

Bản án số: 229/2023/DS-ST

Ngày: 05 - 12 - 2023

*Về việc: Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà
và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Sa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Hiệp

2. Ông Đặng Khải Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Quân - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong ngày 05 tháng 12 năm 2023 tại Phòng xử án dân sự trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2022/TLST-DS ngày 13/01/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 131/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T – sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 26 N, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ liên lạc: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Trần Văn T1 – sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ thường trú: số N Nguyễn Văn L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2021, cùng lời khai của ông Nguyễn Quang T là nguyên đơn trình bày:*

- Ông T có ký kết với ông Trần Văn T1 hợp đồng thuê nhà ngày 01/10/2019 (trên hợp đồng ghi ngày 01/10/201...), thỏa thuận ông T thuê nhà số F Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố H của ông Trần Văn T1 trong thời hạn 5 năm từ ngày 01/10/2019 đến ngày 01/10/2024, với giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng, đặt tiền cọc 2 tháng là 26.000.000 (hai mươi sáu triệu) đồng. Ông T đã giao đủ tiền cọc, có ghi ngay trên hợp đồng.

- Theo hợp đồng thuê nhà tại điều 4.1 thì chủ nhà phải bảo dưỡng sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận. Nhưng cuối năm 2019, một phần (lô) nền nhà bị sụt lún khoảng 9m² (trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông T xác định là 4m²), ông T đã thông báo cho ông T1 tới sửa chữa, nhưng ông T1 chỉ tới xem để xác nhận nhà bị sụt lún, nhưng không chịu sửa chữa, để lâu gây thiệt hại cho ông T. Vì thế ông T buộc phải bỏ chi phí sửa chữa để có mặt bằng sử dụng, gồm: tiền mua bay, bàn xoa, cục sắt nện xuống nền, xẻng, xô chậu, xà bần đổ nền, cát, xi măng; tiền chi phí đi đổ những cái thừa và vệ sinh những cái còn thừa. tiền mua miếng lót phủ bề mặt sàn; tiền lương cho người làm vào ngày chủ nhật; tổng cộng chi phí là 10 triệu đồng (tại phiên tòa ông T xác định là 4 triệu đồng). Khoản chi này do ông T tự làm, tự mua vật tư, sử dụng nhân công của bên ông T, nên không có chứng từ. Khi nền nhà sụt lún ông T có yêu cầu ông T1 tới xem và ông T1 đề nghị ông T tự chịu chi phí nhưng ông T không đồng ý nhưng do cần sử dụng nên ông T vẫn thực hiện việc láng nền. Sau khi láng nền ông T không có thông báo về chi phí láng nền, đến nay thì chính thức yêu cầu ông T1 trả chi phí này.

- Việc nền nhà bị sụt lún và vồng xuống làm bất tiện cho sử dụng mặt bằng đã thuê, thiếu chỗ để đồ và bất tiện cho hoạt động kinh doanh của ông T, gây thiệt hại cho ông T hơn 10 triệu đồng (tại phiên tòa ông T xác định là 15 triệu đồng) là tiền nhân công di dời đồ đạc từ nền nhà bị sụt lún đem để nơi khác. Chỗ sụt lún của nền nhà là do đường ống nước bị hư nên nền nhà bị bong phía dưới, ông T có để can dầu dừa ở chỗ này nhưng những chỗ khác của nền nhà cũng bị sụt lún.

- Vào tháng 07/2021 nước bị cúp do đường nước bên ngoài công tơ bị bể, nhân viên của ông T có báo cho ông T biết nên theo ông T là chị nhân viên này có báo cho ông T1, không có chứng cứ thể hiện việc này. Vợ của ông T có liên hệ bên công ty C để xuống kiểm tra. Sau đó, công ty C liên hệ ông T1 để thực hiện việc đập nền nhà để nối đường ống nước, nhưng sau đó không xây láng lại nền nhà để ông T sử dụng mà để nguyên một cái hố trong nhà, gây ảnh hưởng và thiệt hại cho ông T. Tháng 10/2021, nền nhà thuê bị sụt lún nghiêm trọng và đường nước bị hư hơn 1 tháng, phía ông T không có nước sử dụng, và đã báo cho ông T1 nhưng ông không đến khắc phục và sửa chữa. Điều này làm ông T bị thiệt hại trong hoạt động là 5 triệu đồng, là tiền nhân công đem đồ đi nơi khác giặt giũ và lấy nước về sử dụng. Vì: Nền nhà bị đập sửa đường nước từ tháng 7 tới khi trả nhà mà chủ nhà không hề san lấp và xây bằng lại, làm bất tiện trong sử dụng suốt 4 tháng, và không có nước sử dụng trong suốt 1 tháng.

