

Bản án số: 649/2023/DS-ST

Ngày: 17/11/2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà
và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lương

2. Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ – 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.

Ngày 17 tháng 11 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 thụ lý số: 21/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 655/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 531/2023/QĐST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Đắc Hải T – sinh năm 1969

Địa chỉ: 145/3 Quốc lộ 13, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 12964, quyển số: 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2021 của Văn phòng công chứng Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh): Ông Nguyễn Đình A – sinh năm 1990

Địa chỉ: 158D đường P, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W

Trụ sở: Số 10 đường G, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc T – sinh năm 1991

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 21/02/2022):

Ông Lê Mạnh H – sinh năm 1961

Hoặc ông Lê Nguyễn Trung H1 – sinh năm 1987

Địa chỉ: 19R đường R, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Mỹ L – sinh năm 1972

Địa chỉ: 145/3 Quốc lộ 13, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền Giấy ủy quyền số: 3687, quyền số: 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2022 của Văn phòng công chứng Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh): Ông Nguyễn Đình A – sinh năm 1990

Địa chỉ: 158D đường P, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ S

Trụ sở: 15 Đường 37, Khu đô thị V, phường K, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc D – sinh năm 1986; Chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 18/7/2022): Ông Nguyễn Văn L – sinh năm 1976.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 24/12/2021 của Nguyên đơn – ông Hồ Đắc Hải Trường (sau đây gọi là Nguyên đơn) cùng trình bày của ông Nguyễn Đình A là Người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án thì: Nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Mỹ L là chủ sở hữu của nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 06/7/2016, Nguyên đơn ký Hợp đồng cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W (sau đây gọi là Bị đơn) thuê căn nhà trên, thời hạn thuê: 5 năm, mục đích thuê là kinh doanh bất động sản theo đó bên thuê được quyền cho thuê lại một hoặc nhiều phần diện tích trong tòa nhà để làm văn phòng, mặt bằng kinh doanh các lĩnh vực khác. Giá thuê: 02 năm đầu là 120.000.000đ/tháng, 03 năm tiếp theo từ ngày 06/7/2018 – 06/7/2020 tăng thêm 10% và từ ngày 06/7/2020 đến 06/7/2021 tăng thêm 10%. Theo thỏa thuận tại hợp

đồng thì ngày 06/7/2021 là ngày hết hạn hợp đồng, nhưng ngày 29/5/2021 bằng văn bản số 0306-2021/CV/WH Bị đơn đã xin gia hạn hợp đồng tới ngày 17/8/2021 và tiền thuê nhà là 200.000.000đ/tháng, Nguyên đơn đã đồng ý gia hạn thuê. Tuy nhiên, Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nên Nguyên đơn đã thông báo sẽ lấy lại nhà vào ngày 31/10/2021. Ngày 09/10/2021, khi tới kiểm tra nhà Nguyên đơn phát hiện nhà hư hỏng rất nhiều, nhiều tài sản bị mất hoặc không thể sử dụng được, các hệ thống kỹ thuật của tòa nhà gần như hư hỏng hoàn toàn và không hoạt động, đặc biệt là hệ thống phòng cháy chữa cháy. Dự kiến Bị đơn bàn giao nhà cho Nguyên đơn vào ngày 31/10/2021 nhưng với hiện trạng và hư hỏng như hiện tại Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải khắc phục, sửa chữa phần hư hỏng trong tòa nhà và các hệ thống kỹ thuật trước khi trả nhà nhưng đến ngày 15/11/2021 hiện trạng tòa nhà vẫn giữ nguyên, Bị đơn không sửa chữa, nên Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả nhà, ngày 19/11/2021 Bị đơn đã trả nhà cho Nguyên đơn. Nay Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn phải: Trả tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 7/2021 đến ngày 19/11/2021 là 558.700.000đ; Bồi thường chi phí khắc phục hư hỏng nhà là 1.771.820.000đ; Bồi thường thiệt hại cho Nguyên đơn do không cho thuê được nhà là 200.000.000đ. Tổng số tiền Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả là 2.530.520.000đ.

