TÒA ÁN NHÂN DÂN **Q.THANH KHÊ TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 60/2022/DS-ST
Ngày 29 tháng 9 năm 2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN Q. THANH KHÊ - TP. ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Cường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Lâm và ông Trần Minh Thân.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Yên Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê tham gia phiên tòa: Bà Phạm Ái Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2022/TLST-DS ngày 29/4/2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2022/QĐXXST-DS ngày 12/9/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2022/QĐST-DS ngày 22/9/2022 giữa:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 82 đường T, phường C, quận C, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lan A và bà Nguyễn Thị S; địa chỉ liên hệ: Số 99 đường T, quận C, thành phố Đà Nẵng (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/11/2020), có mặt.

* *Bị đơn:* Công ty TNHH P; Địa chỉ: Số 01-03-05 đường D, Khu dân cư phức G, số 92 đường C, phường 22, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thụy K, sinh năm 1978; địa chỉ: Số K343/4A đường V, quận C, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2021 của Tổng giám đốc Công ty), có mặt.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Phan Văn Anh V, sinh năm 1975; Nơi ĐKHKTT: Số 82 đường T, phường C, quận C, thành phố Đà Nẵng. Hiện đang bị giam giữ tại Trại giam H - Cục C10 - Bộ Công an. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân N; Địa chỉ: Số 24 đường P, quận C, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần T - chức vụ: Phó Giám đốc Sở C (theo Giấy ủy

quyền v/v tham gia tố tụng số 16/UQ-UBND ngày 18/7/2022 của Chủ tịch Uỷ nhân nhân dân N). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Công ty Cổ phần B; địa chỉ: Tầng 02, Tòa nhà 32 đường P, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn Đ - chức vụ: Phó Tổng Giám đốc (theo Giấy ủy quyền số 23B/UQ-BN79 ngày 05/10/2017). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Công T1, Luật sư Công ty Luật F thuộc Đoàn Luật sư thành phố N, có mặt.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Ngô Hoài P, Luật sư Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn Luật sư thành phố N, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Vào ngày 30/11/2013, ông Phan Văn Anh V và bà Nguyễn Thị Thu H ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH P. Theo hợp đồng thì ông V bà H cho Công ty TNHH P thuê nhà và đất tại số 319 đường D, quận K, thành phố Đà Nẵng với thời hạn thuê là 07 năm, giá thuê mỗi tháng 110 triệu đồng và từ ngày 01.12.2017 giá thuê là 121 triệu đồng mỗi tháng. Nhà và đất nói trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 617... do Uỷ ban nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/5/2010;

Trong quá trình thuê nhà, Công ty TNHH P đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH P phải trả cho bà H và ông Phan Văn Anh V số tiền 2.687.470.500đ tiền thuê nhà, trong đó tiền thuê nhà của 05 kỳ thanh toán cho 15 tháng thuê (từ tháng 4/2019 đến 30/6/2020) là 1.815.000.000đ và lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tạm tính đến ngày 18/8/2022 là 872.470.500đ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân N thì chúng tôi không đồng ý, vì:

- Thứ nhất, theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà thì thời hạn thuê là 07 năm, từ ngày 01/12/2013 đến ngày 30/11/2020. Như vậy tính đến ngày 30/11/2020 thì hợp đồng thuê nhà mới chính thức hết hiệu lực. Do đó, Công ty TNHH P vẫn phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 04/2019 đến hết tháng 06/2020 cho bà H và ông V như đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà.

- Thứ hai, Ủy ban nhân dân N không có thẩm quyền thu hồi số tiền mà Công ty TNHH P chưa thanh toán cho ông V, bà H về Ngân sách thành phố vì:

Tại thời điểm giao kết Hợp đồng thuê nhà, Ủy ban nhân dân N không phải là bên cho thuê để được quyền thụ hưởng tiền thuê nhà.

Liên quan đến nhà và đất tại số 319 đường D và phần tiền thuê nhà phát sinh thì tại Bản án số .../2019/HS-ST ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân C không có nội dung nào cho phép Ủy ban nhân dân N có quyền thu hồi tiền thuê nhà phát sinh để đưa về Ngân sách thành phố.