- Trong tháng 07/2021 do nền nhà sụt lún nghiêm trọng nên ông T đã báo phía ông T1 là sẽ trả nhà sau khi hết giãn cách. Vào ngày 09/09/2021 ông T đã nhắn tin ông thiện là sẽ trả nhà, thời gian trả nhà là trong khoảng tháng 10/2021 hoặc tháng 11/2021. Tiền thuê nhà những ngày còn lại sẽ trừ vào tiền cọc thuê

nhà, ông T không phải trả thêm tiền thuê mới. Và phía ông T1 đã đồng ý. Thỏa thuận này có ghi trong hợp đồng do ông T1 giữ.

- Đến ngày 21/11/2021, nhân viên của ông T thông báo cho ông T1 đến nhận lại nhà. Ông T1 cùng người nhà đã đến căn nhà số F nhưng không chịu nhận lại nhà và không chịu trả số tiền cọc còn dư lại của 9 ngày từ 21/11/2021 – 30/11/2021, tương ứng với số tiền là 3.900.000 (ba triệu chín trăm ngàn) đồng. Khi nhân viên của ông T đề nghị phía ông T1 ra Công an Phường 12 cùng giải quyết, để có Công an làm trung gian giải quyết thì ông T1 cùng người nhà bỏ về. Ông T có đoạn ghi âm việc bên ông T1 không chịu nhận nhà ngày 21/11/2021, chỉ chịu nhận nhà vào ngày 30/11/2021 để không trả lại tiền cọc, và còn dọa hành hung ông T. Sau ngày 21/11/2021 ông T khóa cửa nhà thuê lại và giữ chìa khóa, đến ngày 01 hoặc 02/12/2021 ông T1 yêu cầu giao chìa khóa thì ông đã đưa chìa khóa cho ông T1.

Nay ông T yêu cầu ông T1 phải trả những khoản sau:

- Tiền cọc còn dư lại của 9 ngày không thuê nhà từ 21/11/2021 – 30/11/2021 là 3.900.000 đồng.

- Chi phí ông T đã bỏ ra sửa chữa, san lấp một phần nền nhà 628/121 Hậu Giang bị sụt lún 4m² vào cuối năm 2019 là 4.000.000 đồng.

- Bồi thường thiệt hại: 15.000.000 đồng tiền nhân công di dời đồ do nền nhà bị sụt lún 4m² vào cuối năm 2019; 5.000.000 đồng tiền nhân công đem đồ đi nơi khác giặt và lấy nước về sử dụng khi nước bị cúp vào tháng 7/2021 do đường ống nước bên ngoài công tơ bị vỡ và do việc đập nền nhà để nối ống nước nhưng không xây lấp lại.

- Tiền chi phí đi kiện là 60.000.000 đồng, gồm: chi phí thời gian 40.000.000 đồng, khấu hao xe 10.000.000 đồng, xăng xe 8.500.000 đồng, in ấn tài liệu 1.000.000 đồng, gửi xe 500.000 đồng.

Tổng cộng số tiền ông T yêu cầu ông T1 phải trả là: 87.900.000 đồng.

Ông T xác định không yêu cầu kiểm định và thẩm định giá định giá đối với giá trị chi phí phần san lấp diện tích 4m² mà ông đã san lấp vào cuối năm 2019.

