

Bản án số: 1635/2020/DSST
Ngày: 28-9-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Nhanh

Ông Nguyễn Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 28/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 437/DSST ngày 28/6/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4770/QĐXXST-DS ngày 08/9/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty x.

Địa chỉ: x Ung Văn x, phường x, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: Bà Lê Thanh T, sinh năm x.

Địa chỉ: x Nguyễn Hữu Cảnh, phường x, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản uỷ quyền ngày 15/8/2018), có mặt.

Bị đơn: Bà Phan Thị Kim H1, sinh năm x.

Địa chỉ: x Hoàng x, Phường x, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: Bà Phan Thị L, sinh năm x.

Địa chỉ: 23/18/15 đường số 27, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản uỷ quyền ngày 28/3/2019), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phan Thị Mỹ H, sinh năm x.

2/ Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm x.

Cùng địa chỉ: x Montcalm Stress, Vancouver, BC Canada V6P P4P.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Phan Thị L, sinh năm x.

Địa chỉ: x đường số x, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2019), có mặt.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty x có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Lê Thanh T1 trình bày:

Theo hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2016 và phụ lục hợp đồng số 01 lập ngày 10/11/2016, phụ lục hợp đồng số 02 lập ngày 10/11/2016, phụ lục hợp đồng số 03 lập ngày 21/11/2017, phụ lục hợp đồng số 04 lập ngày 01/01/2018, giữa nguyên đơn (bên thuê) và bị đơn (bên cho thuê) căn nhà số x Đường x phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn hợp đồng thuê nhà kết thúc vào ngày 31/03/2018.

Sau ngày 31/3/2018, cả hai bên không có nhu cầu tiếp tục gia hạn hợp đồng. Do vậy, các bên phải thực hiện trách nhiệm của mình như hợp đồng đã ký:

- Bên thuê (nguyên đơn) thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho đến ngày 31/3/2018.

- Bên cho thuê (bị đơn) trả lại tiền cọc cho bên thuê là 102.285.000 đồng.

Ngày 01/4/2018, nguyên đơn đã bàn giao nhà cho bị đơn. Tuy nhiên cho đến nay bị đơn vẫn chưa trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Khi chấm dứt hợp đồng và dọn đi, nguyên đơn có mang theo 03 cái máy lạnh hiệu LG, Reetech, Daikin mà nguyên đơn đã mua thêm (có chứng từ, hóa đơn), không nằm trong danh mục đính kèm hợp đồng. Về chi phí điện, nước tháng cuối cùng, nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn.

Tiền thuê nhà nguyên đơn đã thanh toán đến hết ngày 31/3/2018. Ngày 01/4/2018, hai bên có gặp nhau để bàn giao nhà. Sau khi kiểm kê tài sản thì bên cho thuê yêu cầu phải gỡ bỏ một số tài sản như rèm cửa, quạt và trám lại những lỗ đinh, nên nguyên đơn mượn lại chìa khóa để hoàn tất theo yêu cầu.

Ngày 02/4/2018, nguyên đơn gửi yêu cầu thanh lý hợp đồng nhưng không thấy phản hồi. Ngày 03/4/2018, nguyên đơn tiếp tục gửi văn bản yêu cầu thanh lý hợp đồng và giao trả nhà. Vì vậy kể từ ngày 01/4/2018, nguyên đơn đã không sử dụng căn nhà trên nên không thể thanh toán tiền thuê nhà tháng 4/2018.

Mặt khác, ngày 19/4/2018, bị đơn gửi văn bản cho nguyên đơn về việc cho người vào mở khóa căn nhà trên.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn – bên cho thuê căn nhà số 39 Đường 37 phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả tiền cọc là 102.285.000 đồng cho nguyên đơn.

