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

Bản án số: 684/2023/DS-ST
Ngày: 19 - 12 - 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 TÂN BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tiến Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Thảo

2. Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Phi Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thanh Thiện - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 121/2016/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 656/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 545/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên T6;

Địa chỉ: 46/30 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Diệu H, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: 46/30 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phạm Thị Ánh T, sinh năm 1961.

2.2. Ông Trần Duy Đ, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: 203 B, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T và ông Đ: Bà Cao Thị L, sinh năm 1979, theo Giấy ủy quyền ngày 13/6/2016 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 76 đường A, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Anh T1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 109/3 B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Diệu H, sinh năm 1968, theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2016 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 46/30 Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trần Trung H1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: 648/65/2 C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Đinh Thị Phương T2, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: 35/33 Đ, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: 16/43 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Vũ Ngọc H2, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: 35/33 K, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Trần Anh T3, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.7. Ông Vương Huỳnh Quốc V, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Trẻ Vương Anh T4, sinh năm 2012.

3.9. Trẻ Vương Thành T5, sinh năm 2017.

Địa chỉ: 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà T3 và ông V là người đại diện theo pháp luật của trẻ T4 và trẻ T5.

3.10. Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 25/5 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Bình N, theo Giấy ủy quyền số 294/CC4 ngày 28/8/2017.

Địa chỉ: 25/5 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2016, bản tự khai và biên bản hòa giải - bà Trần Diệu H là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên T6 trình bày:

Ngày 16/01/2015, Công ty TNHH Một thành viên T6 (gọi tắt là Công ty T6) do bà Trần Anh T1 (gọi tắt là bà T1) làm đại diện có ký hợp đồng thuê nhà số E V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Phạm Thị Ánh T (gọi tắt là bà

T) và ông Trần Duy Đ (gọi tắt là ông Đ), thời hạn thuê là 15 năm, giá thuê thực tế là 7.000USD/tháng, đặt cọc tiền thuê 06 tháng, bên thuê đưa trước 03 tháng tiền cọc, 03 tháng tiền đặt cọc còn lại sẽ giao vào ngày 01/3/2016. Để hợp thức hóa việc cho thuê nhà theo đúng quy định của pháp luật, bà T và ông Đ đã ký thêm 01 hợp đồng thuê nhà ngày 17/01/2015 với bà T1 tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê 50.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, thanh toán tiền nhà theo quý, đặt cọc tiền thuê là 06 tháng.

Thực tế, sau khi ký hợp đồng thuê nhà vào ngày 16/01/2015, Công ty T6 đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ gồm: đặt cọc tiền thuê nhà trước 03 tháng tương đương 21.000USD (Số tiền được tính bằng USD nhưng được quy đổi và trả bằng VND theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán). Tiền thuê nhà được trả đến tháng 01/2016. Trong hợp đồng có quy định rõ bên cho thuê phải đảm bảo quyền sở hữu, sử dụng trọn vẹn, hợp pháp và không tranh chấp của bất kỳ bên thứ ba nhưng thực tế hơn 01 năm qua bà T và ông Đ vẫn thu tiền cho thuê 04 kios trong khuôn viên nhà 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh mà không giao cho Công ty T6 được toàn quyền sử dụng theo hợp đồng thuê đã ký (tổng giá thuê 04 kios mỗi tháng là 27.500.000đ).

Ngoài ra, theo Điều 16 Luật phòng cháy chữa cháy thì tòa nhà phải được lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy trước khi đưa vào sử dụng, nhưng bà T và ông Đ cố ý không thực hiện quy định này nên Công ty T6 không thể đưa vào hoạt động một số ngành nghề theo quy định. Công ty T6 đã nhiều lần yêu cầu bà T và ông Đ thực hiện các quy định về phòng cháy chữa cháy nhưng bà T và ông Đ cứ hẹn hết lần này đến lần khác, không chịu thực hiện. Ngày 26/11/2015, bà T có viết giấy cam kết sẽ thực hiện lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy nhưng sau đó vẫn không thực hiện. Ngày 26/02/2016, bà T lại đi khai không đúng sự thật với điện lực là bên thuê nhà thiếu tiền điện 03 tháng và yêu cầu điện lực cắt điện tại 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minhđể không cho Công ty T6 thực hiện hoạt động kinh doanh.

Như vậy, bà T và ông Đ đã vi phạm điều số IV trong hợp đồng cho thuê nhà, không đảm bảo quyền sở hữu, quyền sử dụng trọn vẹn căn nhà 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty T6, cũng như vi phạm Điều 16 Luật phòng cháy chữa cháy khiến căn nhà thiếu an toàn và Công ty T6 không thể thực hiện hoạt động kinh doanh. Do đó, ngày 13/4/2016, Công ty T6 đã khởi kiện bà T và ông Đ tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê nhà 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minhký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ.

- Hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà T và ông Đ trả 21.000USD tiền cọc bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, tổng cộng là 42.000USD tương đương với 937.860.000đ.

- Buộc bà T và ông Đ bồi thường cho Công ty T6 tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhu cầu sử dụng là 2.187.350.000đ.

- Buộc bà T và ông Đ trả tiền cho thuê 04 kios trong khuôn viên nhà 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vì Công ty T6 đã đóng tiền thuê nhà đầy đủ cho bà T và ông Đ theo hợp đồng thuê nhà, tổng cộng là 385.000.000đ.