** Ông Trần Văn T1 là bị đơn trình bày:*

Ông T1 và ông T có ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 01/10/2019 (trên hợp đồng ghi ngày 01/10/201...), thỏa thuận ông T thuê nhà số F Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố H của ông Trần Văn T1 trong thời hạn 5 năm từ ngày 01/10/2019 đến ngày 01/10/2024, với giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng, đặt tiền cọc 2 tháng là 26.000.000 (hai mươi sáu triệu) đồng, mục đích sử dụng nhà để ở. Thời điểm ông T vô xem nhà để thuê thì nhà không bị sụt lún cũng như không có vấn đề gì, do đó ông T mới đồng ý ký hợp đồng thuê.

Đến tháng 9/2021 ông T thông báo cho anh của ông T1 là anh Trần Văn T2 sẽ trả nhà vào cuối tháng 9. Đến ngày lấy tiền thuê nhà tháng 9 thì ông T2 xin ở lại hết 2 tháng cọc nhà thì dọn đi nơi khác. Vào ngày 23/11/2021 nhân viên ông T2 gọi ông T1 đến nhận lại nhà, nhưng do ông T2 chưa thanh toán tiền điện nước nên ông T1 không nhận nhà vì còn 1 tuần mới hết thời hạn thuê, và nhân viên ông T2 nói để bàn lại ông T2 và hẹn cuối tháng trả nhà. Nhưng đến ngày 04/12/2021 lúc 5 giờ chiều nhân viên ông T2 mới đến giao lại chìa khóa nhà cho ông T1.

Vào khoảng tháng 1/2020 ông T2 có gọi cho ông T1 hay có việc sụt lún nên nhà nên ông T1 có đến xem và hai bên đã thỏa thuận ông T2 tự thực hiện việc lán nền và tự chịu chi phí lán nền (không có tài liệu thể hiện).

Việc đường nước bị bể ông T2 không thông báo cho ông T1 để sửa chữa, mà đến tháng 9/2021 nhân viên của công ty C mới báo cho ông T1 hay.

Sau khi nhận lại nhà, ông T1 phải trả tiền nước trong thời gian ông T2 thuê là 7.140.776 đồng bỏ ra 70.000.000đồng để sửa chữa nâng nền bị sụt lún do trong quá trình thuê nhà ông T2 đã để nước chảy xuống sàn nhà mà không báo cho ông T1. Tại phiên hòa giải ngày 30/3/2022, ông T1 trình bày yêu cầu ông T2 trả lại hai khoản tiền này, nhưng nhận thấy ông T2 không có thiện chí trả nên ông T1 xác định không có yêu cầu đối với khoản tiền vừa nêu và không có yêu cầu phản tố đối với ông T2. Việc trả nhà là do ông T2 tự ý muốn trả nhà, phía ông T1 không yêu cầu ông T2 trả nhà.

Nay ông T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông T2 đã nêu trên vì ông T1 nhận nhà sau khi hết thời hạn thuê là 4 ngày, đồng thời tiền thuê nhà tính theo tháng mà không phải là tính theo ngày, còn nền nhà bị sụt lún là do lỗi của ông T2 vì hợp đồng thuê thỏa thuận là để ở nhưng ông T2 lại dùng làm nơi sản xuất mỹ phẩm, chất quá nhiều can hóa chất, nên ông T2 đã vi phạm hợp đồng. Đối với việc bể ống nước, ông T2 không thông báo việc bể ống nước do đó là do lỗi của ông T2. Đối với chi phí kiện tụng ông T1 cũng không đồng ý do ông T1 không vi phạm hợp đồng cho thuê đối với ông T2.

Theo ông T1 chi phí để san lấp phần sụt lún mà ông Nguyễn Quang T đã san lấp vào năm 2019 là 1.000.000đồng.

* Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền sửa chữa là 1.000.000đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 3.900.000đồng tiền cọc dư của 9 ngày, 3.000.000đồng chi phí sửa chữa một phần nền nhà bị sụt lún, 15.000.000đồng bồi thường thiệt hại do nền nhà sụt, 5.000.000đồng bồi thường thiệt hại do nước bị cúp ảnh hưởng đến sinh hoạt, hoạt động kinh doanh, 60.000.000đồng tiền chi phí đi kiện.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, cùng ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thủ tục tố tụng:

Ngày 07/12/2021 ông Nguyễn Quang T nộp đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2021 yêu cầu trả lại tiền đặt cọc thuê nhà và tiền bồi thường thiệt hại đối với ông Trần Văn T1 hiện cư trú tại số N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó đây là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu của các đương sự:

[2.1] Căn cứ “Hợp đồng thuê nhà đề ngày 1/10/2019..” và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS31644 do Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H cấp ngày 25/5/2018, cập nhật ngày 06/6/2019 sang tên ông Trần Văn T1, cùng lời khai của ông T và ông T1 cho thấy giao dịch giữa ông T và ông T1 là “Hợp đồng thuê nhà” có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 117, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014, nên có hiệu lực thực hiện theo thỏa thuận: Ông T thuê nhà số F Hậu Giang, Phường A, Quận F của ông T1, thời hạn thuê là 05 năm (kể từ ngày 01/10/2019 đến ngày 01/10/2024), giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng, tiền đặt cọc trước 02 tháng là 26.000.000 đồng.

Theo lời khai của ông T và ông T1 thể hiện ông T đã thuê nhà từ 01/10/2019, đến tháng 9/2021 ông T và ông T1 thỏa thuận ông T thuê nhà đến tháng 11/2021 và tiền thuê nhà tháng 10, 11 sẽ được trừ vào tiền ông T đã đặt cọc là 26.000.000 đồng.

Ông T trình bày ngày 21/11/2021, nhân viên của ông T thông báo cho ông T1 đến nhận lại nhà, ông T1 cùng người nhà đã đến căn nhà số F để nhận lại nhà cho thuê, nhưng không chịu nhận lại nhà và không chịu trả số tiền cọc còn dư lại của 9 ngày từ 21/11/2021 – 30/11/2021. Phía ông T1 trình bày ngày 23/11/2021 nhân viên ông T gọi ông T1 đến nhận lại nhà, nhưng do ông T chưa thanh toán tiền điện nước nên ông T1 không nhận nhà vì còn 1 tuần mới hết thời hạn thuê.

Tại Điều 5 của hợp đồng nêu trên ông T1 vào ông T có thỏa thuận “*trường hợp một bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đã thỏa thuận thì phải báo trước cho bên kia biết ít nhất một tháng*”, và mục 4.2 Điều 4 của Hợp đồng thì bên B (bên thuê nhà) là ông T phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản thuế, phí, chi phí sinh hoạt. Ông T không có tài liệu chứng cứ thể hiện việc thông báo trước 1 tháng về việc trả nhà vào ngày 21/11/2021 và chứng cứ đã thanh toán tiền điện, tiền nước trước khi trả nhà. Như vậy, ông T đã vi phạm thời hạn thông báo trước việc chấm dứt hợp đồng trước hạn, cũng như không thực hiện nghĩa vụ thanh toán phí sinh hoạt. Do đó, việc ông T1 không đồng ý nhận nhà trước thời hạn đã thỏa thuận là phù hợp và theo ông T1 trình bày ngày 04/12/2021 nhân viên của ông Tâm g chìa khóa nhà cho ông T1, nên ngày 04/12/2021 được xác định là ngày ông T trả nhà, đồng nghĩa với việc ông T đã sử dụng nhà thuê đến hết tháng 11/2021. Đồng thời, giữa ông T và ông T1 cũng không có thỏa thuận tiền thuê nhà theo ngày. Vì vậy, ông T yêu cầu ông T1 trả tiền cọc còn dư lại của 09 ngày từ 21/11/2021 – 30/11/2021 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Theo thỏa thuận tại mục 4.1 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký thì “*Bảo dưỡng, sửa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên A không bảo dưỡng, sửa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận thì phải bồi thường*”. Tuy nhiên, giữa bên cho thuê nhà và bên thuê không có thỏa thuận định kỳ cụ thể hay thỏa thuận về việc sửa chữa nhà.

