TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 354/2022/DS-ST Ngày: 27-9-2022 *V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10, TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lưu Đức Quang

2. Bà Trần Thị Ngọc Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 208/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số: 175/2022/QĐST-DS ngày 06/9/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T.H, sinh năm: 1961

Địa chỉ: xyz, Phường a, Quận b, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Nguyễn Thị T.Y, sinh năm: 1993

Địa chỉ: Abc, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn T.Đ, sinh năm: 1990

Địa chỉ thường trú: acv, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ làm việc: dfda, Phường t, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

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

Ông Bùi MĐ, sinh năm: 1947

Địa chỉ: dfafs, Phường r, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/11/2020 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ (sau đây gọi tắt là vợ chồng bà T.H) với Ông Nguyễn T.Đ (sau đây gọi tắt là bị đơn) có ký hợp đồng thuê nhà. Theo đó, vợ chồng bà T.H, ông Đ cho Ông Nguyễn T.Đ thuê phía trước căn nhà số dfafs, Phường r, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh bao gồm tầng trệt và 03 lầu để kinh doanh Spa. Thời gian thuê là 03 năm từ 06/12/2020 đến ngày 05/12/2023. Từ ngày 06/12/2020 đến ngày 05/12/2021, giá thuê 70.000.000 đồng/tháng; từ ngày 06/12/2021 đến ngày 05/12/2023 giá thuê là 75.000.000 đồng /tháng. Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 06 đến ngày 10 dương lịch hàng tháng. Bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn tổng số tiền 210.000.000 đồng tương đương với ba tháng tiền thuê nhà.

Thời gian đầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn, vì để tạo điều kiện cho bị đơn kinh doanh, nguyên đơn đã giảm cho bị đơn tiền thuê nhà tháng 3/2021 còn 40.000.000 đồng, sau đó ông Đ đóng tiền nhà tháng 4, tháng 5 năm 2021 với giá thuê như thỏa thuận tại hợp đồng là 70.000.000 đồng/một tháng Đến tháng 06/2021 bị đơn bắt đầu không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn cho đến nay.

Ngày 21/10/2021, bị đơn tự dọn nhà ra khỏi nhà thuê nhưng không thông báo trước, không thanh lý hợp đồng, không thanh toán tiền thuê nhà, vì vậy bà T.H gửi thông báo số 01 cho bị đơn yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà và đồng thời yêu cầu ông Đ trả lời có tiếp tục thuê nhà hay không.

Ngày 23/10/2021, bị đơn gửi một thông báo để trả lời thông báo số 01 của bà T.H, trong đó bị đơn nêu lý do chưa thống nhất được với nhau về các thỏa thuận liên quan đến hợp đồng thuê nhà. Đồng thời, bị đơn cũng yêu cầu các bên không có quyền tự ý giải quyết các vấn đề liên quan đến căn nhà và tất cả tài sản hiện có trong căn nhà.

Ngày 26/10/2021, bị đơn quay lại và mở cửa nhà, bà T.H đề nghị bị đơn thanh lý hợp đồng thuê nhà nhưng bị đơn không thực hiện và không đồng ý ký nên. Vì vậy, cùng ngày 26/10/2021, bà T.H gửi qua bưu điện cho bị đơn thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, cho đến nay, bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Khi dọn nhà đi bị đơn không bàn giao nhà, không trả lại chìa khóa, vì vậy nhà đã bị bỏ trống từ lâu tôi không mở cửa cho thuê được.

Ngày 25/02/2022 bà T.H đã thuê Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 về lập vi bằng, chứng kiến bà mở của, kiểm tra nhà. Bên trong đã hư hỏng nhiều thứ,

nhà trống từ tầng 1 đến tầng 4. Bà đã thay toàn bộ ổ khóa tất cả các cửa và lấy lại nhà trong ngày 25/02/2022.

Hiện nay, giữa vợ chồng bà T.H và bị đơn chưa thanh lý hợp đồng, nhà không thể cho thuê gây tổn thất nghiêm trọng đến kinh tế gia đình nên bà T.H khởi kiện yêu cầu:

+ Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 23/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ với Ông Nguyễn T.Đ.

+ Buộc Ông Nguyễn T.Đ thanh toán toàn bộ một lần tiền thuê nhà từ ngày 06/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm, trong đó từ ngày 06/6/2021 đến ngày 05/12/2021 là 70.000.000 đồng/tháng, kể từ 06/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 75.000.000 đồng /tháng.