Bà Cao Thị L - đại diện ủy quyền của bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trình bày:

Ngày 16/01/2015, bà T và ông Đ có ký hợp đồng cho Công ty T6 (đại diện công ty là bà Trần Anh T1) thuê căn nhà 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 15 năm, giá thuê là 7.000USD/tháng, đặt cọc tiền thuê 06 tháng, bên thuê đưa trước đầy đủ 03 tháng tiền cọc, 03 tháng tiền đặt cọc còn lại sẽ giao vào ngày 01/3/2016, nhưng sau đó bà T1 vẫn chưa nốt số tiền còn lại theo như thỏa thuận trong hợp đồng thuê là 21.000USD vào ngày 01/3/2016.

Ngày 17/01/2015, để giảm bớt tiền thuế thuê nhà theo yêu cầu của bà T1 và bà H (mẹ bà T1), bà T và ông Đ có ký thêm hợp đồng với bà T1 để thuê nhà 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng C3 với giá giả tạo trên hợp đồng là 50.000.000đ. Thực tế hai bên đã thỏa thuận giá thuê nhà là 7.000USD/tháng theo đúng như hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ.

Khoảng một tháng sau, bà T1 yêu cầu bà T và ông Đ ký với bà T1 một hợp đồng khác với giá thuê là 7.000USD/tháng, nhưng bà T1 yêu cầu ghi trên hợp đồng là ngày 16/01/2015 để giúp bà T1 làm thủ tục đăng ký sử dụng điện với công ty Đ1.

Sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà, bà T và ông Đ đã bàn giao căn nhà số 56 V, Phường G, quận T cho bà T1 và bà H. Để tạo thuận lợi cho bà T1 thì bà T và ông Đ đã không thu tiền nhà tháng 01 và tháng 02/2015 để cho bà T1 và bà T sửa chữa nhà. Sau khi sửa chữa xong thì bà T và ông Đ đã thu tiền nhà từ tháng 03/2015 đến tháng 01/2016. Sau đó, bà T1 không trả tiền nhà nữa.

Bà H cho rằng bà T và ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao trọn căn nhà số 56 V, Phường G, quận T và không lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy để đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 và yêu cầu bà T và ông Đ phải trả tổng số tiền là 3.510.210.000đ là không có căn cứ, bởi các lý do sau:

Thứ nhất: bà T1 và bà T đã xem xét hiện trạng thực tế của căn nhà 56 V, Phường G, quận T khi thuê nhà; đã nhận nhà để sửa chữa theo mục đích sử dụng; đã sử dụng và trả tiền thuê nhà một năm mà không có ý kiến gì về hiện trạng căn nhà.

Thứ hai: tại mục IV của hợp đồng quy định rõ " Bên B có nghĩa vụ thực hiện quy định về phòng cháy, chữa cháy, phòng chống chất nổ nếu có sự cố xảy ra hỏa hoạn do bên B gây ra phải bồi thường thiệt hại theo thực tế ". Do vậy, việc thực hiện các quy định về phòng cháy, chữa cháy thuộc trách nhiệm của Công ty T6.

Thứ ba: Công ty T6 yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà là hành vi pháp lý đơn phương chấm dứt trước thời hạn là đã vi phạm thỏa thuận của hai bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T6 đã không giữ chữ tín, vi phạm hợp đồng, nên bà T và ông Đại đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ và hợp đồng thuê nhà ký ngày 17/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền cọc và tiền sửa chữa nhà và tiền thuê kios.

Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ có người làm chứng là ông Triệu Hoàng V1 là người làm chứng.

Ngày 28/6/2016, bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ có đơn yêu cầu phản tố gửi Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án tuyên buộc:

- Công ty T6 phải trả tiền thuê nhà còn thiếu cho bị đơn, cụ thể gồm:

- Tiền thuê nhà tháng 5/2015: 3.500USD.

- Tiền thuê nhà tháng 01/2016: 3.000USD.

- Tiền thuê nhà từ tháng 02/2016 đến tháng 6/2016 (5 tháng): 35.000USD.

Tổng số tiền thuê nhà nguyên đơn phải trả cho Bị đơn tạm tính đến tháng 6/2016 là 41.500USD; ngoài ra, nguyên đơn phải trả lãi suất chậm thanh toán tiền thuê nhà tạm tính từ tháng 01/2016 đến tháng 6/2016, tổng cộng là 31.122.450đ.

- Nguyên đơn phải giao thêm cho bị đơn 21.000USD số tiền cọc theo hợp đồng thuê nhà đã ký kết do nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn nên nguyên đơn phải mất số tiền cọc theo như đã thỏa thuận tại theo hợp đồng thuê nhà đã ký kết.

Tổng số tiền nguyên đơn phải trả cho Bị đơn là: 41.500USD + 21.000USD = 62.500USD (tạm tính là 1.394.375.000 đồng + tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà 31.122.450đ, tổng cộng là 1.425.497.450đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Anh T1 trình bày:

Ngày 16/01/2015, bà đại diện Công ty T6 có ký hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T với bà T và ông Đ, thời hạn thuê là 15 năm, giá thuê nhà thực tế là 7.000USD/tháng, tiền đặt cọc thuê nhà là 06 tháng, bên Công ty T6 đưa trước 03 tháng tiền cọc thuê nhà là 21.000USD. Số tiền này đã được quy đổi ra tiền Việt Nam Đ và Công ty T6 giao cho bà đi đặt cọc cho bà T và ông Đ bằng tiền Việt Nam Đồng.