Ông Lê Mạnh H là Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn trình bày: Đối với khoản tiền 558.700.000đ tiền thuê nhà từ tháng 7/2021 đến ngày 19/11/2021 Bị đơn chưa đồng ý với con số này, chúng tôi sẽ kiểm tra lại và sẽ có con số cụ thể sau. Bị đơn cũng đề nghị Nguyên đơn trả lại phần tiền đặt cọc thuê nhà là 360.000.000đ để Bị đơn trả lại tiền cọc cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ S (sau đây gọi là Công ty S). Bị đơn có chức năng thuê và kinh doanh mặt bằng cho thuê, nên sau khi thuê nhà của Nguyên đơn, Bị đơn đã cho Công ty S thuê lại sau 5 ngày ký hợp đồng với Nguyên đơn. Hiện trạng phòng là các phòng karaoke, Công ty S đã phải sửa lại theo chức năng, theo ông được biết thì Công ty S khi sửa có được sự đồng ý của chủ nhà. Quá trình thuê thì 3 bên thực hiện trả tiền thuê nhà đầy đủ, sau khi bàn bạc 3 bên đều thống nhất trả lại mặt bằng. Ngày 19/11/2021, Bị đơn đã bàn giao lại mặt bằng cho Nguyên đơn, nay Bị đơn yêu cầu Công ty S liên đới chịu trách nhiệm bồi thường cho chủ nhà.

Ông Nguyễn Văn L là Người đại diện theo ủy quyền của Công ty S trình bày: Ông ghi nhận ý kiến, yêu cầu của các bên trong Biên bản hòa giải ngày 03/8/2022, ông sẽ báo cho lãnh đạo biết.

Ông Nguyễn Đình A là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Bà L là vợ của Nguyên đơn, cùng chung ý kiến với Nguyên đơn.

Tại phiên tòa, ông Lê Mạnh H, ông Lê Nguyễn Trung H1 là người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn vắng mặt. Ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Trần Toàn P vắng mặt.

Ông Nguyễn Đình A là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Công văn số 0306-2021/CV/WH ngày 29/5/2021 về việc gia hạn hợp đồng thuê tòa nhà 25-27-29 Đường D5, Phường 26 quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 13.12-2021/CVWH-D5 ngày 13/12/2021 Bị đơn gửi cho Nguyên đơn qua thư điện tử, Nguyên đơn đồng ý gia hạn hợp đồng thuê nhà cho Bị đơn đến ngày 17/8/2021, giá thuê là 200.000.000đ/tháng nhưng không đồng ý với đề nghị giảm 50% tiền thuê nhà tháng 7-8/2021, không tính tiền thuê nhà từ ngày hết hạn thuê nhà cho đến khi nhận bàn giao nhà của Bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả 558.700.000đ tiền thuê nhà còn thiếu cụ thể: Tiền thuê nhà tháng 7/2021: 100.000.000đ; Tiền thuê nhà tháng 8/2021: 200.000.000đ; Không tính tiền thuê nhà tháng 9/2021 và 10 ngày của tháng 10/2021, tiền thuê nhà 20 ngày của tháng 10/2021 là 133.300.000đ và tiền thuê nhà từ ngày 01-18/11/2021 là 125.400.000đ. Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả 739.892.000đ để khắc phục hư hỏng, sửa chữa nhà, đây là những chi phí mà cơ quan thẩm định giá có thể xác định được, thực tế thì khi trả nhà, nhà hư hỏng rất nhiều, thiệt hại của Nguyên đơn là rất lớn. Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu Bị đơn phải trả 1.031.928.000đ chi phí khắc phục hư hỏng, sửa chữa nhà và bồi thường 200.000.000đ do không thể sử dụng được tòa nhà. Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả ngay số tiền trên, đối với 40.000.000đ chi phí thẩm định giá Nguyên đơn đã tạm ứng, Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định. Đối với 360.000.000đ tiền đặt cọc Nguyên đơn sẽ trả lại Bị đơn khi Bị đơn trả hết tiền các khoản tiền cho Nguyên đơn theo quyết định của Tòa án.

Ông Nguyễn Đình A là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Bà L là vợ của Nguyên đơn, cùng chung ý kiến với Nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành

phó Hồ Chí Minh tuyên xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, đình chỉ đối với 02 yêu cầu Nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện “tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại” với Bị đơn do Bị đơn có trụ sở tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết yêu cầu của Nguyên đơn thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Ông Nguyễn Đình A là Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Mỹ L có mặt; Ông Lê Mạnh H, ông Lê Nguyễn Trung H1 là Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn vắng mặt; Ông Nguyễn Văn L là Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Sướng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H, ông H1, ông L theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn phải trả 558.700.000đ tiền thuê nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 7/2021 đến ngày 18/11/2021. Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 06/7/2016 đã ký giữa người đại diện của Nguyên đơn, bà Loan với Bị đơn thì Hợp đồng thuê nhà có những nội dung chính như sau: “Đối tượng của Hợp đồng là nhà, đất số 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn thuê: 5 năm; Giá thuê nhà (đã bao gồm thuế) là: 120.000.000đ/tháng; Giá thuê nhà ổn định trong 02 năm đầu, từ năm thứ 3 trở đi, cụ thể: từ ngày 06/7/2018 đến ngày 06/7/2020 tăng 10% so với giá thuê ban đầu; từ ngày 06/7/2020 đến ngày 06/7/2021 tăng 10% so với giá tăng lần thứ nhất; Bên thuê đặt cọc cho bên cho thuê 360.000.000đ, tiền đặt cọc không được dùng để bù cho tiền thuê và các khoản phải trả khác trong suốt thời hạn thuê ...”.

Căn cứ Bản tự khai ngày 17/02/2022 Bị đơn gửi Tòa án thể hiện Bị đơn xác nhận có thuê nhà, đất tại địa chỉ 25-27-29 đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh của Nguyên đơn, bà L. Thời gian thuê từ ngày 06/7/2016 đến

ngày 06/7/2021, sau khi kết thúc thời hạn Hợp đồng cả hai bên thống nhất gia hạn Hợp đồng đến ngày 17/8/2021, việc thỏa thuận này được hai bên thống nhất qua email mà không tiến hành ký thêm Phụ lục vì diễn biến tình hình dịch Covid-19.

Căn cứ văn bản số 0306-2021/CV/WH của Bị đơn gửi Nguyên đơn thì Bị đơn xin gia hạn hợp đồng thuê nhà tới ngày 17/8/2021, giá thuê là 200.000.000đ/tháng đã bao gồm thuế.

Căn cứ Biên bản bàn giao nhà cho thuê thì vào lúc 10 giờ 00 ngày 19/11/2021, Bị đơn đã trả nhà cho Nguyên đơn.

Căn cứ Công văn số 13.12-2021/CVWH-D5 ngày 13/12/2021 của Bị đơn gửi Nguyên đơn thì Bị đơn đề nghị miễn giảm 50% giá thuê tháng 7 + 8/2021 do dịch bệnh; Không tính tiền thuê từ ngày hết hạn cho đến lúc nhận bàn giao tòa nhà.

Theo trình bày của đại diện Nguyên đơn thì số tiền thuê nhà 558.700.000đ Nguyên đơn yêu cầu yêu cầu Bị đơn trả là tiền thuê nhà của tháng 7/2021: 100.000.000đ; Tiền thuê nhà tháng 8/2021: 200.000.000đ; Không tính tiền thuê nhà tháng 9/2021 và 10 ngày của tháng 10/2021, tiền thuê nhà 20 ngày của tháng 10/2021 là 133.300.000đ và tiền thuê nhà từ ngày 01-18/11/2021 là 125.400.000đ.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả tiền thuê được xác định theo tập quán nơi trả tiền; nếu không thể xác định được thời gian theo tập quán thì bên thuê phải trả tiền khi trả lại tài sản thuê”.

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê nếu có thỏa thuận”.

Từ các căn cứ trên thể hiện từ tháng 7/2021 đến ngày 18/11/2021 Bị đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà cho Nguyên đơn, giá thuê nhà đến ngày 06/7/2021 là 145.200.000đ/tháng, từ ngày 07/7/2021 đến ngày 18/11/2021 là 200.000.000đ/tháng. Nên Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả 558.700.000đ tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 7/2021 đến ngày 18/11/2021 là có căn cứ, có lợi cho Bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn phải bồi thường 739.892.000đ để khắc phục hư hỏng, sửa chữa nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Biên bản bàn giao mặt bằng và tài sản giữa Nguyên đơn và Bị đơn ngày 08/7/2016; Biên bản bàn giao nhà cho thuê giữa Nguyên đơn và Bị đơn ngày

19/11/2021 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình thì hiện trạng nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm Bị đơn trả nhà, Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thì nhiều hạng mục đã hư hỏng, thay đổi kết cấu rất nhiều.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 29/3/2023 của Công ty Cổ phần định giá và Đầu tư kinh doanh Bất động sản V thì chi phí tháo dỡ bê tông và xây dựng sàn gạch mới loại thường tại tầng 1,2,3; Chi phí tháo dỡ, lắp đặt, thay thế phần kính bị vỡ tại tầng 2; Chi phí tháo dỡ, lắp đặt, xây dựng vách ngăn thạch cao tại tầng trệt,3,4 và chi phí tháo dỡ, lắp đặt lại phần cửa nhôm kính tại tầng 4 của nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là 186.317.000đ.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 17/8/2023 của Công ty Cổ phần định giá và Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng thì chi phí lắp đặt hệ thống điện và chi phí sửa chữa, lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy của nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là 553.575.000đ.