Với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn đồng ý thanh toán lại tiền điện nước mà phía bị đơn đã thanh toán là 2.280.000 đồng. Tuy nhiên, với yêu cầu bồi thường 03 máy lạnh thì nguyên đơn không đồng ý vì bị đơn không chứng minh được hiện trạng ban đầu có 02 máy lạnh hiệu LG và Reetech, còn 01 máy lạnh hiệu Daikin do nguyên đơn lắp đặt nên không có cơ sở yêu cầu nguyên đơn bồi thường. Về chi phí di dời bếp, khi kết thúc hợp đồng thuê, nguyên đơn đã gửi văn bản cho bị đơn để tiến hành di dời bếp nhưng bên bị đơn không đồng ý nên nguyên đơn không đồng ý bồi thường chi phí di dời bếp. Về tiền thuê nhà từ ngày 01/4/2018 đến 11/5/2018 phía nguyên đơn đã nhiều lần đề nghị thanh lý hợp đồng và bàn giao nhưng phía bị đơn có nhiều lần đòi hỏi vô lý và không hợp tác. Sau đó, bị đơn đã tự ý khóa cửa nhà. Ngày 19/4/2018, nguyên đơn có nhận được văn bản của bị đơn về việc khóa cửa nhà.

Bị đơn bà Phan Thị Kim H1 có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Phan Thị Lâm trình bày:

Bị đơn xác định chủ sở hữu căn nhà cho thuê là của ông Nguyễn Đình Q và bà Phan Thị Mỹ Hồng, hiện đang sinh sống tại Canada. Vào thời điểm ký hợp đồng bị đơn có rất nhiều tài sản gắn trên tường nhưng không liệt kê chi tiết vì trong hợp đồng có ghi rõ là bên thuê không được gắn thêm hoặc tháo dỡ những tài sản gắn trên tường.

Trước khi cho nguyên đơn thuê nhà thì trong nhà đã có sẵn 02 cái máy lạnh (một cái hiệu LG, một cái hiệu Reetech), riêng cái máy lạnh hiệu Daikin do phía nguyên đơn mua và lắp đặt với thỏa thuận là sẽ để lại khi rời đi nên không ký phụ lục hợp đồng là sẽ tháo đem đi khi hết hạn. Những tài sản này đã có sẵn nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh.

Lúc di chuyển nguyên đơn đã lấy đi 03 cái máy lạnh mà trong phụ lục hợp đồng không có ghi những gì họ được phép đem đi lúc hết hợp đồng.

Đối với số tiền yêu cầu di dời bếp gỗ, khi ký hợp đồng đã yêu cầu di dời theo nguyên hiện trạng ban đầu nhưng khi nguyên đơn chuyển đi thì nguyên đơn vẫn không di dời.

Đối với các văn bản thông báo mà nguyên đơn gửi thì bị đơn có nhận được văn bản số 004/2018-CV-GCB, còn văn bản 006/CV-GCB có trao đổi qua điện thoại là bị đơn không đồng ý lấy màn cửa và phải di dời bếp xuống tầng trệt.

Theo đơn phản tố ngày 04/4/2019, bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại mà nguyên đơn gây ra, số tiền bồi thường cụ thể như sau:

Tiền thuê nhà từ ngày 01/4/2018 đến 11/5/2018:

52.388.750 đồng x 1.5 tháng = 78.580.000 đồng.

Tiền điện, nước: 2.280.000 đồng.

Tiền 02 cái máy lạnh hiệu LG và Reetech:

(8.000.000 đồng + 12.000.000 đồng) x 50% = 10.000.000 đồng.

Tiền máy lạnh Daikin inverter:

19.700.000 đồng x 70% = 13.790.000 đồng

Di dời bếp gỗ từ tầng 3 xuống tầng trệt: 35.000.000 đồng.

Tổng cộng: 139.650.000 đồng.

Đối với những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý với những lý do sau:

- Số tiền nguyên đơn gây thiệt hại cho bị đơn nhiều hơn số tiền đặt cọc căn nhà.

- Gây tổn thất về tinh thần và thời gian để nhờ luật sư yêu cầu họ thanh lý hợp đồng.

Thiệt hại bên thuê gây ra cho bị đơn rất lớn, nhưng bị đơn chỉ yêu cầu bồi thường trong đơn phản tố là 140.000.000 đồng. Trong trường hợp hòa giải, bị đơn chỉ chấp nhận thương lượng nếu nguyên đơn bồi thường cho bị đơn 120.000.000 đồng.

