TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - TUYÊN QUANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **10**/2025/DS-ST
Ngày 15 - 8 - 2025
"V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Đức Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Thanh.
2. Ông Hà Quang Thịnh.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Phạm Thị Thu Hương - Thư ký viên Toà án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 và ngày 14, 15 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai theo hình thức số hóa hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 59/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc *"Kiện tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 18/6/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 30/7/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Xuân Q, sinh năm 1971 và bà Trần Thị H, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Thôn 1A T, xã Y, tỉnh Tuyên Quang (trước đây là thôn 1A T, xã Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang). *Ông Q, bà H đều có mặt tại phiên tòa*

- Bị đơn: Ông Trần Mạnh T, sinh năm 1980 và bà Vũ Thị N, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Thôn 1A T, xã Y, tỉnh Tuyên Quang (trước đây là thôn 1A T, xã Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang). *Bà N có mặt tại phiên tòa; Ông T vắng mặt nhưng đã ủy quyền toàn bộ cho bà N và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

- Người làm chứng:

1. Ông Ngô Xuân T; địa chỉ: Thôn 1A T, xã Y, tỉnh Tuyên Quang (trước đây là thôn 1A T, xã Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang). *Vắng mặt tại phiên tòa*
2. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn 1A T, xã Y, tỉnh Tuyên Quang (trước đây là thôn 1A T, xã Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang). *Vắng mặt tại phiên tòa*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H trình bày:*

Ngày 01/8/2021, vợ chồng ông bà (Bùi Xuân Q, Trần Thị H) có cho vợ chồng bà Vũ Thị N, ông Trần Mạnh T thuê nhà (quán cơm và quán nước liền kề) tại thôn 1A T, xã Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang (nay là thôn 1A T, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). Khi thuê hai bên có làm hợp đồng thuê nhà đề ngày 01/8/2021 có nội dung: Ông Q, bà H cho bà N, ông T thuê nhà (quán cơm và quán nước liền kề); Thời gian thuê là 30 tháng tính từ ngày 01/8/2021; Số tiền thuê quán là 10.000.000đồng/tháng, sáu tháng thanh toán một lần. Trong thời gian thuê quán bà N, ông T có toàn quyền sử dụng và kinh doanh, nếu ông T, bà N bỏ dở thì vẫn phải thanh toán đủ 30 tháng tiền thuê quán cho ông Q, bà H; Ông Q, bà H không được lấy lại quán trong thời gian cho thuê và tạo điều kiện cho bà N, ông T thuận tiện sử dụng quán.

Tuy nhiên trong quá trình thuê quán thì vợ chồng bà N, ông T không thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà cho vợ chồng ông bà theo như hợp đồng thuê nhà đã ký kết nên vợ chồng ông bà khởi kiện ra Tòa án.

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, ông Q, bà H yêu cầu bà Vũ Thị N và ông Trần Mạnh T phải trả tổng số tiền thuê nhà là 327.000.000đ (*Ba trăm hai mươi bảy triệu đồng*), trong đó tiền gốc là 300.000.000đ *(Ba trăm triệu đồng)* và số tiền lãi là 27.000.000đ *(Hai mươi bảy triệu đồng)*.

Tại phiên tòa ông Q, bà H thay đổi rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần tiền lãi là 27.000.000 đồng và số tiền thuê nhà 01 năm đầu thuê nhà từ ngày 01/8/2021 đến ngày 01/8/2022 là 120.000.000 đồng do bà Vũ Thị N đã trả tiền thuê nhà một năm trên cho bà Trần Thị H.

Nay ông Q, bà H đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc bà Vũ Thị N và ông Trần Mạnh T có trách nhiệm trả số tiền thuê nhà cho ông bà từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/02/2024 là 18 tháng x 10.000.000đồng/tháng = 180.000.000 đồng. Ngoài ra ông Q, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Thị N và ông Trần Mạnh T trình bày:*

Ngày 01/8/2021, vợ chồng ông bà (Vũ Thị N, Trần Mạnh T) và vợ chồng ông Bùi Xuân Q, bà Trần Thị H có làm hợp đồng thuê nhà, trong hợp đồng có bên thuê là vợ chồng ông bà ký với bên cho thuê là vợ chồng ông Bùi Xuân Q, bà Trần Thị H. Hợp đồng thuê nhà đề ngày 01/8/2021 mà vợ chồng ông Q, bà H nộp cho Tòa án đúng là hợp đồng đã ký với nhau. Theo như thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà (quán cơm và quán nước liền kề) thì thời gian thuê là 30 tháng tính từ ngày 01/8/2021. Số tiền thuê quán là 10.000.000đ/tháng, 6 tháng thanh toán một lần.