Ông T trình bày nền nhà bị sụt lún $4m^2$ vào cuối năm 2019 có thông báo cho ông T1. Phía ông T1 trình bày ông T thông báo việc nền nhà bị sụt lún vào tháng 01/2020 và diện tích sụt lún là $4m^2$. Hai bên thỏa thuận ông T tự thực hiện việc lán nền và tự chịu chi phí lán nền, nhưng ông T1 không có chứng cứ chứng minh cho sự thỏa thuận này. Như vậy, có việc nền nhà bị sụt lún nhưng giữa ông T và ông T1 không thỏa thuận được việc sửa chữa nền nhà bị sụt lún, đồng thời cũng không thỏa thuận được chi phí sửa chữa nên việc sửa chữa là tự ý của ông T thực hiện vào năm 2020.

Theo lời khai của ông T trình bày khoản chi phí san lấp nền nhà 628/121 Hậu Giang bị sụt lún do ông T tự làm, tự mua vật tư, sử dụng nhân công của bên ông T, nên không có chứng từ. Ông T không có yêu cầu cơ quan tổ chức có chức năng kiểm định diện tích và giá trị của phần san lấp nền nhà sụt lún nêu trên. Biên bản định giá ngày 23/8/2023 của Hội đồng định giá cũng như Văn bản số 1041/QLĐT-XD ngày 05/9/2022 của Phòng Q cũng không xác định được phần giá trị sửa chữa, san lấp. Như vậy, ông T đã không cung cấp được chứng cứ để chứng minh về chi phí sửa chữa nền nhà bị sụt lún, nên không có cơ sở để chấp nhận số tiền chi phí sửa chữa nền nhà bị sụt lún là 4.000.000 đồng mà ông T yêu cầu ông T1 trả.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa ông T1 thừa nhận ông T có san lấp nền nhà bị sụt lún diện tích là $4m^2$ độ sâu là 5cm không có lát gạch với chi phí khoảng 1.000.000 đồng. Như vậy, căn cứ vào thỏa tại hợp đồng và sự thừa nhận của ông T1 nên ông T1 có nghĩa vụ trả cho ông T 1.000.000 đồng tiền san lấp nền nhà 628/121 Hậu Giang bị sụt lún.

[2.3] Căn cứ Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại tại khoản 1 nêu “Người nào có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.” và căn cứ Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định thiệt hại do tài sản bị xâm phạm bao gồm: “1. Tài sản bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng; 2. Lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản bị mất, bị giảm sút; 3. Chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại; 4. Thiệt hại khác do luật quy định.”

Ông T trình bày: Việc nền nhà bị sụt lún và vỡ xuống làm bất tiện cho sử dụng mặt bằng đã thuê, thiếu chỗ để đồ và bất tiện cho hoạt động kinh doanh của ông T, gây thiệt hại cho ông T 15 triệu đồng là tiền nhân công di dời đồ đạc từ nền nhà bị sụt lún, đem để nơi khác. Và nền nhà bị đập sửa đường nước từ tháng 7/2021 tới khi trả nhà mà ông T1 không san lấp và xây bằng nền nhà lại, làm bất tiện trong sử dụng suốt 4 tháng, và không có nước sử dụng trong suốt 1 tháng gây thiệt hại cho ông T trong hoạt động là 5 triệu đồng là tiền nhân công đem đồ đi nơi khác giặt giũ và lấy nước về sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông T xác định không có tài liệu về số tiền 15 triệu đồng và 5 triệu đồng vừa nêu. Như vậy, ông T không có tài liệu chứng cứ chứng minh số tiền này là tài sản mà ông T bị thiệt hại và do hành vi của ông T1 xâm phạm. Vì vậy, căn cứ Điều 584 và 589 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông T1 bồi thường thiệt hại 15.000.000đồng tiền nhân công di dời đồ do nền nhà bị sụt lún 4m² vào cuối năm 2019 và 5.000.000đồng tiền nhân công đem đồ đi nơi khác giặt và lấy nước về sử dụng khi nước bị cúp vào tháng 7/2021 do đường ống nước bên ngoài công tơ bị vỡ và do việc đập nền nhà để nối ống nước nhưng không xây lắp lại.