Để hợp thức hóa cho việc thuê nhà theo quy định thì cùng ngày bà có ký hợp đồng thuê căn nhà trên với bà T và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê là 50.000.000đ, thời hạn thuê 05 năm, thanh toán tiền nhà theo quý, tiền đặt cọc thuê nhà là 06 tháng. Hợp đồng này chỉ mang tính hình thức.

Theo hợp đồng quy định thì bên cho thuê phải đảm bảo quyền sở hữu, sử dụng trọn vẹn hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba, nhưng thực tế bà T và ông Đ đã cho thuê 4 kios trong khuôn viên nhà 56 V, Phường G, quận T. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận việc thực hiện các quy định về phòng cháy, chữa cháy nhưng bà T và ông Đ đã không thực hiện nên Công ty T6 không đưa vào hoạt động một số ngành nghề theo quy định. Quá trình thuê nhà, Công ty T6 đã tham khảo thị trường về việc lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy với tiền lắp đặt khoảng 77.880.000đ và báo cho bà T và ông Đ biết nhưng bà T và ông Đ không thực hiện.

Sau đó, bà T1 có yêu cầu độc lập gửi Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 17/01/2015 giữa bà với bà T và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Trung H1 trình bày:

Ngày 01/01/2014 ông có ký hợp đồng thuê 02 kios số 56A và 56 V, Phường G, quận T với bà T, thời hạn hợp đồng là 04 năm, giá thuê là 12.000.000.000đ/tháng, tiền đặt cọc là 15.000.000đ.

Trong thời gian thuê ông đã thực hiện đầy đủ các quy định như thỏa thuận với bà T. Việc Công ty T6 với bà T có tranh chấp ông hoàn toàn không biết và không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đinh Thị Phương T2 trình bày:

Ngày 01/06/2016 bà có ký hợp đồng thuê kios tại số 56 V, Phường G, quận T với bà T, thời hạn hợp đồng là 01 năm, giá thuê là 5.500.000đ/tháng, tiền đặt cọc là 5.000.000đ. Trường hợp bà T muốn lấy lại mặt bằng thì báo trước cho bà một tháng.

Nay Công ty T6 với bà T và ông Đ có tranh chấp bà không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 01/01/2013, bà có ký hợp đồng thuê kios số 56 V, Phường G, quận T với bà T, thời hạn hợp đồng là 05 năm, giá thuê là 10.000.000đ/tháng, tiền đặt cọc là 10.000.000đ, trả tiền thuê cho bà T vào đầu mỗi quý là 30.000.000đ.

Nay Công ty T6 với bà T và ông Đ có tranh chấp bà không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Vũ Ngọc H2 trình bày:

Ngày 01/01/2017, bà có ký hợp đồng thuê kios số 56 V, Phường G, quận T với bà T, thời hạn hợp đồng là 01 năm, giá thuê là 5.500.000đ/tháng, tiền đặt cọc là 5.000.000đ, trả tiền thuê cho bà T theo quý.

Nay Công ty T6 với bà T và ông Đ có tranh chấp bà không liên quan gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vương Huỳnh Quốc V và bà Trần Anh T3 trình bày:

Ông V và bà T3 (vợ ông V) cùng 02 trẻ là Vương Anh T4, sinh năm 2012 và trẻ Vương Thành T5, sinh năm 2017 có sinh sống tại nhà số 56 V, Phường G, quận T từ ngày 01/6/2017 đến nay. Gia đình ông không có sửa chữa gì trong căn nhà này. Ông V và bà T3 không có ý kiến gì trong vụ kiện giữa Công ty T6 với bà T4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Mạnh C là đại diện theo pháp luật của Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Tại thời điểm bà T4 và ông Đ ký hợp đồng thuê nhà với Công ty T6 vào ngày 16/01/2015 thì hợp đồng thuê nhà giữa bà T4 và ông Đ với Công ty TNHH H3 vẫn còn hiệu lực đến hết ngày 17/01/2015 (theo giấy đơn phương đình chỉ hợp đồng thuê nhà số B do bà T4 và ông Đ lập ngày 17/01/2015 được Công chứng viên Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/01/2015). Văn bản này lập trước thời điểm công chứng hợp đồng cho thuê nhà số B ngày 17/01/2015.

Do đó, việc bà T4 và ông Đ ký hợp đồng thuê nhà với Công ty T6 vào ngày 16/01/2015 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, tại khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở số 56/2005/QH11 thì hợp đồng cho thuê nhà giữa bà T4 và ông Đ với Công ty T6 phải được công chứng theo quy định của pháp luật, nhưng các bên đã không thực hiện theo thủ tục này; trong hợp đồng thuê nhà còn thể hiện nội dung đặt cọc bằng ngoại tệ. Như vậy, thỏa thuận này đã vi phạm quy định tại Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2013. Vì vậy, Phòng C3 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa bà T4 và ông Đ với Công ty T6.

Đối với các yêu cầu khác liên quan đến hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015, Phòng C3 không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng cho thuê nhà số B ngày 17/01/2015 do công chứng viên Phòng C3 chứng nhận, Phòng C3 không đồng ý. Bởi lẽ, hợp đồng giao kết theo đúng quy định của pháp luật. Bà T4 và ông Đ có trách nhiệm thực hiện theo đúng thỏa thuận của các bên.

Tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông H1, bà T2, bà M, bà H2, bà T3, ông V và ông C có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Trần Diệu H - đại diện theo pháp luật của Công ty T6 trình bày:

Công ty T6 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T4 và ông Đ.

- Hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T ký ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà T4 và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà T4 và ông Đ trả 21.000USD tiền cọc và bồi thường bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, tổng cộng là 42.000USD tương đương với 937.860.000đ.

- Buộc bà T4 và ông Đ bồi thường cho Công ty T6 số tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà để phù hợp với nhu cầu sử dụng 2.187.350.000đ.

- Buộc bà T4 và ông Đ phải trả lại tiền cho thuê 04 kios trong khuôn viên nhà số 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng cộng là 385.000.000đ.

Yêu cầu bị đơn phải trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000đ theo phiếu thu ngày 22/3/2019 và chi phí giám định 3.000.000đ theo phiếu thu ngày ngày 10/5/2023, Công ty T6 tự nguyện chịu.

Bà Cao Thị L - đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trình bày:

Bà đồng ý với các yêu cầu sau của nguyên đơn:

- Đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ

- Đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T ký ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đồng ý yêu cầu buộc bà T và ông Đ phải trả lại cho Công ty T6 tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà phù hợp với nhu cầu sử dụng là 2.187.350.000đ.

Bà không đồng ý với các yêu cầu sau của nguyên đơn:

- Không đồng ý trả tiền cho thuê 04 kios tổng cộng là 385.000.000đ.

- Không đồng với yêu cầu trả 21.000USD tiền cọc và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, tổng cộng là 42.000USD tương đương với 937.860.000đ.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T ký ngày 16/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà T và ông Đ có ông Triệu Hoàng V1 là người làm chứng. Do hợp đồng này bà T1 với bà T và ông Đ thỏa thuận trước với nhau sau đó sẽ ra phòng công chứng để ký chính thức. Thực tế hai bên không sử dụng và thực hiện hợp đồng này.

- Buộc Công ty T6 và bà Trần Anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T và ông Đ tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến thời điểm xét xử tổng cộng là 745.537,9USD tương đương 18.258.223.171đ;

- Buộc Công ty T6 và bà Trần Anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T và ông Đ tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà tạm tính đến tháng 12/2023 với mức lãi suất 9%/tháng là 6.931.306.635đ,

Tổng cộng tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà là 25.189.529.806đ (giá USD được quy đổi ra tiền Việt Nam Đồng tại thời điểm ngày 12/12/2023).

- Buộc Công ty T6 và bà Trần Anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T và ông Đại số tiền cọc còn thiếu là 21.000USD, quy đổi ra Việt Nam Đồng là 514.290.000đ.

- Buộc Công ty T6 trả lại cho bà T và ông Đ căn nhà số 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Diệu H là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Anh T1 trình bày:

Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 16/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Về thẩm quyền thụ lý vụ án.

Nhận thấy, đây là vụ án *"*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu hủy văn bản công chứng*"* quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án; địa chỉ của bị đơn tại quận T nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý và giải quyết vụ án là phù hợp điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ theo Điều 195, Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Tân Bình có thông báo về việc thụ lý vụ án sơ thẩm cho Viện kiểm sát cùng cấp và đương sự.

Về việc xác định tư cách tố tụng: Tòa án xác định tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị đơn đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong vụ án này, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, nên căn cứ khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án ra quyết đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm có sự tham gia của Viện kiểm sát là đúng quy định.

Về việc thu thập chứng cứ: Tòa án thực hiện theo đúng quy định tại Điều 93, 96, và Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thủ tục hòa giải: Toà án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải theo Điều 205, 207, 208 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vi phạm thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thời gian gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát: Thẩm phán chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát đúng quy định khoản 2 Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thủ tục, cấp tống đạt: Việc cấp, tống đạt, thông báo, niêm yết văn bản tố tụng cho đương sự, người đại diện đúng theo quy định Điều 177 và Điều 178 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng.

Đối với đương sự: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2016 giữa Công ty TNHH T6 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ.

- Buộc bị đơn trả cho cho Công ty TNHH T6 số tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà phù hợp với nhu cầu sử dụng là 2.187.350.000đ.

Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn:

- Buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn một tháng tiền cọc đặt cọc là 21.000USD và buộc bị đơn trả cho Công ty TNHH T6 tiền cọc thuê nhà đã đưa là 21.000USD.

- Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền cho thuê 04 kios trong khuôn viên nhà số 56 V, Phường G, quận T tổng cộng là 385.000.000đ.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ có người làm chứng ông Triệu Hoàng V1:

Xét đơn yêu cầu phản tố đề ngày 28/6/2016: bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu và tiền lãi suất chậm trả, không thể hiện yêu cầu Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ có người làm chứng ông Triệu Hoàng Vĩnh . Qua kiểm tra hồ sơ vụ án không thể hiện Tòa án có ban hành Thông báo thụ lý đối với đơn yêu cầu phản tố của bị đơn hay không. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện: ngày 07/01/2016, bị đơn đã nộp

tạm ứng án phí 27.382.461đ theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0010804 nhưng không thể hiện rõ nộp cho yêu cầu nào.

Xét quá trình làm việc với Toà án: Tại biên bản hòa giải ngày 21/5/2018, biên bản hòa giải ngày 29/5/2019, biên bản hòa giải ngày 23/6/2020 đều thể hiện ý kiến của bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà nêu trên. Mặc dù nguyên đơn không yêu cầu hủy Hợp đồng này nhưng đối với yêu cầu hủy Hợp đồng của bị đơn thì tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/12/2023 thì nguyên đơn cũng đồng ý hủy.