Trong quá trình thuê nhà, tháng 8 năm 2022 vợ chồng ông bà đã trả cho bà Trần Thị H số tiền 120.000.000 đồng (đây là số tiền thuê quán 01 năm từ này 01/8/2021 đến ngày 01/8/2022), bà H có ký và ghi nhận đã nhận đủ số tiền một năm thuê quán. Cùng lúc bà H có viết mấy dòng phía bên trên chỗ nhận tiền có ghi là cho vợ chồng Nga Hơn thuê

2 quán với giá 8.000.000đ/tháng (do ông T có hai tên là Toàn và Hơn, ở nhà thường gọi là Hơn). Lý do cho thuê lại giá như vậy vì thời điểm đó dịch covid bùng phát làm ăn khó khăn nên giảm số tiền thuê nhà.

Lần thứ hai ông bà trả số tiền 40.000.000 đồng, không phải là đưa tiền mặt mà trừ tiền ông bà thanh lý lại đồ và tiền thuê nấu cơm (ông bà làm cơm thuê nấu cỗ 49 ngày và 100 ngày cho mẹ ông Q đã chết là 9.500.000 đồng; tiền ông bà thanh lý lại 1 bàn bia, 1 giàn loa hát karaoke và đường dây điện từ công ty Thủy điện về quán, tính tổng tất cả là 40.000.000 đồng. Số tiền 40.000.000 đồng chính là số tiền thuê quán từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/01/2023 là 05 tháng x 8.000.000đồng/tháng. Ông bà đã thanh toán đủ số tiền thuê quán và bàn giao đồ đạc như trên cho ông bà Quý Hòa, tuy nhiên lúc thanh toán ông bà không làm giấy tờ gì.

Sau khi thanh toán số tiền 40.000.000 đồng, ông bà trả lại quán cho ông Qúy và bà H luôn không thuê nữa. Lý do ông bà chấm dứt trước thời hạn thuê lúc chưa hết 30 tháng do làm ăn khó khăn ông bà có bảo ông Q là không thuê nữa, ông Q bà H cũng nhất trí và bảo ông bà cùng bà H ra thanh toán đồ dùng như trên và ông Q bà H nhất trí lấy lại quán để kinh doanh bắt đầu từ tháng 02 năm 2023 cho đến nay.

Nay ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu ông bà trả tổng số tiền thuê quán từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/02/2024 là 18 tháng x 10.000.000đồng/tháng = 180.000.000 đồng thì ông bà không nhất trí. Ông bà chỉ nhất trí trả cho ông Q bà H số tiền thuê quán từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/02/2023 là 06 tháng x 10.000.000đồng/tháng = 60.000.000 đồng. Vì từ tháng 02 năm 2023 ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H đã lấy lại quán và tự kinh doanh, việc chấm dứt hai bên đều nhất trí nên ông bà không nhất trí trả tiền những tháng còn lại theo yêu cầu của ông Q bà H nữa. Ngoài ra ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

** Những người làm chứng ông Ngô Xuân T và bà Nguyễn Thị H đều xác định:* Khoảng tháng 02/2023 thì ông bà thấy vợ chồng ông Bùi Xuân Q, bà Trần Thị H trực tiếp kinh doanh nhà (quán cơm và quán nước liền kề) mà trước đây ông Q, bà H đã cho vợ chồng ông Trần Mạnh T, bà Vũ Thị N thuê để kinh doanh.

Qua xác minh tại địa phương thôn 1A T và Công an xã Y, tỉnh Tuyên Quang được cung cấp thông tin:

- Hiện nay ông Bùi Xuân Q, bà Trần Thị H, ông Trần Mạnh T, bà Vũ Thị N đều là công dân đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại thôn 1A T, xã Y, tỉnh Tuyên Quang.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang đã tiến hành thu thập các tài liệu chứng cứ; mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải cho các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

Tuy nhiên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án. Vì vậy Tòa án Quyết định đưa vụ án ra xét xử công khai theo quy định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đều đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành quy định pháp luật của các đương sự: Các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 235, 244, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 357, 422, 472, 473, 474, 476, 481, 482 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Mạnh T và bà Vũ Thị N phải trả số tiền lãi suất chậm trả việc thanh toán tiền thuê nhà với số tiền là 27.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H.