Đồng thời, cũng tại Bản án này thì đối với khoản tiền 5.820.000.000đ là tiền thuê thu được từ việc cho thuê nhà đất tại số 319 đường D từ tháng 12/2013 đến tháng 12/2017 đã được thu về Ngân sách Nhà nước và được xem là sự hoàn trả lại khoản tiền thu lợi của ông V. Do đó, đối với số tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả mà hiện nay ông V bà H đang đòi Công ty TNHH P thanh toán trong vụ kiện này thì nếu có bị thu lại thì theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 106 Bộ luật tố tụng hình sự cũng phải đưa về Ngân sách Nhà nước chứ không phải Ngân sách địa phương và cần được xem là biện pháp khắc phục hậu quả do ông V tự nguyện thực hiện.

Ngoài ra, tài sản là nhà và đất tại địa chỉ số 319 đường D là tài sản chung của vợ chồng ông V và bà H. Do vậy, thu nhập phát sinh từ tài sản này là tài sản chung của vợ chồng ông V và bà H. Bà H không vi phạm pháp luật và có quyền đối với tài sản này và ½ thu nhập phát sinh từ tài sản. Do đó, nếu muốn dùng toàn bộ tiền thuê phát sinh từ tài sản này vào mục đích gì cũng cần có sự đồng ý của bà H. Việc tịch thu toàn bộ khoản thu nhập này để sung vào Ngân sách thành phố là không phù hợp quy định pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Từ những lý do trên cho thấy yêu cầu độc lập của Ủy ban nhân dân N là không có cơ sở, trái với quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Uỷ ban nhân dân N.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH P thì chúng tôi có ý kiến như sau:

Thứ nhất, bị đơn Công ty TNHH P đã mất quyền yêu cầu phản tố trong vụ việc này. Vì Công ty TNHH P chỉ được quyền đưa ra yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thu H trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa bà Nguyễn Thị Thu H và Công ty TNHH P đã được mở vào lúc 8h30 ngày 24/06/2021, trước đó phía Công ty TNHH P không có bất kỳ yêu cầu phản tố hợp lệ nào gửi đến Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H.

Vì đã quá thời hạn để Công ty TNHH P được quyền đưa ra yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị Thu H nên cần thiết phải đình chỉ giải quyết yêu cầu phản

tố của Công ty TNHH P theo quy định tại Điều 217 và Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Thứ hai, bên thuê chỉ được nhận lại tiền đặt cọc sau khi đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho Bên cho thuê theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà.

Trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà ngày 30/11/2013 đã được ký kết giữa các bên, Bên cho thuê - bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phan Văn Anh V không nhận được bất kỳ thông báo chấm dứt, thanh lý Hợp đồng thuê nhà nào từ Bên thuê - Chi nhánh Công ty TNHH P tại thành phố Đà Nẵng.

Điều 4.3 của Hợp đồng thuê nhà đã nêu rõ: *"Toàn bộ Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên A hoàn trả lại cho Bên B bằng tiền Việt Nam Đồng tương đương với 660.000.000đ (Sáu trăm sáu mươi triệu đồng) trong vòng bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý Hợp Đồng, sau khi các Bên hoàn tất các nghĩa vụ Hợp đồng tương ứng."*.

Có thể thấy, điều kiện tiên quyết để Bên thuê nhận lại được toàn bộ tiền đặt cọc từ Bên cho thuê là Bên thuê phải hoàn tất các nghĩa vụ đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà. Cho đến thời điểm hiện tại, Công ty TNHH P chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phan Văn Anh V, đồng nghĩa với việc Công ty TNHH P chưa được quyền yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phan Văn Anh V phải hoàn trả số tiền đặt cọc nêu trên.

Chúng tôi cho rằng Ủy ban nhân dân N không có quyền thu hồi, đưa tiền thuê nhà về Ngân sách của thành phố Đà Nẵng, cho nên bà H và ông V cũng không có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền đặt cọc đã nhận từ Công ty TNHH P cho Ủy ban nhân dân N để cấn trừ vào số tiền thuê nhà còn thiếu mà Công ty TNHH P phải trả.

Từ những nội dung đã phân tích nêu trên, chúng tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH P.