Vụ án được thụ lý từ năm 2016 đến nay đã 08 năm, để tránh kéo dài thời hạn giải quyết vụ án và nhằm bảo vệ lợi ích hợp pháp cho các đương sự, căn cứ vào các chứng cứ tài liệu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu của bị đơn về việc hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ có người làm chứng ông Triệu Hoàng V1 là có căn cứ chấp nhận.

Chấp nhận đối với các yêu cầu phản tố:

- Buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả tiền thuê nhà còn thiếu và tiền lãi chậm trả cho bị đơn theo quy định của pháp luật.

- Buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn căn nhà số 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu: buộc Công ty TNHH T6 và bà Trần Anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đại s tiền cọc còn thiếu là 21.000USD.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Anh T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

Về tố tụng.

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có địa chỉ tại 203 B, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về việc áp dụng pháp luật để giải quyết: Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng là vào ngày 16/01/2015 thì Bộ luật dân sự năm 2005, Luật nhà ở năm 2014 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 đang có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc tranh chấp sẽ được Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật nhà ở năm 2014 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để giải quyết.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Xét thấy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông H1, bà T2, bà M, bà H2, bà T3, ông V và ông C có đơn xin mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227,

khoản 1 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H1, bà T2, bà M, bà H2, bà T3, ông V và ông C.

[4] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ thể hiện các bên thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ trong quan hệ thuê nhà, nên quan hệ quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" được quy định tại các điều 492, 493, 494, 495 và 496 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Luật nhà ở năm 2014.

Về nội dung.

[5] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Anh T1 xác nhận: Vào năm 2016, Công ty T6 do bà T1 làm đại diện có thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của bà T và ông Đ theo hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015, thời hạn thuê là 15 năm, giá thuê thực tế là 7.000USD/tháng, đặt cọc tiền thuê 06 tháng, bên thuê đã đưa trước 03 tháng tiền đặt cọc, 03 tháng tiền đặt cọc còn lại sẽ giao vào ngày 01/3/2016. Để hợp thức hóa việc cho thuê nhà theo quy định của pháp luật, bà T và ông Đ đã ký thêm 01 hợp đồng thuê nhà khác với bà T1 tại Phòng C3 với giá thuê 50.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, thanh toán tiền nhà theo quý, đặt cọc tiền thuê là 06 tháng.

Xét hợp thuê ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ có thỏa thuận tiền thuê nhà là đồng Đô la M1 và hợp đồng không được công chứng. Việc các bên có thỏa thuận về giá thuê và phương thức thanh toán bằng ngoại tệ, cụ thể là Đô la mỹ (USD) là trái với quy định của Pháp lệnh về ngoại hối năm 2005, sửa đổi bổ sung năm 2013. Tại Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối quy định: "Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo, báo giá, định giá, ghi giá trong hợp đồng, thỏa thuận và các hình thức tương tự khác của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các trường hợp được phép theo quy định của Ngân hàng N1". Tuy nhiên, Nghị quyết số 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27/5/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC chỉ dẫn Pháp lệnh hợp đồng kinh tế quy định: "Nếu trong hợp đồng các bên có thoả thuận giá thành, thanh toán bằng ngoại tệ trong lúc đó một hoặc các bên không được phép thanh toán bằng ngoại tệ, nhưng thực tế các bên đã thanh toán cho nhau bằng Đồng Việt Nam thì không bị coi là vô hiệu". Do đó, mặc dù hợp đồng giữa các bên có thỏa thuận giá thuê là 7.000USD/tháng nhưng thực tế Công ty T6 đã nhiều lần thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng cho bà T theo tỷ giá quy đổi tại thời điểm thanh toán trả tiền thuê nhà từ tháng 3/2015 đến tháng 01/2016.

Quá trình giải quyết, nguyên đơn và bị đơn cũng xác nhận hợp đồng thuê nhà 56 V, ký ngày 17/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ chỉ là để hợp thức hóa,

còn hợp đồng thuê nhà thực tế mà hai bên thực hiện là hợp đồng ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ.

Tại khoản 1 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận".

Từ những phân tích và quy định pháp luật nêu trên, yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ là có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 17/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc ký hết hợp đồng này là giữa cá nhân bà T1 với bà T và ông Đ, không có liên quan đến Công ty T6. Hơn nữa, bà T1 cũng đã có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng trên, nên Tòa án xem xét giải quyết theo yêu cầu độc lập của bà T1.

Nhận thấy, Công ty T6 không có quyền khởi kiện để yêu cầu hủy hợp đồng này. Do đó, cần phải đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty T6 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 17/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà phù hợp với nhu cầu sử dụng là 2.187.350.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn thì khi thuê nhà số 56 V của bị đơn thì nguyên đơn đã phải sửa chữa căn nhà này để phù hợp với mục đích kinh doanh. Số tiền sửa chữa căn nhà này là 2.187.350.000đ. Việc sửa chữa căn nhà này được Công ty T6 thuê công ty S và có hợp đồng thể hiện việc sửa chữa này.

Tại phiên tòa bị đơn đồng ý với việc sửa chữa của nguyên đơn và chịu trách nhiệm trả tiền sửa chữa trên.