+ Bà T.H yêu cầu bị đơn phải mất số tiền đặt cọc 210.000.000 đồng do bị đơn đã vi phạm hợp đồng.

+ Thanh toán tiền điện do ông Đ còn nợ khi dọn nhà chưa trả là 754.934 đồng. Do bà T.H lấy lại nhà, muốn có điện để mở cửa và sinh hoạt nên bà T.H đã phải đóng tiền cho công ty điện lực. Bà T.H yêu cầu bị đơn thanh toán lại cho bà T.H số tiền 754.934 đồng.

+ Ngày 02/02/2022, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bàn giao nhà trống.

+ Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đ trả lãi 150% theo lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (SCB) là 6.5%/năm. Đồng thời bị đơn còn

+ Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đ trả tiền thuê nhà từ ngày 06/6/2021 đến ngày 25/02/2022. Trong đó từ ngày 06/6/2021 đến ngày 05/12/2021 là 70.000.000 đồng/tháng, kể từ 06/12/2021 đến ngày ngày 25/02/2022 là 75.000.000 đồng /tháng.

Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng khác cho Ông Nguyễn T.Đ nhưng ông Đ vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có lý do nên Hội đồng xét xử

tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 06/6/2021 đến ngày 05/12/2021 là 70.000.000 đồng/tháng, kể từ 06/12/2021 đến ngày 25/02/2022 là 75.000.000 đồng /tháng và bà T.H không có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho bị đơn. Ngoài ra nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại cho bà T.H số tiền 754.934 đồng. Xét yêu cầu của bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện tại nơi bị đơn làm việc. Căn cứ vào công văn số 891/TCKH ngày 13/5/2022 của Phòng Tài chính Kế hoạch thuộc Ủy ban nhân dân Quận 10 thì Ông Nguyễn T.Đ là chủ hộ kinh doanh của Hộ kinh doanh thẩm mỹ Korea Cheonsa có địa chỉ kinh doanh tại 225 đường Nguyễn Tiểu Lan, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưu vậy, nơi làm việc của Ông Nguyễn T.Đ có địa chỉ tại Quận 10 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét giấy ủy quyền ngày 24/11/2021 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.H ủy quyền cho Nguyễn Thị T.Y tham gia tố tụng giải quyết vụ án là hợp lệ nên bà Yến có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng khác cho Ông Nguyễn T.Đ nhưng ông Đ vắng mặt đến lần thứ hai mà không có lý do. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Xét hợp đồng thuê nhà ngày 23/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị T.H, Ông Bùi MĐ và Ông Nguyễn T.Đ:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 118/03 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 21/01/2003 có cơ sở xác định căn nhà số dfafs, Phường r, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ. Như vậy, việc bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ ký hợp đồng cho Ông Nguyễn T.Đ thuê căn nhà căn nhà số căn nhà số dfafs, Phường r, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh là không trái với quy định của pháp luật. Giữa bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ

với Nguyễn Thành Đạt đã thỏa thuận việc thuê nhà và việc thỏa thuận đã lập thành văn bản bằng hợp đồng thuê nhà ngày ngày 23/11/2020. Như vậy Hợp đồng thuê nhà ngày ngày 23/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ với Nguyễn Thành Đạt đã có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

Xét thấy nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc việc yêu cầu bị đơn trả lại nhà trống căn nhà số 356 đường 3 tháng 2, Phường 12, Quận 10. Việc rút yêu cầu là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.1]. Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà:

Tại Điều 428 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*Một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định".* Tại mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 23/11/2020 các bên thỏa thuận: Nếu quá 21 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, bên thuê vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà thì bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Hội đồng xét xử xét thấy: Cho đến nay, đã quá thời hạn 21 ngày bị đơn vẫn không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 06 năm 2021 mà không được sự đồng ý của nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 23/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ với Ông Nguyễn T.Đ là có cơ sở để chấp nhận.

Tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định: *"Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt".* Nguyên đơn đã thừa nhận ngày 26/10/2021, nguyên đơn gửi qua bưu điện cho bị đơn thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Như vậy, ý chí của nguyên đơn là mong muốn chấm dứt hợp đồng, đồng thời bị đơn cũng đã đi khỏi nơi thuê nhà từ ngày 21/10/2021. Căn cứ vào lời khai của bà T.H thì ngày 25/02/2022 bà T.H đã thuê Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 về lập vi bằng, chứng kiến bà mở của, kiểm tra nhà. Bà đã thay lại toàn bộ ổ khóa mới và lấy lại nhà. Do bị đơn không có phản hồi về việc có nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn hay không nên ngày chấm dứt hợp đồng là ngày 25/02/2022 là bà T.H lấy lại nhà 25/02/2022.

[3.2]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về số tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 06/6/2021 đến ngày 25/02/2022:

Tại mục 3.1 mục 3.2 Điều 3 của hợp đồng thuê nhà ngày 23/11/2020 thì bị đơn phải có trách nhiệm là thanh toán tiền thuê nhà theo định kỳ mỗi tháng một lần vào ngày 06 đến ngày 10 dương lịch hàng tháng với số tiền thuê cụ thể như sau: Từ ngày 06/6/2021 đến ngày 05/12/2021 là 70.000.000 đồng/tháng, từ

06/12/2021 đến ngày 05/12/2023 là 75.000.000 đồng /tháng. Như vậy tối đa ngày 10 hàng tháng, bị đơn phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Nguyên đơn khai do vì để tạo điều kiện cho bị đơn kinh doanh, nguyên đơn đã giảm tiền thuê nhà tháng 3/2021 còn 40.000.000 đồng, sau đó ông Đ đóng tiền nhà tháng 4, tháng 5 năm 2021 với giá thuê như thỏa thuận tại hợp đồng là 70.000.000 đồng/một tháng. Như vậy, tiền thuê nhà chỉ được nguyên đơn giảm 40.000.000 đồng/tháng cho tháng 3 năm 2021, còn lại từ tháng 4 năm 2021 trở đi tiền thuê nhà vẫn được tính như giá như thỏa thuận tại hợp đồng.

Tại khoản 2 Điều 451 của Bộ luật dân sự quy định: *"Bên thuê phải trả tiền thuê đúng thời hạn"*. Từ tháng 06 năm 2021 bị đơn ngưng không đóng tiền nhà cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận tại hợp đồng, vi phạm pháp luật về nghĩa vụ thanh toán. Ngày chấm dứt hợp đồng thuê nhà như nêu tại mục [3.1] là ngày 25/02/2022. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà kể từ ngày 06/6/2021 đến ngày 25/02/2022 là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận, cụ thể tiền thuê nhà được tính như sau:

Từ từ 06/6/2021 đến ngày 05/12/2021 giá thuê là 70.000.000 đồng/tháng: 06 tháng x 70.000.000 đồng/tháng = 420.000.000 đồng.

Từ ngày 06/12/2021 đến ngày 25/02/2022 với giá thuê 75.000.000 đồng/tháng: 2 tháng 19 ngày x 75.000.000 đồng/tháng = 197.500.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền thuê nhà bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ là: 420.000.000 đồng + 197.500.000 đồng = 617.500.000 đồng.

[3.3].Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi trên số tiền chậm trả với lãi suất bằng 150% lãi suất tiết kiệm trả sau thười hạn 12 tháng tại ngân hàng là 6.5% năm trên số tiền chậm thanh toán tạm tính đến ngày xét xử vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Mục 5.1 Điều 5 của hợp đồng thuê nhà ngày 23/11/2020 các đương sự thoả thuận: Đến ngày 10 dương lịch của kỳ thanh toán mà bên thuê chưa thanh toán thì phải chịu phạt theo lãi suất bằng 150% lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau của ngân hàng SCB nhân với số ngày trễ hạn. Tại bảng công bố lãi suất tiền gửi có kỳ hạn dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng SCB: Từ ngày ngày 24/5/2021 đến ngày 08/01/2022 là 6,71%, từ ngày 09/01/2022 đến ngày 13/5/2022 là 6.90%/năm, từ ngày từ ngày 14/5/2022 đến nay là 7.30%/năm. Như vậy, lãi suất tiết kiệm trả sau thười hạn 12 tháng tại ngân hàng SCB thấp nhất trong thời gian bị đơn chậm trả là 6,71%. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi trên số tiền chậm trả với lãi suất bằng 150% lãi suất tiết kiệm trả sau thười hạn 12 tháng tại ngân hàng là 6.5% năm là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cụ thể lãi suất được tính như sau:

