TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2025/DS-ST
Ngày: 19-6-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Lê;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Sơn Tây;

2. Bà Võ Thị Hồng Tươi.

- Thư ký phiên toà: Bà Hà Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 558/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 78/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty K; địa chỉ: đường H, phường T, quận L, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đàn Trần Bảo D, sinh năm 2000; địa chỉ: Tổ 2, phường L, thành phố T, tỉnh Kon Tum; là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 16/9/2024); có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Lê Cẩm T, sinh năm 1997; nơi thường trú: Tổ 1, khu phố T, phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1995; nơi thường trú: thành phố H, tỉnh Thanh Hóa; chỗ ở hiện nay: Tổ 1, khu phố T, phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1976; có yêu cầu vắng mặt.

2. Ông Phạm Thanh T1, sinh năm 1976; có yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu dân cư Nam L, tổ 7B, khu phố 1A, phường Đ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đàn Trần Bảo Duy trình bày: Ngày 16/02/2023, Công ty K (sau đây gọi tắt là Công ty K) và vợ chồng bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H ký kết Hợp đồng thuê số: 1402/2023/HĐTK/GHTK-BC; với nội dung: bên A (bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H) đồng ý cho thuê và bên B (Công ty K) đồng ý thuê một phần nhà xưởng, nhà kho, nhà văn phòng, các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: khu dân cư Nam L, phường Đ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; tổng diện tích thuê 170,8m^2, diện tích thuê dựa trên căn cứ pháp lý: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/6/2017 cho ông Phạm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Bích Th; và hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Bích Th với bà Lê Cẩm T; phần diện tích cho thuê gắn liền với diện tích thuê gồm: sân bãi 42m^2, vỉa hè 28m^2; mục đích thuê: làm văn phòng, nhà kho chứa hàng hoá và các hoạt động đi kèm nhằm mục đích kinh doanh của GHTK, bao gồm không giới hạn khai thác vận tải, bưu chính, giao nhận hàng hoá; thời hạn thuê 03 năm, từ ngày 01/3/2023 đến ngày 28/02/2026 (Điều 3.1); giá thuê ổn định trong thời gian thuê: 32.000.000 đồng (Điều 3.1); thanh toán: tiền thuê sẽ thanh toán 03 tháng/lần (Điều 3.1); tiền đảm bảo (Điều 4): Công ty đã đặt cọc số tiền 32.000.000 đồng; hình thức thanh toán tiền thuê bằng hình thức chuyển khoản; từ tháng 02/2023 đến tháng 6/2023, Công ty trực tiếp chuyển khoản trả tiền thuê cho bà Lê Cẩm T. Tuy nhiên từ tháng 7/2023 đến tháng 9/2023, Công ty trực tiếp chuyển khoản trả tiền thuê cho chủ đất là bà Nguyễn Thị Bích Th theo Phụ lục Hợp đồng số: 2008/PLHĐ/GHTK-TANTHUANDONG ngày 19/8/2023 giữa ông Nguyễn Viết H, bà Lê Cẩm T với Công ty K.

Quá trình thực hiện hợp đồng diễn ra bình thường, đến ngày 11/11/2023, Công ty nhận được thông báo của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng vào ngày 22/11/2023, mặc dù Công ty không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào của Hợp đồng. Ngày 22/11/2023, Công ty đã nhiều lần liên hệ với vợ chồng bị đơn để bàn giao mặt bằng nhưng không được, nên Công ty đã liên lạc với chủ đất là bà Nguyễn

Thị Bích Th để bàn giao mặt bằng; cùng ngày bà Thược trực tiếp đến kiểm kê tài sản cho thuê và nhận lại mặt bằng. Tuy nhiên, mãi đến ngày 27/11/2023, bà Thược mới ký xác nhận vào Biên bản kiểm kê, bàn giao ngày 27/11/2023 giữa bà Nguyễn Thuý A (nhân viên phòng nhân sự của Công ty) và bà Nguyễn Thị Bích Th (chủ đất).

Như vậy, bị đơn đã có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, Công ty đã thanh toán đầy đủ tiền điện, nước, tiền thuê và bàn giao mặt bằng cho phía bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn vẫn chưa hoàn trả tiền cọc và bồi thường thiệt hại cho Công ty. Do đó, Công ty đã khởi kiện đến Toà án yêu cầu giải quyết như sau:

1. Buộc bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H hoàn trả cho Công ty K tiền đặt cọc là 32.000.000 (ba mươi hai triệu đồng).