***** *Tại đơn trình bày, trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH P - bà Phan Thụy K trình bày:*

Ngày 30/11/2013, ông Phan Văn Anh V (ông V) và bà Nguyễn Thị Thu H (bà H) ký Hợp đồng thuê nhà với Chi nhánh Công ty TNHH P (Công ty PVN) tại số 319 đường D, phường C, quận K, thành phố Đà Nẵng với thời hạn thuê 07 năm (kể từ ngày 01/12/2013 đến hết ngày 30/11/2020). Tiền thuê nhà được các bên thỏa thuận từ ngày 01/12/2013 đến ngày 30/11/2017 là 110 triệu đồng/tháng, từ ngày 01/12/2017 đến ngày 30/11/2020 là 121 triệu đồng/tháng, thanh toán theo định kỳ 03 tháng một lần. Công ty PVN đã thực hiện việc thanh toán cho ông V, bà H từ khi bắt đầu thời hạn thuê đến tháng 03/2019.

Công ty TNHH P đã đặt cọc cho ông V - bà H tiền thuê nhà 2 đợt, tổng cộng là 660 triệu:

- Đợt 1: Ngày 04/10/2013: 110.000.000đ

- Đợt 2: Ngày 06/11/2014: 550.000.000đ

Ngày 17/01/2019, Công ty PVN có nhận được Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân N liên quan đến việc xét xử ông V và các bị cáo khác về tội "Lợi dụng chức vụ quyền hạn trong khi thi hành công vụ" và tội "Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng", sau đó nhận được Bản án hình sự sơ thẩm số ../2019/HS-ST ngày 30/01/2019 của Tòa án nhân dân N đã tuyên thu hồi đất và nhà tại số 319 đường D, quận K, thành phố Đà Nẵng để sung vào Ngân sách nhà nước, đồng thời tịch thu số tiền thu lợi bất chính từ việc cho thuê nhà từ ngày 01/12/2013 đến hết tháng 12/2017; Bản án hình sự phúc thẩm số .../2019/HS-PT ngày 13/06/2019 của Tòa án nhân dân C giữ nguyên phần quyết định của Bản án hình sự sơ thẩm đối với phần tài sản liên quan đến nhà và đất mà Công ty PVN thuê; và Quyết định Giám đốc thẩm của Toà án nhân dân tối cao quyết định giữ nguyên Bản án hình sự phúc thẩm.

Trong thời gian chờ kết quả xét xử vụ án và giải quyết các vấn đề dân sự liên quan, Công ty PVN đã gửi cho bà H thông báo về việc tạm ngừng thanh toán tiền thuê nhà kể từ tháng 04/2019 cho đến khi có hướng dẫn từ cơ quan có thẩm quyền. Sau đó, Công ty PVN đã nhận được Quyết định thi hành án số 189/QĐ-CCTHADS ngày 11/05/2020 và Giấy mời số 12/GM-CCTHA của Chi cục Thi hành án dân sự quận K về việc thi hành bản án số .../2019/HSPT ngày 13/06/2019 của Toà án C. Từ thời điểm đó, Công ty PVN đã làm việc với Chi cục Thi hành án dân sự quận K để yêu cầu giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền lợi của Công ty PVN phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà, đất; đồng thời, Chi cục Thi hành án dân sự quận K cũng đã thực hiện việc bàn giao lại nhà, đất tại địa chỉ số 319 đường D, phường C, quận K, thành phố Đà Nẵng cho Uỷ ban nhân dân N vào ngày 25/11/2020. Như vậy, chủ sở hữu hợp pháp tài sản hiện nay là Uỷ ban nhân dân N. Theo quy định đã trích ở trên cũng như thoả thuận trong Hợp đồng, Công ty TNHH P có quyền được nhận lại khoản tiền đặt cọc 660 triệu đã thanh toán cho ông V - bà H hoặc có quyền được cấn trừ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà với chủ sở hữu hợp pháp – Uỷ ban nhân dân N. Nay Công ty TNHH P đề nghị Uỷ ban nhân dân N cấn trừ số tiền cọc 660.000.000đ vào nghĩa vụ tiền thuê nhà mà Công ty TNHH P còn phải thanh toán.

Ngoài ra, theo các chứng từ uỷ nhiệm chi, trên thực tế, Công ty TNHH P đã thanh toán tiền thuê nhà cho ông V – bà H từ ngày 01/12/2013 đến 3/2019 là 7.216.000.000đ. Tuy nhiên, tại các bản án đã tuyên tịch thu vào ngân sách nhà nước khoản tiền 5.280.000.000đ do ông V thu lợi bất chính từ việc cho thuê tài sản tại số 319 đường D là chỉ mới tính đến tháng 12/2017. Như vậy hiện nay khoản tiền thuê nhà từ tháng 01/2018 đến hết tháng 3/2019 chưa được tịch thu sung vào ngân sách nhà nước là 1.936.000.000đ; gây thất thoát tài sản công và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH P. Đề nghị Tòa án xem xét vấn

đề này nhằm tránh gây thiệt hại cho Nhà nước và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH P.