Ngày bắt đầu	Số ngày	Số tiền vi phạm	Lãi suất	Tiền lãi

tính lãi	vi phạm	(Việt Nam đồng)	(%/năm)	(Việt Nam đồng)
06/6/2021	479	70.000.000	6.5%	19.903.653
06/7/2021	449	70.000.000	6.5%	18.657.077
06/8/2021	418	70.000.000	6.5%	17.368.950
06/9/2021	387	70.000.000	6.5%	16.080.822
06/10/2022	356	70.000.000	6.5%	14.792.694
06/11/2022	326	70.000.000	6.5%	13.546.119
06/12/2022	297	75.000.000	6.5%	13.222.603
06/01/2022	265	75.000.000	6.5%	11.797.945
06/02/2022	234	50.000.000	6.5%	10.966.114
Tổng cộng:				136.335.977 đồng

Như vậy, bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho ông bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ số tiền lãi là 136.335.977 đồng.

[3.4]. Đối với yêu cầu về việc bị đơn không được lấy lại tiền đã đặt cọc:

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: *Trường hợp hợp đồng được giao kết thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc trừ vào nghĩa vụ trả tiền trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Tại mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 23/11/2020 các bên thỏa thuận: Nếu quá 21 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, bên thuê vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà thì bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà và bên thuê sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Căn cứ vào thỏa thuận của các bên nguyên đơn, Hội đồng xét xửu xét thấy bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ không có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 210.000.000 đồng cho bị đơn.

[3.5]. Đối với yêu cầu thanh toán tiền điện:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền điện trong thời gian bị đơn sử dụng nhà số tiền 754.934 đồng, trong đó có tiền điện tháng 10 năm 2021 là 632.368 đồng, tháng 11 năm 2021 là 14.766 đồng và chi phí cắt điện là 107.800 đồng.

Căn cứ vào tờ thông tin hóa đơn cho thấy, bà Nguyễn Thị T.H đã đóng tổng số tiền 754.934 đồng. Trong đó có tiền điện tháng 10 năm 2021 là 632.368 đồng, tháng 11 năm 2021 là 14.766 đồng và chi phí cắt điện là 107.800 đồng. Do trong tháng 10, 11 năm 2021 là thời điểm hai bên chưa chấm dứt hợp đồng, có nghĩa là bị đơn đang sử dụng căn nhà dfafs, Phường r, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 23/11/2020 các bên thỏa thuận: Nếu quá 21 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, bên thuê vẫn chưa thanh

toán tiền thuê nhà thì bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì bên thuê phải có nghĩa vụ thanh toán tiền điện, nước ... mà bên thuê đã sử dụng. Vì vậy, việc bà T.H yêu cầu bị đơn thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ số tiền 754.934 đồng là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của của nguyê đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản khoản 2 Điều 328, Điều 428, khoản 2 Điều 451 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Đình chỉ phần một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu trả lại căn nhà còn trống số xyz, Phường a, Quận b, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1) Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 23/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ với Ông Nguyễn T.Đ kể từ ngày 25/02/2022.

2) Buộc Ông Nguyễn T.Đ trả cho bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 06/6/201 đến ngày 25/02/2022 là 617.500.000 (sáu trăm mười bảy ngàn, năm trăm đồng).

3) Buộc Ông Nguyễn T.Đ trả cho bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ số tiền lãi là: 136.335.977 (một trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi lăm ngàn, chín trăm bảy mươi bảy) đồng.

4) Buộc Ông Nguyễn T.Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ số tiền điện là: 754.934 (bảy trăm năm mươi tư ngàn, chín trăm ba mươi tư) đồng.

5) Bà Nguyễn Thị T.H và Ông Bùi MĐ không phải trả lại cho Ông Nguyễn T.Đ số tiền đặt cọc là 210.000.000 (hai trăm mười ngàn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi

hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm sơ thẩm:*

Án phí về chấm dứt hợp đồng: 300.000 đồng Ông Nguyễn T.Đ chịu.

Án phí về nghĩa vụ dân sự có giá ngạch: 40,937,727 (bốn mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy ngàn, bảy trăm hai mươi bảy) đồng Ông Nguyễn T.Đ chịu.

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.

Các đương sự có thời hạn kháng cáo đối với bản án là mười lăm ngày: Đối với đương sự có mặt kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày bản án được tống đạt, niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Lê Thị Lan