Xét, việc sửa chữa nhà của Công ty T6 là đúng với thực tế và đã được bà T và ông Đ xác nhận, đồng ý trả tiền, nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền sửa chữa nhà là 2.187.350.000đ.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả tiền cọc là 21.000USD và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, tổng cộng là 42.000USD tương đương với 937.860.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà T1 thừa nhận, Công ty T6 do bà T1 làm đại diện có thuê nhà số 56 V, Phường G, quận T của bà T và ông Đ theo hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015, thời hạn thuê là 15 năm, giá thuê thực tế là 7.000USD/tháng, đặt cọc

tiền thuê 06 tháng, bên thuê đã đưa trước 03 tháng tiền đặt cọc, 03 tháng tiền đặt cọc còn lại sẽ giao vào ngày 01/3/2016. Và để hợp thức hóa việc cho thuê nhà theo quy định của pháp luật, bà T và ông Đ đã ký thêm một hợp đồng thuê nhà khác với bà T1 tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê 50.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, thanh toán tiền nhà theo quý, đặt cọc tiền thuê là 06 tháng.

Theo xác nhận của các bên thì hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ là hợp đồng chính thức và được hai bên thực hiện trên thực tế.

Việc nguyên đơn giao tiền cọc cho bị đơn để nhằm đảm bảo cho việc bồi thường khi hai chấm dứt hợp đồng thuê nhà, nhưng sau đó nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất hủy hợp đồng, nên bị đơn chỉ phải trả tiền cọc đã đưa cho nguyên đơn, bị đơn không phải có nghĩa vụ bồi thường thêm một tháng tiền cọc như nguyên đơn yêu cầu.

Từ căn cứ và phân tích nêu trên, thì chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc là 21.000USD tương đương 468.930.000đ.

[9] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại khoản tiền cho thuê 04 kiốt trong khuôn viên nhà số 56 V, Phường G, quận T tổng cộng là 385.000.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo lời xác nhận của nguyên đơn và bị đơn thì hợp đồng ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ là hợp đồng chính thức để hai bên thực hiện. Do đó, Tòa án xác định nội dung tại hợp đồng này để xem xét yêu cầu của nguyên đơn.

Điều IV phần quyền và nghĩa vụ của Bên A (bà T và ông Đ) của Hợp đồng ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ quy định "Bên A cam kết đảm bảo quyền sở hữu, quyền sử dụng trọn vẹn, hợp pháp, không tranh chấp của bất kỳ bên thứ ba nào đối với căn nhà và tạo mọi điều kiện thuận lợi để bên B sử dụng mặt bằng này có hiệu quả. Nếu có tranh chấp xảy ra sau này Bên A phải chịu hoàn toàn mọi thiệt hại cho Bên B (Công ty T6)".

Do đó, việc bị đơn không giao trọn căn nhà 56 V cho nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận giữa bên cho thuê và bên thuê vì theo thỏa thuận thì bị đơn phải giao trọn quyền sử dụng căn nhà trên cho nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền mà bị đơn cho thuê 04 kios là 386.000.000đ.

[10] Xét các yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ có người làm chứng tại hợp đồng là ông Triệu Hoàng V1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn trình bày: hợp đồng này là do bà T1 với bà T và ông Đ thỏa thuận trước với nhau sau đó sẽ ra phòng công chứng để ký chính thức. Thực tế hai bên không sử dụng và thực hiện hợp đồng này.

Tại phiên tòa, bà Trần Diệu H - đại diện theo ủy quyền của bà T1 xác nhận lời trình bày của bị đơn và đồng ý hủy hợp đồng này.

Tại khoản 1 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận".

Từ những phân tích và căn cứ pháp luật nêu trên, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bị đơn là hủy hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ có người làm chứng là ông Triệu Hoàng Vĩnh .

[11] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn và bà T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bị đơn số tiền nhà còn thiếu là 745.537,9USD. Quy đổi sang tiền Việt Nam (tính theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng V2 ngày 12/12/2023 là 24.430đ/USD) = 18.213.490.897đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã phân tích ở trên, các bên xác định hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ là hợp đồng sẽ được hai bên thực hiện. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa thì các bên đều thống nhất hủy hợp đồng này. Tuy nhiên, từ khi thuê nhà đến nay, nguyên đơn vẫn thực tế ở tại căn nhà trên. Việc thuê nhà giữa các bên vẫn đang thực hiện. Do đó, nguyên đơn vẫn phải trả tiền thuê nhà cho bị đơn đến thời điểm đưa vụ án ra xét xử. Ngoài ra, tại Điều III của Hợp đồng thuê nhà cũng có quy định giá thuê của 03 năm đầu không thay đổi nhưng sau mỗi 03 năm kế tiếp tiền nhà sẽ tăng 10% theo giá trị thuê của năm trước.

Căn cứ bảng ký nhận tiền nhà hàng tháng năm 2015 và 2016, nguyên đơn xác nhận không trả tiền nhà do bị đơn vi phạm hợp đồng, cụ thể số tiền nhà những ngày chưa trả là:

- Tiền thuê nhà tháng 5/2015: 3.500USD.

- Tiền thuê nhà tháng 01/2016: 3.000USD.

- Tiền thuê nhà từ tháng 02/2016 đến tháng 12/2017 (23 tháng) là 7.000USD x 23 tháng = 161.000USD.