Đồng thời, Công ty TNHH P hiện nay còn nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà tại số 319 đường D từ tháng 4/2019 đến tháng 6/2020. Trong đó, thời gian nửa đầu năm 2020 là giai đoạn dịch bệnh Covid-19 diễn ra rất phức tạp, Công ty TNHH P không thể tiến hành kinh doanh một cách bình thường tại mặt bằng và phải đóng cửa nhiều đợt theo yêu cầu chống dịch của thành phố. Điều này đã ảnh hưởng rất nhiều đến doanh thu của chúng tôi. Do đó, chúng tôi đề nghị được xem xét giảm tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 4/2019 đến tháng 6/2020.

Hợp đồng mà Công ty chúng tôi ký với ông V - bà H thoả thuận mức giá thuê nhà theo giá tư nhân. Tuy nhiên, các bản án có hiệu lực đã xác định nhà đất tại số 319 đường D là tài sản công thuộc sở hữu của Nhà nước, được giao cho Uỷ ban nhân dân N quản lý. Nay, chúng tôi kính đề nghị được tính mức giá thuê mặt bằng theo giá cho thuê tài sản công, phù hợp với những đơn vị hiện đang kinh doanh trên mặt bằng thuê của Nhà nước.

Như đã trình bày nêu trên, Công ty TNHH P đã thanh toán tiền thuê nhà cho ông V bà H từ 01/12/2013 đến 3/2019. Đối với các kỳ thanh toán tiếp theo kể từ tháng 4/2019, Công ty TNHH P đã gửi công văn ngày 25/3/2019 cho Tòa án nhân dân C đề nghị hướng dẫn việc nộp các khoản tiền thuê nhà tiếp theo cho cơ quan nào, để Công ty TNHH P thực hiện theo đúng quy định pháp luật, bởi lẽ theo Bản án sơ thẩm đã tuyên và nội dung vụ án đang được Tòa án nhân dân C thụ lý xét xử, ông V bà H không phải là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất tại số 319 đường D, Công ty TNHH P không thể tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho ông V bà H được.

Tuy nhiên, từ thời điểm gửi công văn cho Tòa án nhân dân C đến ngày bàn giao mặt bằng cho Uỷ ban nhân dân N 25/11/2020 và cho đến nay, Công ty TNHH P cũng chưa nhận được bất cứ văn bản hướng dẫn nào từ phía cơ quan thẩm quyền về việc phải nộp tiền thuê nhà còn thiếu cho cơ quan nào. Do đó, việc Công ty TNHH P chưa thanh toán khoản tiền thuê nhà còn thiếu không phải là sự cố tình chủ quan của Công ty TNHH P, không phải là hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nên sẽ không phải chịu chế tài phạt chậm thanh toán. Chính vì vậy, kính đề nghị xem xét không tính lãi chậm thanh toán (nếu có) đối với khoản tiền thuê nhà mà Công ty TNHH P phải nộp (sau khi đã được cấn trừ số tiền đặt cọc và xem xét miễn giảm cũng như tính giá cho thuê theo giá cho thuê tài sản công).

Ngoài ra, chúng tôi giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phan Văn Anh V và bà Nguyễn Thị Thu H hoàn trả cho Công ty TNHH P tiền đặt cọc 660.000.000đ đã thanh toán cho Hợp đồng thuê nhà ngày 30.11.2013 và thanh toán trực tiếp cho Uỷ nhân nhân dân thành phố Đà Nẵng để

cấn trừ tiền thuê nhà còn thiếu mà Công ty TNHH P phải trả cho Uỷ ban nhân dân N.

- Cấn trừ tiền đặt cọc 660.000.000đ vào khoản thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu mà Công ty TNHH P phải trả theo yêu cầu độc lập của Uỷ ban nhân dân N.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Anh V trình bày:*

Tôi là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hợp pháp đối với nhà và đất tại số 319 đường D, phường C, quận K, thành phố Đà Nẵng, được Ủy ban nhân dân quận K thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 617... ngày 04/5/2010.

Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1978 là vợ hợp pháp của tôi. Vào ngày 30/11/2013 tôi và bà H có ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH P. Về thời hạn và số tiền thuê nhà mà các bên thỏa thuận đều được thể hiện trong Hợp đồng.

Trong quá trình thuê nhà, Công ty TNHH P đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà như thỏa thuận. Do đó, vợ tôi là bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu Công ty TNHH P phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu cho vợ chồng tôi thì tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ tôi, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

****** *Tại đơn trình bày và trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân N, ông Trần T trình bày:*

Cơ sở nhà và đất tại số 319 đường D, thành phố Đà Nẵng là tài sản trong vụ án "Lợi dụng chức vụ quyền hạn trong thi hành công vụ và thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng" đã được Tòa án tuyên buộc Công ty Cổ phần B giao nộp lại cho Uỷ nhân nhân dân N để xử lý theo quy định của pháp luật tại Bản án hình sự phúc thẩm số .../2019/HS-PT ngày 13/06/2019 của Tòa án nhân dân C và Bản án hình sự sơ thẩm số ../2019/HS-ST ngày 30/01/2019 của Tòa án nhân dân N. Ngày 25/11/20220, Chi cục Thi hành án dân sự quận K đã thực hiện thu hồi và bàn giao cho Uỷ nhân nhân dân N.

Do đó, liên quan đến việc Công ty TNHH P thuê nhà tại số 319 đường D và chưa thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian sử dụng thì Uỷ ban nhân dân N đề nghị thu hồi về ngân sách thành phố đối với số tiền thuê nhà mà Công ty TNHH P chưa thanh toán trong thời gian thuê nhà như trên. Chúng tôi giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét, xử lý theo quy định.

** Theo văn bản trình bày ý kiến của đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần B, ông Trương Văn Đ trình bày:*

Trên cơ sở đề nghị của Công ty Cổ phần B, ngày 29/3/2010, Ủy ban nhân dân N đã có Văn bản số 1871 đồng ý chuyển đổi chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 319 đường D, quận K, thành phố Đà Nẵng cho ông Phan Văn Anh

V. Theo đó, ngày 04/5/2010, Ủy ban nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA617... cho ông Phan Văn Anh V đối với nhà và đất tại số 319 đường D.

Do đó, hiện nay Công ty Cổ phần B không còn liên quan đến nhà và đất tại số 319 đường D, phường C, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H thì chúng tôi nhận thấy, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phan Văn Anh V là người có quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà và đất tại số 319 đường D, phường C, quận K, thành phố Đà Nẵng kể từ ngày 04/5/2010. Do đó, việc bà H và ông V cho Công ty TNHH P – Chi nhánh N thuê mặt bằng tại nhà số 319 đường D là không trái pháp luật. Khi Hợp đồng thuê nhà giữa bà H, ông V và Công ty TNHH P – Chi nhánh N vẫn còn hiệu lực thì Công ty TNHH P phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho bà H và ông V trong thời gian sử dụng mặt bằng tại số 319 đường D để hoạt động kinh doanh như thỏa thuận tại Hợp đồng.

Do đó, chúng tôi đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, buộc Công ty TNHH P phải trả cho bà H và ông Phan Văn Anh V tiền thuê nhà tại số 319 đường D, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng đã xác định Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng trong quá trình tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty TNHH P phải trả số tiền thuê nhà từ tháng 4.2019 đến tháng 6.2020.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông V bà H phải trả số tiền đặt cọc 660.000.000đ cho Công ty TNHH P.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc cấn trừ số tiền đặt cọc vào tiền thuê nhà chưa trả.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ủy ban nhân dân N về việc buộc Công ty TNHH P phải trả số tiền thuê nhà còn thiếu.

- Buộc ông V bà H phải nộp lại số tiền thuê nhà đã nhận từ tháng 01.2018 đến tháng 3.2019 là 1.396.000.000đ.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày luận cứ xác định:*

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ vì khi ký kết hợp đồng thuê nhà các bên đều tự nguyện thỏa thuận và bên thuê phải có nghĩa vụ trả tiền

thuê nhà nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Yêu cầu độc lập của Uỷ ban nhân dân N về việc thu lại tiền thuê nhà vào ngân sách thành phố là không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày luận cứ xác định:*

- Công ty TNHH P không trốn tránh nghĩa vụ trả tiền nhưng do không biết phải trả tiền thuê nhà cho ai nên chưa trả và trong vấn đề này Công ty không có lỗi nên không phải chịu tiền lãi. Công ty TNHH P không thể trả tiền thuê nhà cho ông V bà H được vì tài sản cho thuê không thuộc sở hữu hợp pháp của ông V bà H.