2. Buộc bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H phải bồi thường do vi phạm hợp đồng cho Công ty K số tiền 96.000.000 (chín mươi sáu triệu đồng), tương đương 03 tháng tiền thuê.

3. Buộc bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H phải thanh toán tiền lãi chậm trả kể từ ngày 22/11/2023 (ngày Hợp đồng chấm dứt) đến ngày xét xử là: 128.000.000 đồng x 0.0274%/ngày (tương đương 10%/năm) x 213 ngày = 7.470.336 đồng.

Tổng số tiền là 135.470.336 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng).

* Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả của số tiền 96.000.000 đồng là 15.000.000 đồng; các yêu cầu còn lại thì vẫn giữ nguyên, cụ thể như sau:

1. Buộc bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H phải hoàn trả cho Công ty K tiền đặt cọc là 32.000.000 (ba mươi hai triệu đồng).

2. Buộc bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H phải trả tiền lãi chậm trả của tiền cọc 32.000.000 đồng, kể từ ngày 22/11/2023 cho đến ngày xét xử (ngày 17/6/2025) với lãi suất 10%/năm (tương đương 0.83%/tháng): 32.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 18 tháng 25 ngày = 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Buộc bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H phải bồi thường do vi phạm hợp đồng cho Công ty K số tiền 96.000.000 (chín mươi sáu triệu đồng), tương đương 03 tháng tiền thuê.

Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là 133.000.000 đồng (một trăm ba mươi ba triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết

H thống nhất trình bày: Bà T và ông H thống nhất với nội dung trình bày của đại diện nguyên đơn liên quan đến Hợp đồng thuê số: 1402/2023/HĐTK/GHTK-BC được ký kết giữa vợ chồng bà Lê Cẩm T, ông Nguyễn Viết H và Công ty K. Từ tháng 02/2023 đến tháng 6/2023, Công ty trực tiếp chuyển khoản thanh toán tiền thuê cho bà Lê Cẩm T. Tuy nhiên, từ tháng 7/2023 đến tháng 9/2023, Công ty chuyển khoản thanh toán trực tiếp tiền thuê cho chủ đất là bà Nguyễn Thị Bích Th theo Phụ lục Hợp đồng số: 2008/PLHĐ/GHTK-TANTHUANDONG ngày 19/8/2023 giữa ông Nguyễn Viết H và bà Lê Cẩm T với Công ty K. Ngày 07/11/2023, bà T và ông H gửi thông báo đến Công ty về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng nêu trên, việc thông báo rất cụ thể tại Biên bản thông báo thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng ngày 07/11/2023. Sau khi nhận được văn bản thì Công ty đã bàn giao mặt bằng lại cho chủ đất là bà Nguyễn Thị Bích Th. Bà T và ông H thừa nhận có nhận tiền đặt cọc từ Công ty là 32.000.000 đồng và chưa hoàn trả số tiền này nên đồng ý trả lại số tiền cọc 32.000.000 đồng cho Công ty K. Đối với tiền bồi thường 96.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả thì bị đơn không đồng ý.

Theo nội dung văn bản ngày 26/4/2025 và ngày 13/6/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích Th và ông Phạm Thanh T1 thống nhất trình bày: Căn cứ theo Biên bản xác nhận cho thuê tài sản số: 13022023/BBXN/HĐTN/GHTK-BC ngày 20/02/2023, giữa 03 bên gồm: Bên cho thuê (Bên A) – Bên cho thuê lại (Bên B) – Bên thuê (Công ty K) tại: Điều 1, khoản 1.5 ghi rõ là Bên A gồm bà Th, ông T1 "Không liên quan đến nội dung Hợp đồng số 1402/2023/HĐTK/GHTK-BC giữa Công ty K và bà T, ông H". Vì vậy, bà Th và ông T1 xác định mình không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án tranh chấp giữa Công ty K với vợ chồng bà T, ông H. Đồng thời, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án và còn trong thời hạn giải quyết. Về việc tuân theo pháp luật, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của đương sự, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 428 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 131, 132 Luật nhà ở. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty K với bị đơn bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

Buộc bị đơn bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H phải hoàn trả cho nguyên đơn Công ty K các khoản tiền cọc 32.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả 5.000.000 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 96.000.000 đồng. Tổng cộng là 133.000.000 đồng (một trăm ba mươi ba triệu đồng).