- Tiền thuê nhà từ tháng 1/2018 đến tháng 12/2020 (36 tháng) là: 7.700 USD/tháng x 36 tháng = 277.200USD.

- Tiền thuê nhà từ tháng 01/2021 đến ngày 12/12/2023 là 8.470 USD x 35 tháng 12 ngày = 299.837.9USD.

Tổng số tiền thuê nhà nguyên đơn phải trả cho bị đơn tính đến ngày 12/12/2023 là 745.537,9USD. Quy đổi sang tiền Việt Nam (tính theo tỷ giá mua

vào của Ngân hàng TMCP N2 ngày 11/12/2023 là 24.490 đồng/USD) tương đương 18.231.490.897đ.

Khoản 1 Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "Nghĩa vụ dân sự liên đới là nghĩa vụ do nhiều người cùng phải thực hiện và bên có quyền có thể yêu cầu bất cứ ai trong số những người có nghĩa vụ phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ".

Tuy nhiên, theo tài liệu có trong hồ sơ, thì không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Công ty T6 và cá nhân bà T1 cùng thực hiện hợp đồng ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ. Bà T1 ký hợp đồng thuê nhà trên với tư cách là đại diện cho Công ty T6. Do đó, không có cơ sở để buộc bà T1 phải có trách nhiệm liên đới cùng với Công ty T6 trả tiền thuê nhà còn thiếu cho bị đơn.

Từ phân tích và căn cứ pháp luật trên, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn là buộc nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà còn thiếu cho bị đơn là 18.231.490.897đ. Không chấp nhận yêu cầu bà T1 phải liên đới chịu trách nhiệm cùng với nguyên đơn trả tiền thuê nhà cho bị đơn.

[12] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn và bà T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bị đơn số tiền lãi chậm trả là 9%/năm tương ứng với thời gian chậm trả tiền thuê nhà là 6.931.306.635đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Khoản 1 Điều 305 Bộ luật dân sự quy định: "Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng N1 công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác".

Theo nội dung Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng N1 quy định mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng N1 là 9%/năm.

Theo như nhận định lại mục [11] thể hiện nguyên đơn chậm trả tiền thuê nhà cho bị đơn từ tháng 02/2016 đến nay và Hội đồng xét xử không chấp nhận việc bị đơn buộc bà T1 phải liên đới cùng nguyên đơn trả tiền thuê nhà.

Do đó, Hội đồng xét xử chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn là buộc nguyên đơn phải trả tiền lãi cho bị đơn là 6.931.306.635đ. Không chấp nhận việc bà T1 phải liên đới cùng Công ty T6 trả số tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà cho bị đơn.

Tổng số tiền thuê nhà và lãi chậm trả mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn là 25.703.819.806đ.

[13] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải trả căn nhà số 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã phân tích ở trên và tại phiên tòa hai bên cũng đồng ý hủy bỏ các hợp đồng thuê nhà do hai bên thực hiện. Do đó, yêu cầu của bị đơn là buộc nguyên đơn phải trả lại căn nhà số 56 V, Phường G, quận T là có cơ sở nên chấp nhận.

[14] Xét yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu buộc nguyên đơn và bà T1 liên đới chịu trách nhiệm trả thêm 21.000USD tiền đặt cọc thuê nhà tương đương 514.290.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Điều III của Hợp đồng, các bên đã thỏa thuận bên thuê nhà phải đặt cọc trước 03 tháng tiền nhà, tương đương 21.000USD, số tiền cọc còn lại sẽ trả vào ngày 01/3/2016. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn cũng thừa nhận đã chuyển số tiền cọc 21.000USD cho bị đơn và bị đơn cũng không phản đối. Tuy nhiên, do Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc là buộc nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà từ tháng 02/2016 đến ngày đưa vụ án ra xét xử là ngày 12/12/2023

Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn và bà T1 liên đới chịu trách nhiệm trả thêm 21.000USD tương đương 514.290.000đ tiền đặt cọc thuê nhà cho bị đơn.

[15] Xét yêu cầu độc lập của T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 17/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và bà T1 thì các bên đã xác nhận hợp đồng thuê nhà số E V, phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 17/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C3 chỉ là để hợp thức hóa việc cho thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ. Hợp đồng này không được các bên thực hiện trên thực tế.

Tại phiên tòa, bà H đại diện của bà T1 và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng thuê nhà trên.

Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1 là hủy hợp đồng thuê nhà số 56 V, phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 17/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[16] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa bà H - đại diện theo pháp luật của Công ty T6 tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ theo phiếu thu ngày 22/3/2019 và chi phí thẩm định là 3.000.000đ theo phiếu thu ngày 10/5/2023, tổng cộng là 6.000.000đ. Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ trong quá trình giải quyết vụ án, nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[17] Án phí dân sự sơ thẩm:

Khoản 1, khoản 4 và khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 quy định:

“1. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận.

4. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận.

5. Bị đơn có yêu cầu phản tố phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận".

Do đó, bị đơn phải chịu tiền án phí đối với những yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được Tòa án chấp nhận gồm:

- 200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa Công ty T6 với bà T và ông Đ.

- 75.747.000đ trên số tiền 2.187.350.000đ sửa chữa, cải tạo căn nhà 56 V, Phường G, quận T.

- 19.250.000đ trên số tiền 385.000.000đ bị đơn cho thuê 04 kios trong khuôn viên nhà số 56 V, Phường G, quận T có được.