- Việc đặt cọc là để bảo đảm thực hiện hợp đồng, nay hợp đồng chấm dứt thì tiền cọc phải xử lý và đề nghị Hội đồng xét xử cấn trừ tiền đặt cọc trong số tiền thuê nhà còn thiếu mà Công ty TNHH P có trách nhiệm trả.

- Công ty TNHH P không phải chịu khoản tiền lãi chậm trả vì việc chậm trả tiền thuê nhà không phải do lỗi của bên thuê mà do các nguyên nhân khách quan.

- Công ty TNHH P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm vì Công ty luôn có thiện chí trả tiền thuê nhà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H với bị đơn Công ty TNHH P là tranh chấp dân sự về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, nơi thực hiện hợp đồng là số 319 đường D, phường C, quận K, thành phố Đà Nẵng. Nguyên đơn lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng có thẩm quyền giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân N, ông Phan Văn Anh V và Công ty Cổ phần B vắng mặt nhưng có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 30/11/2013, ông Phan Văn Anh V và bà Nguyễn Thị Thu H ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH P. Đây là hợp đồng dân sự do các bên tự nguyện ký kết nên các bên tham gia trong hợp đồng phải thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đã cam kết. Theo nội dung hợp đồng thì ông V bà H cho Công ty TNHH P thuê nhà và đất tại số 319 đường D, quận K, thành phố Đà Nẵng với thời hạn thuê là 07 năm, giá thuê mỗi tháng 110 triệu đồng và từ ngày 01.12.2017 giá thuê là 121 triệu đồng mỗi tháng. Nhà và đất nói trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 617... do Uỷ ban nhân dân quận K thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/5/2010. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, Công ty TNHH P đã nhận nhà để kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đến tháng 4.2019 thì không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Theo xác nhận của các bên thì đến tháng 6.2020, Công ty TNHH P đã không sử dụng tài sản thuê. Như vậy, từ tháng 4.2019 đến tháng 6.2020, Công ty TNHH P chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho bên thuê, chưa thực hiện đúng Điều 2 và Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà và Điều 481 Bộ luật dân sự về thời hạn và phương thức thanh toán. Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty TNHH P phải có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng, phải trả tiền thuê nhà theo đúng giá và thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, việc nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu Công ty TNHH P trả số tiền thuê nhà còn thiếu là có căn cứ cần được chấp nhận. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng, tài sản cho thuê là nhà đất số 319 đường D, phường C, quận K, thành phố Đà Nẵng theo kết luận tại Bản án số 49/2019/HSST ngày 30.01.2019 của TAND N và Bản án số .../2019/HS-ST ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân C là tài sản do phạm tội mà có nên các lợi tức thu được từ tài sản này phải nộp ngân sách nhà nước. Số tiền thuê nhà ông V bà H đã nhận trước đây cũng đã bị Tòa án các cấp truy thu và nộp ngân sách nhà nước. Do vậy, tuy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc đòi tiền thuê nhà nhưng số tiền mà bà H khởi kiện buộc Công ty TNHH P phải trả sẽ nộp vào ngân sách nhà nước. Hiện nay, nhà đất tại số 319 đường D, Đà Nẵng đã giao cho Ủy ban nhân dân N quản lý, sử dụng nên Ủy ban nhân dân N sẽ nhận số tiền thuê nhà mà Công ty TNHH P chưa trả.

[3] Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, việc Công ty TNHH P không thực hiện nghĩa vụ trả tiền là do khách quan vì lúc đó các cơ quan tiến hành tố tụng tại Hà Nội đang tiến hành giải quyết vụ án Hình sự liên quan đến tài sản thuê và Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an cũng có quyết định kê biên tài sản này nên Công ty TNHH P chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê chứ không phải trốn tránh trách nhiệm trả tiền. Do vây, Hội đồng xét xử không tính lãi đối với số tiền chậm thanh toán là phù hợp.