[2.4] Đối với chi phí khởi kiện, ông T trình bày là 60.000.000 đồng, nhưng ông T xác định không có tài liệu chứng cứ thể hiện về chi phí thời gian, khấu hao xe, xăng xe, in ấn tài liệu, gửi xe như ông T đã trình bày. Do đó, không có cơ sở xác định được số tiền chi phí khởi kiện. Đồng thời, nếu có chi phí khởi kiện là để phục vụ cho hành vi tố tụng dân sự của ông T, không phải là thiệt hại do hành vi của ông T1 gây ra và chi phí này cũng không có trong thỏa thuận của Hợp đồng thuê nhà nêu trên.

Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 584 Bộ luật Dân sự 2015 và “Hợp đồng thuê nhà đề ngày 1/10/201...”, yêu cầu của ông T về việc ông T1 phải trả Tiền chi phí đi kiện 60.000.000đồng, là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

* Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của ông T về việc ông T1 trả cho ông T tiền chi phí san lấp nền sụt lún là 1.000.000đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015: Kể từ ngày ông Nguyễn Quang T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền còn thiếu, hàng tháng ông Trần Văn T1 còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quang T đã tạm ứng 800.000đồng chi phí định giá giá trị san lấp phần nền sụt lún 4m² tại nhà 6 Hậu Giang, Phường A, Quận F. Ông T1 có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T chi phí san lấp này, căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự ông T1 phải chịu chi phí tố tụng, nên có nghĩa vụ trả lại cho ông T 800.000đồng chi phí định giá mà ông T đã tạm ứng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016:

Ông Trần Văn T1 có nghĩa vụ trả 1.000.000đồng tiền chi phí san lấp phần nền nhà sụt lún cho ông Nguyễn Quang T, nên phải chịu án phí là 300.000đồng.

Ông Nguyễn Quang T không được chấp nhận một phần yêu cầu với tổng số tiền là 86.900.000đồng, nên phải chịu án phí là 4.345.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 722.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0011783 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6. Ông Nguyễn Quang T còn phải nộp án phí là 3.622.500đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 357, Điều 468, Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Quang T:

1.1. Buộc ông Trần Văn T1 trả cho Nguyễn Quang T 1.000.000 (một triệu) đồng tiền chi phí san lấp nền sụp lún 4m² tại nhà 6 Hậu Giang, Phường A, Quận F mà ông T thực hiện vào năm 2020.

Ông Trần Văn T1 trả cho ông Nguyễn Quang T toàn bộ số tiền 1.000.000 (một triệu) đồng nêu trên làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày ông Nguyễn Quang T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền còn thiếu, hàng tháng ông Trần Văn T1 còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T đối với các yêu cầu ông Trần Văn T1: Trả tiền cọc còn dư lại của 9 ngày không thuê nhà từ 21/11/2021 – 30/11/2021 là 3.900.000đồng; trả chi phí ông T đã bỏ ra sửa chữa, san lấp một phần nền nhà bị sụt lún 4m² vào năm 2020 là 3.000.000đồng; Bồi thường thiệt hại: 15.000.000đồng tiền nhân công di dời đồ do nền nhà bị sụt lún 4m² vào cuối năm 2019 và 5.000.000đồng tiền nhân công đem đồ đi nơi khác giặt và lấy nước về sử dụng khi nước bị cúp vào tháng 7/2021 do đường ống nước bên ngoài công tơ bị vỡ và do việc đập nền nhà để nối ống nước nhưng không xây lấp lại; trả tiền chi phí đi kiện là 60.000.000đồng (gồm: chi phí thời gian 40.000.000đồng, khấu hao xe 10.000.000đồng, xăng xe 8.500.000đồng, in ấn tài liệu 1.000.000đồng, gửi xe 500.000đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn T1 trả lại cho ông Nguyễn Quang T 800.000đồng tiền chi phí định giá mà ông T đã tạm ứng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T1 phải nộp số tiền án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Ông Nguyễn Quang T phải chịu án phí là 4.345.000 (bốn triệu ba trăm bốn mươi lăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 722.500 (bảy trăm hai mươi hai ngàn năm trăm) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0011783 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6. Ông Nguyễn Quang T còn phải nộp án phí là 3.622.500 (ba triệu sáu trăm hai mươi hai ngàn năm trăm) đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Quang T và ông Trần Văn T1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đỗ Thị Kim Sa