Từ các căn cứ trên và quy định tại các Điều 170, Điều 477, Điều 479, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn phải bồi thường cho Nguyên đơn 739.892.000đ để khắc phục hư hỏng, sửa chữa nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về việc rút yêu cầu Bị đơn phải bồi thường 1.031.928.000đ để khắc phục hư hỏng, sửa chữa nhà và bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000đ do không thể sử dụng nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh của Nguyên đơn.

Xét thấy: Việc rút yêu cầu của Nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 217, Khoản 3 Điều 218; Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này, trả lại Nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Phiếu thu ngày 10/3/2023 và Phiếu thu ngày 04/8/2023 của Công ty Cổ phần định giá và Đầu tư kinh doanh Bất động sản V thì chi phí thẩm định giá là 40.000.000đ, chi phí này Nguyên đơn đã tạm ứng. Tại phiên tòa đại diện Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Bị đơn phải chịu 40.000.000đ chi phí thẩm định giá, Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí thẩm định giá nên Bị đơn phải trả lại Nguyên đơn 40.000.000đ phí thẩm định giá.

[8] Đối với khoản tiền đặt cọc 360.000.000đ, căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 06/7/2016 hai bên đã ký thì số tiền này Bị đơn không được dùng để bù cho tiền thuê và các khoản phải trả khác trong suốt thời hạn thuê nên đại diện Nguyên đơn có ý kiến sẽ thanh toán lại cho Bị đơn khi Bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, bồi thường thiệt hại là đúng quy định pháp luật nên được ghi nhận.

[9] Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không trái quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[10] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[11] Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trả lại Nguyên đơn 41.305.200đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Bị đơn phải chịu 50.957.760đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 165; c Khoản 1 Điều 217; điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 244; Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 170; Điều 472; Điều 473; Điều 474; Điều 476; Điều 477; Điều 479; Điều 480; Điều 481; Điều 482 và Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 1, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Hồ Đắc Hải T.

1.1 Buộc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W phải trả cho ông Hồ Đắc Hải T 558.700.000đ (Năm trăm năm mươi tám triệu bảy trăm ngàn đồng) tiền thuê nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh còn thiếu từ tháng 7/2021 đến ngày 18/11/2021.

1.2 Buộc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W phải trả cho ông Hồ Đắc Hải T 739.892.000đ (Bảy trăm ba mươi chín triệu tám trăm chín mươi hai ngàn

đồng) để khắc phục hư hỏng, sửa chữa nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Đình chỉ yêu cầu của ông Hồ Đắc Hải T về việc yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W phải bồi thường thiệt hại là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) do không cho thuê được nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4 Đình chỉ yêu cầu của ông Hồ Đắc Hải T về việc yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W phải trả 1.031.928.000đ (Một tỷ không trăm ba mươi một triệu chín trăm hai mươi tám ngàn đồng) để khắc phục hư hỏng, sửa chữa nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ngay sau khi Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W thanh toán tất cả các khoản nợ, nghĩa vụ phát sinh từ việc thuê nhà 25-27-29 Đường D5, Phường F, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Hồ Đắc Hải T có trách nhiệm trả lại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) tiền đặt cọc.

3/ Về thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Về địa điểm thi hành: Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

5/ Đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

6/ Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W phải trả lại cho ông Hồ Đắc Hải T 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) chi phí thẩm định giá.

7/ Về án phí: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W phải chịu 50.957.760đ (Năm mươi triệu chín trăm năm mươi bảy ngàn bảy trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Hồ Đắc Hải T 41.305.200đ (Bốn mươi một triệu ba trăm linh năm ngàn hai trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0030838 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Kể từ ngày ông Hồ Đắc Hải T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

9/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

10/ Về quyền kháng cáo: Ông Hồ Đắc Hải T, bà Nguyễn Thị Mỹ L được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển W, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ S có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

11/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mai Hương