Như vậy, số tiền thuê nhà chưa thanh toán từ tháng 4.2019 đến tháng 6.2020 là 1.815.000.000đ, Hội đồng xét xử buộc Công ty TNHH P phải trả để nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân N đại diện nhận.

[4] Xét các yêu cầu phản tố của bị đơn:

[4.1] Đối với yêu cầu buộc ông V bà H phải trả 660.000.000đ cho Ủy ban nhân dân N để cấn trừ trong số tiền thuê nhà, Hội đồng xét xử thấy rằng, số tiền 660 triệu đặt cọc là vấn đề phải được xử lý trong vụ án Hình sự do các cơ quan tiến hành tố tụng hình sự thực hiện cũng giống số tiền thuê nhà ông V bà H đã nhận trước đây và Tòa án các cấp đã truy thu để nộp ngân sách nhà nước, không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án dân sự này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Mặt khác, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân N có yêu cầu độc lập đối với bị đơn là Công ty TNHH P để thu hồi số tiền thuê nhà còn thiếu chứ không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn để buộc trả lại số tiền đã nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền để xem xét vấn đề này. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn.

[4.2] Đối việc yêu cầu cấn trừ số tiền đặt cọc 660.000.000đ mà ông V bà H đã nhận, Hội đồng xét xử thấy rằng, trước khi thực hiện hợp đồng thuê nhà, Công ty TNHH P đã đặt cọc cho ông V bà H số tiền 660.000.000đ và các bên cam kết sẽ hoàn trả số tiền này trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng. Trong vụ việc này các bên không tiến hành thanh lý hợp đồng được vì nhà đất số 319 đường D, Đà Nẵng đã bị cưỡng chế bàn giao cho Ủy ban nhân dân N và ông V hiện đang chấp hành hình phạt tù. Tuy nhiên, trên thực tế, từ tháng 6.2020, hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt do bên thuê đã chuyển đi và đến tháng 11.2020 thì nhà đất đã được bàn giao cho Ủy ban nhân dân N theo Quyết định thi hành án của Chi cục THADS quận Thanh Khê. Như vậy, thực chất thì hợp đồng thuê nhà giữa các bên đã kết thúc, chỉ còn điều khoản thanh toán tiền thuê nhà là các bên chưa thực hiện xong. Do vậy, trong số tiền thuê nhà mà Công ty TNHH P chưa trả là 1.815.000.000đ, Hội đồng xét xử sẽ cấn trừ số tiền đặt cọc là 660.000.000đ, còn lại 1.155.000.000đ, buộc Công ty TNHH P phải trả là phù hợp.

[4.3] Đối với đề nghị của bị đơn về việc xem xét tính giá thuê nhà theo quy định của Nhà nước, Hội đồng xét xử thấy rằng, khi ký hợp đồng các bên đã tự nguyện thỏa thuận giá thuê nhà, do vậy các bên phải có trách nhiệm thực hiện đúng thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng, Hội đồng xét xử không có cơ sở để tính lại giá thuê nhà theo yêu cầu của bị đơn được.

[5] Xét yêu cầu độc lập của Ủy ban nhân dân N đề nghị thu hồi về ngân sách thành phố đối với số tiền thuê nhà mà Công ty TNHH P chưa thanh toán trong thời gian thuê nhà, Hội đồng xét xử thấy rằng, như trên đã nhận định, tài sản nhà đất tại

319 đường D, Đà Nẵng là tài sản do phạm tội mà có và hiện nay, nhà đất này đã được bàn giao cho Ủy ban nhân dân N quản lý sử dụng, bên thuê nhà đã sử dụng nhà thuê để kinh doanh thì phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà còn thiếu theo thỏa thuận trong hợp đồng và số tiền này sẽ nộp vào ngân sách nhà nước và do Ủy ban nhân dân N đại diện nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Ủy ban nhân dân N.

[6] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà còn thiếu cho ông V bà H; không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ủy ban nhân dân N và yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Như trên đã nhận định, tài sản 319 đường D, Đà Nẵng là tài sản do phạm tội mà có nên các hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản đó phải nộp ngân sách nhà nước. Yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn là có căn cứ vì theo hợp đồng, bên thuê nhà chưa trả đủ tiền thuê nhà nhưng do tài sản này không thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn nên nguyên đơn không được nhận số tiền này. Ủy ban nhân dân N hiện đang quản lý, sử dụng tài sản công đó nên có quyền nhận tiền thuê nhà thu được từ tài sản đó. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận đề nghị này của Luật sư.