+ Về nghĩa vụ trả tiền: Buộc ông Trần Mạnh T và bà Vũ Thị N cùng có nghĩa vụ phải trả cho ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H tổng số tiền thuê nhà còn nợ là 120.000.000 đồng, chia ra: Ông Trần Mạnh T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H số tiền là 60.000.000 đồng; Bà Vũ Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H số tiền là 60.000.000 đồng.

- Về án phí:

+ Nguyên đơn ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu không được chấp nhận theo quy định.

+ Bị đơn ông Trần Mạnh T và bà Vũ Thị N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả theo quy định.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết của Toà án*: Nguyên đơn ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H khởi kiện bị đơn ông Trần Mạnh T và bà Vũ Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Theo

tài liệu do nguyên đơn cung cấp trong hồ sơ vụ án và tài liệu do Toà án xác minh thì bị đơn ông Trần Mạnh T và bà Vũ Thị N là công dân có đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại thôn 1A T, xã Y, tỉnh Tuyên Quang (trước đây là thôn 1A T, xã Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang). Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang).

[2]. *Về việc chấp hành quy định pháp luật của các đương sự*: Nguyên đơn, bị đơn đều chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

[3]. *Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H:*

- Về nghĩa vụ trả tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/02/2024 là 18 tháng x 10.000.000đồng/tháng = 180.000.000 đồng: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa xác định: Ngày 01/8/2021 ông Trần Mạnh T, bà Vũ Thị N và ông Bùi Xuân Q, bà Trần Thị H có làm hợp đồng thuê nhà (quán cơm và quán nước liền kề). Theo như thỏa thuận ông T bà N thuê quán cơm và quán nước liền kề của ông Q bà H tại thôn 1A T, xã Y, tỉnh Tuyên Quang. Thời gian thuê là 30 tháng tính từ ngày 01/8/2021. Số tiền thuê quán là 10.000.000đ/tháng, 6 tháng thanh toán một lần. Trong thời gian thuê quán bà N, ông T có toàn quyền sử dụng và kinh doanh, nếu ông T, bà N bỏ dở thì vẫn phải thanh toán đủ 30 tháng tiền thuê quán cho ông Q, bà H; Ông Q, bà H không được lấy lại quán trong thời gian cho thuê và tạo điều kiện cho bà N, ông T thuận tiện sử dụng quán.

Như vậy, các bên đương sự đều xác định có việc làm hợp đồng thuê nhà (quán cơm và quán nước liền kề), xét cả hai bên khi tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức giao dịch được lập thành văn bản (hợp đồng) phù hợp với quy định của pháp luật nên văn bản có giá trị pháp lý. "Hợp đồng thuê nhà" có hiệu lực thi hành kể từ ngày các bên xác lập (ngày 01/8/2021), không bị vô hiệu và là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng thuê nhà (quán cơm và quán nước liền kề) giữa vợ chồng ông Q bà H và vợ chồng ông T bà N là có thật, quá trình thuê nhà (quán cơm và quán nước liền kề) giữa hai gia đình có thống nhất giá thuê là 10.000.000đ/tháng, thời gian thuê là 30 tháng kể từ ngày làm hợp đồng (ngày 01/8/2021). Ông T bà N thuê nhà (quán cơm và quán nước liền kề) để kinh doanh và đã trả được 01 năm tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2021 đến ngày 01/8/2022 *(điều này được thể hiện ở giấy biên nhận tiền giữa bà N và bà H có chữ ký bà H xác nhận thể hiện trong hồ sơ, tại phiên tòa ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H cũng chấp nhận việc bà N, ông T đã thanh toán đủ 01 năm thuê quán),* sau đó ông T bà N tiếp tục kinh doanh quán thêm các tháng từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/02/2023 thì không kinh doanh nữa, ông T bà N có gặp ông Q bà H để trả lại quán.

Tại biên bản xác minh ngày 18/02/2025 với ông Ngô Xuân T là trưởng thôn 1A T, ông T cho biết ông T bà N thuê lại quán ăn và bán nước của ông Q bà H kinh doanh khoảng từ năm 2021, đến khoảng đầu năm 2023 thì không thấy ông T bà N kinh doanh nữa, sau đó thì thấy vợ chồng ông Q bà H tiếp tục kinh doanh tại đây đến giữa năm 2023 thì quán đóng cửa. Tại biên bản xác minh ngày 29/7/2025 với bà Nguyễn Thị H: Bà H cho biết khoảng tháng 02/2023 bà N ông T không thuê quán của ông Q, bà H nữa, sau đó bà thấy ông Q bà H lấy lại quán và kinh doanh, ông Q bà H có thuê bà rửa bát tại đây đến khoảng tháng 4/2024 bà Hạnh không làm tại đây nữa.

