh toán tiền nhà nhưng bị đơn vẫn không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ giao trả nhà và trả tiền thuê nhà. Nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nhà thuê lại cho nguyên đơn và trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2022- tháng 7/2023 là có cơ sở chấp nhận. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 482 BLDS thì phía ông Sơn, bà Ngọc phải trả lại nhà cho phía nguyên đơn ông Thạnh. Hội đồng xét xử có sơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Ngô Ngọc Svà bà Dương Thị Bích Ngphải giao trả cho nguyên đơn toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số 178/5A Bình Quới (số cũ 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh), Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Vĩnh Th.

- Xét yêu cầu khởi kiện buộc ông Sơn, bà Ngọc phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Thạnh do không bàn giao lại nhà đất khi hết thời hạn thuê, số tiền bị thiệt hại tương ứng với số tiền thuê trong thời gian từ tháng 7/2021 với giá thuê là 8.500.000 đồng/tháng, tạm tính đến hết tháng 07/2023 là 24.5 tháng với giá thuê 8.500.000đ/tháng là 208.250.000 đồng.

Căn cứ kết quả xác minh trong hồ sơ vụ án thì hiện ông Sơn, bà Ngọc và các con đang cư trú tại nhà đất trên, đồng thời các bị đơn vắng mặt không lý do và không có ý kiến gì về việc thanh toán tiền thuê nhà nên ông Thạnh khởi kiện buộc ông Sơn, bà Ngọc phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Thạnh do không bàn giao lại nhà đất khi hết thời hạn thuê, số tiền bị thiệt hại tương ứng với số tiền thuê trong thời gian từ tháng 7/2021 với giá thuê là 8.500.000 đồng/tháng là có cơ sở xem xét chấp nhận.

- Đối với phần yêu cầu buộc ông Sơn, bà Ngọc phải liên đới thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà trong đơn khởi kiện, căn cứ Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 24/4/2023 và tại phiên tòa thì nguyên đơn xác định rút yêu cầu về thanh toán tiền lãi như trên nên căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015, chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện trên.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nhà thuê ngay và thanh toán tiền thuê nhà con thiếu một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này của nguyên đơn là đúng và có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận

[4] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26; Điều 35;Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 482 BLDS năm 2015
- Áp dụng Khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở 2014
- Áp dụng Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Vĩnh Th

Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà ngày 1/11/2019 đã hết hiệu lực.

-Buộc ông Ngô Ngọc Svà bà Dương Thị Bích Ng phải giao trả lại nguyên trạng nhà đất 178/5A Bình Quới (số cũ 766/A9 Xô Viết Nghệ Tĩnh), Phường 28, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Vĩnh Th ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

-Buộc ông Ngô Ngọc Svà bà Dương Thị Bích Ngcó nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Thạnh do không bàn giao lại nhà đất khi hết thời hạn thuê, số tiền bị thiệt hại tương ứng với số tiền thuê trong thời gian từ tháng 7/2021-7/2023 là 208.250.000 đồng. Trả ngay khi án có hiệu lực

-Đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện về lãi chậm thanh toán.

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

2.Về án phí:

Ông Ngô Ngọc Svà bà Dương Thị Bích Ngphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.412.500đồng**.** Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TANDTP.HCM
- VKSNDQ.Bình Thạnh
- VKSND TP. HCM
- Chi Cục THADS Q. Bình Thạnh
- Các đương sự
- Lưu VP, hồ sơ.

Nguyễn Thị Thanh H