Đối với đề nghị của Luật sư không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông V bà H trả lại 660.000.000đ tiền đặt cọc: Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định ở phần [4.1], yêu cầu buộc trả tiền cọc 660 triệu không thuộc phạm vi xem xét giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, chỉ cấn trừ số tiền này vào số tiền thuê nhà mà Công ty TNHH P chưa trả chứ không buộc ông V bà H phải trả lại số tiền 660 triệu cho Công ty TNHH P.

[7] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Đối với đề nghị cấn trừ tiền đặt cọc 660.000.000đ vào số tiền thuê nhà mà Công ty TNHH P chưa trả là hợp lý như đã nhận định tại phần [4.2] nên cần thiết chấp nhận.

Đối với đề nghị về việc Công ty TNHH P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử thấy rằng, về án phí dân sự sơ thẩm thì các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận đề nghị này của Luật sư.

Đối với khoản tiền lãi chậm trả, như đã nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử thì việc chậm trả tiền thuê nhà là khách quan, Công ty TNHH P không có lỗi nên không phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả.

[8] Xét các đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phần [2] Hội đồng xét xử đã nhận định, việc trả tiền thuê nhà là trách nhiệm của bên thuê nhà, Công ty TNHH P chưa trả đầy đủ tiền thuê nhà thì phải có nghĩa vụ tiếp tục trả, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả tiền thuê nhà là có căn cứ nên cần thiết chấp nhận. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên, tài sản cho thuê là nhà đất 319 đường D, Đà Nẵng theo kết luận của Bản án số 49/2019/HSST ngày 30.01.2019 của Tòa án nhân dân N và Bản án số .../2019/HS-ST ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân C là tài sản do phạm tội mà có nên các lợi tức thu được từ tài sản này phải nộp ngân sách nhà nước nên số tiền này phải được nộp vào ngân sác nhà nước.

Đối với đề nghị về việc buộc ông V bà H phải trả lại số tiền đặt cọc 660.000.000đ và nộp lại số tiền thuê nhà từ tháng 1.2018 đến tháng 3.2019 là 1.396.000.000đ mà ông V bà H đã nhận, Hội đồng xét xử thấy rằng, như đã nhận định tại phần [4.1], số tiền 660.000.000đ đặt cọc cũng như số tiền 1.396.000.000đ là vấn đề xử lý trong vụ án Hình sự do các cơ quan tiến hành tố tụng hình sự thực hiện cũng giống số tiền thuê nhà ông V bà H đã nhận trước đây và Tòa án các cấp đã truy thu để nộp ngân sách nhà nước, không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án dân sự này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Riêng số tiền 1.396.000.000đ không nằm trong yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố cũng như yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không có cơ sở và không có thẩm quyền để xem xét giải quyết trong vụ án này.

Mặt khác, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân N có yêu cầu độc lập đối với bị đơn là Công ty TNHH P để thu hồi số tiền thuê nhà còn thiếu chứ không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn để buộc nguyên đơn trả số tiền đã nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền để xem xét. Sau này các bên liên quan có yêu cầu hoặc có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác. Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát.

Hội đồng xét xử chỉ cấn trừ số tiền đặt cọc 660.000.000đ trong số tiền thuê nhà mà Công ty TNHH P chưa thanh toán và phải có nghĩa vụ thanh toán.

Đối với đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của Ủy ban nhân dân N của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với bị đơn nên án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ Điều 472, 473, 481 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*" của bà Nguyễn Thị Thu H đối với Công ty TNHH P.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ủy ban nhân dân N về việc thu nộp tiền thuê nhà đối với Công ty TNHH P.

Xử: Buộc Công ty TNHH P phải trả số tiền thuê nhà là 1.155.000.000đ vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân N đại diện nhận.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH P đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H, ông Phan Văn Anh V hoàn trả số tiền đặt cọc 660.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng thời gian và số tiền phải thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm là 46.650.000 đồng, Công ty TNHH P phải chịu. Được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.200.000đ theo Biên lai thu số 2940 ngày 24.8.2022 của Chi cục THADS quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Công ty TNHH P phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 31.450.000đ.

6. Bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà H 22.081.000đ đồng theo biên lai thu số 9188 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Án xử công khai, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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 câù thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Q. Thanh Khê;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Ngọc Cường