- 22.757.000đ trên số tiền cọc thuê nhà 21.000USD tương đương 468.930.000đ mà Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- 24.571.600đ trên số tiền cọc thuê nhà 21.000USD tương đương 514.290.000 đồng mà Tòa án không chấp nhận.

- 200.000đ trên yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 17/01/2016 giữa bà T1 với bà T và ông Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh được chấp nhận.

Như vậy, tổng cộng bị đơn phải chịu 142.725.600đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 29/4/2022, bị đơn - bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí với lý do là người trên 60 tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuy nhiên, thời điểm vụ án được Tòa án thụ lý để giải quyết thì Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 đang có hiệu lực thi hành. Nội dung Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 không có quy định miễn nộp án phí đối với người cao tuổi (trên 60 tuổi).

Do đó, Bị đơn phải chịu 142.725.600đ án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào 27.382.461đ tạm ứng án phí dân sự đã nộp, bị đơn còn phải chịu 115.343.139đ.

Nguyên đơn phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn mà được Tòa án chấp nhận và yêu cầu không được Tòa án chấp nhận gồm:

- 133.703.820đ tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 25.189.529.806đ là tiền thuê nhà còn thiếu mà Tòa án buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn.

- 200.000đ tiền án phí do Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu Công ty T6 phải trả căn nhà số 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 22.757.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm do không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn bồi thường đồng cho nguyên đơn gấp đôi số tiền đặt cọc là 42.000USD tương đương với 937.860.000đ, chỉ chấp nhận yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc 21.000USD tương đương 468.930.000đ, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận 21.000USD tương đương 468.930.000đ.

Như vậy, tổng cộng tiền án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là 156.660.820đ, được cấn trừ vào 51.102.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, nguyên đơn còn phải chịu 105.558.820đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà T1 phải chịu 200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa bà T1 với bà T và ông Đ có người làm chứng ông Triệu Hoàng V1, được cấn trừ vào 200.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, bà T1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 227; Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 298, khoản 2 Điều 305, 425, 476, 493 và 495 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357, Điều 468 và điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121, Điều 129 và Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - Công ty TNHH T6 đối với yêu các cầu:

1.1. Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2015 giữa Công ty TNHH T6 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ.

1.2. Buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trả cho Công ty TNHH T6 tiền cọc thuê nhà đã đưa tổng là 21.000USD (hai mươi mốt nghìn USD) quy đổi ra tiền Việt Nam tại thời điểm thi hành án.

1.3. Buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trả cho cho Công ty TNHH T6 số tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà phù hợp với nhu cầu sử dụng là

2.187.350.000đ (hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

1.4. Buộc bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ trả cho Công ty TNHH T6 tiền cho thuê 04 kios trong khuôn viên nhà số 56 V, Phường G, quận T tổng cộng là 385.000.000đ (ba trăm tám mươi lăm triệu đồng)

Thời hạn trả tiền: Trả ngay một lần toàn bộ số tiền trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - Công ty TNHH T6 đối với yêu cầu: buộc bị đơn - bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ bồi thường cho Công ty TNHH T6 một tháng tiền cọc đặt cọc là 21.000USD (hai mươi mốt nghìn USD).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T6 đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ:

4.1. Hủy Hợp đồng thuê nhà ký ngày 16/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ có người làm chứng ông Triệu Hoàng Vĩnh .

4.2. Buộc Công ty TNHH T6 có trách nhiệm trả tiền thuê nhà còn thiếu cho và Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ là 18.231.490.897đ (mười tám tỷ hai trăm ba mươi mốt triệu bốn trăm chín mươi ngàn tám trăm chín mươi bảy đồng) và tiền lãi chậm trả là 6.931.306.635đ (sáu tỷ chín trăm ba mươi mốt triệu ba trăm linh sáu ngàn sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng), tổng cộng là: 25.189.529.806đ (hai mươi lăm tỷ một trăm tám mươi chín triệu năm trăm hai mươi chín ngàn tám trăm linh sáu nghìn đồng).

4.3. Buộc Công ty TNHH T6 phải trả lại cho bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ căn nhà số 56 V, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời hạn trả tiền: Trả ngay một lần toàn bộ số tiền trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu:

Buộc Công ty TNHH T6 và bà Trần Anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đại s tiền cọc còn thiếu là 21.000USD (hai mươi mốt nghìn USD).

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Anh T1:

Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 17/01/2015 giữa bà Trần Anh T1 với bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ, được công chứng tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 002163, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2015.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định:

Công ty TNHH T6 tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định, tổng cộng là 6.000.000đ và đã nộp đủ.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ phải chịu 142.725.600đ (một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm hai lăm nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào 27.382.461đ (hai mươi bảy triệu ba trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi mốt đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010804 ngày 07/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phạm Thị Ánh T và ông Trần Duy Đ còn phải chịu 115.343.139đ (một trăm mười lăm triệu ba trăm bốn ba nghìn một trăm ba chín đồng).

Công ty TNHH T6 phải chịu 156.660.820đ (một trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi nghìn tám trăm hai mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào 51.102.000đ (năm mươi mốt triệu một trăm linh hai nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005816 ngày 25/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH T6 còn phải chịu 105.558.820đ (một trăm linh năm triệu năm trăm năm mươi tám nghìn tám trăm hai mươi đồng).

Bà Trần Anh T1 phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0005988 ngày 25/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Trần Anh T1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 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.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Tiến Quang