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi suất chậm trả với lãi suất 10%/năm, kể từ ngày 22/11/2023 đến ngày xét xử của số tiền 96.000.000 đồng là 15.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến Hợp đồng thuê số: 1402/2023/HĐTK/GHTK-BC ngày 16/02/2023, giữa Công ty K với bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H. Đây là "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và bồi thường thiệt hại" là loại tranh chấp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung vụ án tranh chấp tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại; các bị đơn hiện đang cư trú tại phường Thái Hoà, thành phố Tân Uyên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Bị đơn bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích Th và ông Phạm Thanh T1 vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành giải quyết vắng mặt những người nêu trên.

[3] Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm (tương đường 0.83%/tháng), kể từ ngày 22/11/2023 đến ngày xét xử của số tiền bồi thường 96.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp pháp luật. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn có nghĩa vụ trả tổng số tiền là 133.000.000 đồng; trong đó tiền đặt cọc 32.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 5.000.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại 96.000.000; bị đơn

chỉ đồng ý trả tiền cọc 32.000.000 đồng, không đồng ý trả các khoản tiền còn lại. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận vào ngày 16/02/2023, Công ty K và vợ chồng bà Lê Cẩm T, ông Nguyễn Viết H ký Hợp đồng thuê số 1402/2023/HĐTK/GHTK-BC, với nội dung: bên A (bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H) đồng ý cho thuê và bên B (Công ty K) đồng ý thuê một phần nhà xưởng, nhà kho, nhà, văn phòng, các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: khu dân cư Nam L, phường Đ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; tổng diện tích thuê 170,8m^2, diện tích thuê dựa trên căn cứ pháp lý: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp ngày 15/6/2017 cho ông Phạm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Bích Th; và hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Bích Th với bà Lê Cẩm T; mục đích thuê: làm văn phòng, nhà kho chứa hàng hoá và các hoạt động đi kèm nhằm mục đích kinh doanh của Công ty; thời hạn thuê 03 năm, từ ngày 01/3/2023 đến ngày 28/02/2026 (Điều 3.1); giá thuê ổn định trong thời gian thuê: 32.000.000 đồng (Điều 3.1); thanh toán: tiền thuê sẽ thanh toán 03 tháng/lần (Điều 3.1); tiền đảm bảo (Điều 4): Công ty đã đặt cọc số tiền 32.000.000 đồng; hình thức thanh toán tiền thuê bằng hình thức chuyển khoản. Việc bị đơn cho nguyên đơn thuê tài sản nêu trên đã được sự đồng ý của chủ đất bà Nguyễn Thị Bích Th theo Biên bản xác nhận cho thuê tài sản ngày 20/02/2023 (bút lục số 04-06). Hợp đồng cho thuê tài sản giữa các bên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 121, 122 Luật nhà ở 2014 nên có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật Dân sự. Trong quá trình thuê tài sản, Công ty đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê như sau: từ tháng 02/2023 đến tháng 6/2023, Công ty trực tiếp chuyển khoản trả tiền thuê cho bị đơn bà Lê Cẩm T. Từ tháng 7/2023 đến tháng 9/2023, Công ty trực tiếp chuyển khoản trả tiền thuê cho chủ đất là bà Nguyễn Thị Bích Th theo Phụ lục Hợp đồng số: 2008/PLHĐ/HĐTN9GHTK-TANTHUANDONG ngày 19/8/2023 giữa ông Nguyễn Viết H, bà Lê Cẩm T với Công ty K. Đây là tình tiết, sự kiện không pH chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Ngày 07/11/2023, bị đơn gửi Biên bản thông báo thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng cho nguyên đơn với nội dung: *"...Bên A gửi biên bản thông báo về việc thanh lý hợp đồng trước thời hạn với nội dung như sau: Thời gian để bên B (Công ty K) trả lại mặt bằng cho bên A (bà T, ông H) trong vòng 15 ngày, kể từ ngày có bản thông báo này (tức ngày 22/11/2023). Lý do: Bên A thanh lý hợp đồng thuê nhà với đại diện chủ nhà là bà Nguyễn Thị Bích Th. Bên B có trách nhiệm thanh toán: tiền nhà tháng 9/2023 & 10/2023; tiền điện từ 16/02/2023 đến thời điểm bên B trả lại mặt bằng. Bên A có trách nhiệm hoàn trả lại tiền đảm bảo thuê cho bên B số tiền 32 triệu đồng"*. Văn bản chỉ có chữ ký, chữ viết họ tên của Bên A - bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H (bút lục 22). Vào các ngày 15/11/2023, ngày 16/5/2024 và ngày 27/5/2024, Công ty K đã gửi văn bản