Như vậy có căn cứ xác định ông T bà N vẫn tiếp tục kinh doanh quán thêm các tháng từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/02/2023 nên ông T bà N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q bà H số tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/02/2023 là 06 tháng x 10.000.000đồng/tháng = 60.000.000 đồng.

Theo hồ sơ vụ án và tài liệu thể hiện, từ tháng 02/2023 bà N ông T có sang nói chuyện với ông Q bà H về việc xin trả lại quán không kinh doanh nữa, sau đó ông Q bà H sửa chữa quán và tiếp tục vào kinh doanh tại đây. Theo nội dung trong hợp đồng thuê nhà có ghi *" Trong thời hạn 30 tháng nếu ông T bà N không kinh doanh nữa mà bỏ dở giữa chừng vẫn phải thanh toán đủ 30 tháng tiền nhà"* nhận thấy việc bà N ông T chưa hết thời hạn hợp đồng nhưng bỏ dở giữa chừng không kinh doanh nữa là vi phạm hợp đồng, tuy nhiên trong hợp đồng còn ghi *" Trong thời gian thuê quán ông Q bà H không được lấy lại và tạo điều kiện cho ông T bà N kinh doanh"* việc hợp đồng chưa kết thúc nhưng ông Q bà H lấy lại quán và tiếp tục kinh doanh cũng là vi phạm hợp đồng.

Nhận thấy trong vụ việc này cả hai bên đều vi phạm hợp đồng đã ký kết ban đầu, vì vậy có căn cứ để xác định lỗi trong vụ việc này là của cả bên thuê và bên cho thuê, lỗi chia đều mỗi bên 50% lỗi. Tiền thuê nhà 12 tháng còn lại từ ngày 01/02/2023 đến ngày 01/02/2024 là 12 tháng x 10.000.000đồng/tháng = 120.000.000 đồng, do cả hai bên đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu một nửa là 06 tháng tiền nhà, ông T bà N có trách nhiệm trả cho ông Q bà H số tiền thuê nhà là 60.000.000 đồng.

Như vậy, ông Trần Mạnh T và bà Vũ Thị N cùng có nghĩa vụ phải trả cho ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H tổng số tiền thuê nhà còn nợ là 120.000.000đ *(Một trăm hai mươi triệu đồng)*.

- *Về nghĩa vụ trả tiền lãi suất chậm trả việc thanh toán tiền thuê nhà với số tiền là 27.000.000 đồng*: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H xác định đã rút yêu cầu khởi kiện trên và việc ông Q, bà H rút yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H đã rút.

[4]. *Về án phí:* Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án.

+ Nguyên đơn ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu không được chấp nhận theo quy định.

+ Bị đơn ông Trần Mạnh T và bà Vũ Thị N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả theo quy định.

[5]. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 235, 244, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 357, 422, 472, 473, 474, 476, 481, 482 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Mạnh T và bà Vũ Thị N phải trả số tiền lãi suất chậm trả việc thanh toán tiền thuê nhà với số tiền là 27.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H.

+ *Về nghĩa vụ trả tiền:* Buộc ông Trần Mạnh T và bà Vũ Thị N cùng có nghĩa vụ phải trả cho ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H tổng số tiền thuê nhà còn nợ là 120.000.000đ *(Một trăm hai mươi triệu đồng),* chia ra:

- Ông Trần Mạnh T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H số tiền là 60.000.000đ *(Sáu mươi triệu đồng)*;

- Bà Vũ Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H số tiền là 60.000.000đ *(Sáu mươi triệu đồng).*

Khoản tiền phải trả trên, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Mạnh T và bà Vũ Thị N chậm trả thì phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất chậm trả thực hiện theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

+ Ông Trần Mạnh T phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.000.000đ *(Ba triệu đồng)*;

+ Bà Vũ Thị N phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.000.000đ *(Ba triệu đồng)*;

+ Ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu không được chấp nhận là 3.000.000đ *(Ba triệu đồng)* nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.175.000đ *(Tám triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000450 ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Tuyên Quang). Hoàn trả lại cho ông Bùi Xuân Q và bà Trần Thị H số tiền chênh lệch là 5.175.000đ *(Năm triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)*.

4. **Về quyền kháng cáo**: Các đương sự (ông Bùi Xuân Q, bà Trần Thị H và bà Vũ Thị N) có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Ông Trần Mạnh T vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:
- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND khu vực 2 - Tuyên Quang;
- Thi hành án DS tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Đức Tùng