Sau nhiều lần yêu cầu thanh lý, nhưng nguyên đơn không chịu giao nhà nên bị đơn nhờ luật sư bị đơn gửi văn bản 03 lần mời phía nguyên đơn hợp nhưng nguyên đơn không chịu hợp, đến lần thứ 04 nguyên đơn mới đồng ý gặp bị đơn vào ngày 09/5/2018. Cuộc họp có văn bản làm việc của hai bên. Sau đó nguyên đơn không muốn bàn giao lại căn nhà nên bị đơn mới gửi văn bản nhờ thừa phát lại lập vi bằng thu hồi lại nhà.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mỹ Hồng, ông Nguyễn Đình Q là bà Phan Thị Lâm trình bày:

Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự không cung cấp tài liệu chứng cứ khác và không hòa giải được với nhau. Các đương sự thống nhất xác định khoản chi phí di dời bếp số tiền là 25.000.000 đồng. Đại diện của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định bà Phan Thị Mỹ Hồng và ông Nguyễn Đình Q biết và không phản đối việc bà H1 xác lập giao dịch cho thuê nhà với nguyên đơn, đồng thời xác định mọi quyền lợi, nghĩa vụ giữa bà Phan Thị Mỹ Hồng và ông Nguyễn Đình Q với bà Phan Thị Kim H1 sẽ do hai bên tự giải quyết với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhận xét và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được đảm bảo.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền cọc sau khi trừ đi khoản tiền điện, nước và chi phí di dời bếp theo số

tiền chi phí di dời mà hai bên thống nhất tại phiên tòa. Chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với khoản tiền điện, nước và chi phí di dời bếp, không chấp nhận các yêu cầu về tiền thuê nhà và đòi giá trị của 3 máy lạnh. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Căn nhà số 39 Đường 37 tọa lạc tại thửa đất số 17-75, tờ bản đồ số 31(TL2003) phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Phan Thị Mỹ Hồng đứng tên giấy chứng nhận (số AI 315342, vào sổ cấp GCN T00654/4a do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp).

Ngày 04/3/2015 tại Vancouver-Canada, vợ chồng bà Phan Thị Mỹ Hồng, ông Nguyễn Đình Q lập “Hợp đồng ủy quyền” được Tổng lãnh sự quán nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Vancouver-Canada chứng nhận số 036/CNCK ngày 04/3/2015, tại hợp đồng có nội dung ủy quyền cho bà Phan Thị Kim H1 được quyền thay mặt và nhân danh bà Phan Thị Mỹ Hồng, ông Nguyễn Đình Q cho thuê đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 10/11/2016, bà Phan Thị Kim H1 ký hợp đồng cho Công ty TNHH GBC Engineers Việt Nam thuê nhà, sau đó hai bên ký các phụ lục hợp đồng từ số 2 đến số 4, thời hạn thuê thỏa thuận chấm dứt vào ngày 31/3/2018.

Xét thấy: Tại hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2015 của bà Phan Thị Mỹ Hồng, ông Nguyễn Đình Q có quy định “*Hợp đồng ủy quyền này chỉ có hiệu lực khi bên được ủy quyền ký nhận thực hiện nội dung được ủy quyền và được Phòng/Văn phòng công chứng có thẩm quyền công chứng*”. Thực tế bên được ủy quyền là bà Phan Thị Kim H1 đã thực hiện giao dịch cho thuê từ 10/11/2016 khi chưa có công chứng chứng nhận nội dung của người được ủy quyền theo quy định của hợp đồng ủy quyền. Cho đến ngày 24/4/2019 bà Phan Thị Kim H1 mới thực hiện việc công chứng (Văn bản công chứng số 006972, quyền 04/2019/HĐGD-CCBN của Văn phòng công chứng Bến Thành). Như vậy thời điểm ký hợp đồng thuê, hợp đồng ủy quyền chưa phát sinh hiệu lực nên bà Phan Thị Kim H1 không có quyền cho thuê đối với tài sản là nhà đất số 39 Đường 37, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mặt khác, Hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2016 bà Phan Thị Kim H1 đứng tên “Chủ nhà” và trực tiếp là “Bên cho thuê” là không đúng sự thật. Bởi lẽ bà H1 không phải là chủ nhà hay chủ sở hữu, bà H1 cũng không phải chủ thể của hợp đồng thuê mà chỉ là người đại diện theo ủy quyền của người cho thuê, nếu văn bản ủy quyền là hợp lệ và có hiệu lực pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, xét nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn là bà Phan Thị Kim H1, mà không phải là bà Phan Thị Mỹ Hồng, ông Nguyễn

Đình Q, là có cơ sở chấp nhận vì bà H1 là người trực tiếp đứng tên chủ thể ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện của bà Phan Thị Mỹ Hồng và ông Nguyễn Đình Q xác định họ biết và không phản đối sự việc bà H1 xác lập giao dịch cho thuê, đồng thời xác định mọi quyền lợi, nghĩa vụ giữa bà Phan Thị Mỹ Hồng và ông Nguyễn Đình Q với bà Phan Thị Kim H1 có liên quan đến hợp đồng thuê và tài sản, nhà đất tại số 39 Đường 37, phường Bình An, Quận 2 sẽ do hai bên tự giải quyết với nhau mà không yêu cầu Tòa án giải quyết tại vụ án này.