yêu cầu bà T và ông H có nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc và bồi thường thiệt hại cho Công ty. Các văn bản nêu trên bà T đều nhận được lần lượt vào ngày 20/11/2023, ngày 24/5/2024 và ngày 03/6/2024. Điều này thể hiện, nguyên đơn không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với bị đơn.

Xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ đối với bị đơn; ngày 07/11/2023, bị đơn ra văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng vào ngày 22/11/2023 là đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn vì thời gian thuê đến hết ngày 28/02/2026. Theo Điều 8.2 của Hợp đồng thuê số 1402/2023/HĐTK/GHTK-BC ngày 16/02/2023, các bên thoả thuận:

"Đơn phương chấm dứt Hợp đồng:

a. Trừ các trường hợp khác theo Hợp đồng này, các bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn các trường hợp bên dưới, nhưng phải thực hiện thông báo tối thiểu 15 ngày trước ngày dự định chấm dứt:

(i) Trong trường hợp bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên A phải chứng minh được việc GHTK vi phạm nghĩa vụ cơ bản của Hợp đồng mặc dù bên A đã gửi yêu cầu khắc phục.

Trường hợp bên A chấm dứt Hợp đồng dù GHTK không vi phạm các nghĩa vụ của Hợp đồng, bên A phải trả cho GHTK tiền bảo đảm, chi phí đầu tư cho việc xây dựng, lắp đặt địa điểm thuê sau khi trừ đi khấu hao, bồi thường một khoản tiền tối thiểu 03 (ba) tháng tiền thuê (bao gồm VAT) tại thời điểm vi phạm…".

Nội dung thoả thuận nêu trên giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái với pháp luật nên có tính ràng buộc các bên. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận chưa trả tiền cọc 32.000.000 đồng cho nguyên đơn và đồng ý trả lại. Đồng thời, bị đơn không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn vi phạm một trong các nội dung thoả thuận nêu trên. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và tiền bồi thường thiệt hại ít nhất 03 tháng tiền thuê, tương đương số tiền 96.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Đối với tiền lãi chậm trả: Như đã phân tích tại [4.2], bị đơn có trách nhiệm trả tiền cọc cho nguyên đơn vào ngày 22/11/2023, tuy nhiên cho đến nay bị đơn vẫn chưa trả. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiền lãi chậm trả của số tiền cọc 32.000.000 đồng, kể từ ngày 22/11/2023 cho đến ngày xét xử với lãi suất 10%/năm (tương đương 0.83%/tháng): 32.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 18 tháng 25 ngày = 5.000.000 đồng, là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các điều 5, 26, 34, 35, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 259, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều 370, 472, 474, 481, 482, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Các Điều 119, 120, 121, 122, 131, 132 của Luật nhà ở năm 2014;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty K về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại" đối với bị đơn bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H.

Buộc bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H có nghĩa vụ trả cho Công ty K tiền cọc 32.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả 5.000.000 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 96.000.000 đồng; tổng số tiền là 133.000.000 đồng (một trăm ba mươi ba triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án buộc bị đơn trả lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm, kể từ ngày 22/11/2023 đến ngày xét xử của số tiền 96.000.000 đồng là 15.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Cẩm T và ông Nguyễn Viết H phải chịu số tiền 6.650.000 đồng (sáu triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Công ty K số tiền 3.387.000 đồng (ba triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004814 ngày 17/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

(đã ký)

Võ Thị Lê