Từ cơ sở chứng cứ trên, chiếu theo quy định tại khoản 1 Điều 199 Luật nhà ở (năm 2014) về điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở và quy định tại Điều 562 Bộ luật dân sự (năm 2015) về hợp đồng ủy quyền; Căn cứ quy định pháp luật về “Đại diện” tại các Điều 135, 139, 142 Bộ luật dân sự (năm 2015), xét không xác định hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2016 bị vô hiệu. Hai bên giao kết và thực tế đã thực hiện xong hợp đồng về thời hạn thuê, nay chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố đối với những vấn đề có tranh chấp từ việc thực hiện hợp đồng thuê.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi bị đơn trả số tiền cọc 102.285.000 đồng: Theo cam kết tại hợp đồng, số tiền cọc 102.285.000 đồng đã giao cho bà H1 (chứng từ giao dịch của Vietcombank Đông Sài Gòn vào tài khoản của bà H1 ngày 02/12/2016), sẽ được hoàn trả cho bên thuê khi thanh lý hợp đồng, sau khi trừ đi các khoản phát sinh mà bên B chưa thanh toán.

Các “khoản phát sinh” được xác định chấp nhận như sau:

- Tiền điện, nước: 2.280.000 đồng. Đây là khoản chi phí phát sinh do nguyên đơn sử dụng nên phải chi trả.

- Chi phí di dời bếp gỗ từ tầng 3 xuống tầng trệt: Hợp đồng thuê thỏa thuận bên thuê phải trả lại các tủ bếp vào vị trí cũ, đây là chi phí khắc phục để trả lại hiện trạng ban đầu khi bàn giao nhà cho thuê nên có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất thỏa thuận khoản chi phí phải trả để di dời bếp là 25.000.000 đồng, xét đây là ý chí tự nguyện của các đương sự và không trái pháp luật nên chấp nhận.

Như vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền cọc, sau khi trừ các khoản chi phí hợp lý, còn lại là 75.005.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu là 27.280.000 đồng.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Có căn cứ chấp nhận đối với khoản tiền điện nước và chi phí di dời bếp như đã nhận định [2] nêu trên, số tiền là 27.280.000 đồng.

- Về tiền thuê nhà từ ngày 01/4/2018 đến 11/5/2018: Hợp đồng hai bên thỏa thuận thời hạn thuê đến 31/3/2018. Sau thời điểm này, bên thuê đã có Biên bản bàn giao nhà cho thuê ngày 01/4/2018 (BL88,89), bên cho thuê thừa nhận có nhận được văn bản số 004/2018-CV-GCB ngày 05/4/2018 và

văn bản 006/CV-GCB ngày 17/4/2018 của nguyên đơn. Thực tế nguyên đơn cũng không còn sử dụng nhà sau khi chấm dứt thời hạn thuê theo hợp đồng. Tất cả những chứng cứ này chứng minh sự việc bên thuê không còn nhu cầu thuê và đã có văn bản đề nghị trả nhà ngay sau khi thời hạn thuê kết thúc. Thời hạn thuê chấm dứt vào ngày 31/3/2018 theo hợp đồng, hai bên phải giao trả và nhận lại nhà, và hợp đồng cũng thỏa thuận “trường hợp có hư hại hay mất mát bên B phải bồi thường”. Như vậy trong trường hợp có xảy ra hư hại hay mất mát thì sẽ giải quyết bằng trách nhiệm bồi thường chứ đây cũng không là lý do để bên cho thuê không nhận nhà và đòi tiền thuê nhà trong thời gian không nhận lại nhà. Việc bên cho thuê không thực hiện các động thái để nhận lại nhà và nay đòi bên thuê phải trả tiền thuê cho thời gian này là không có cơ sở chấp nhận.

- Về tiền 02 máy lạnh hiệu LG, Reetech và 01 máy lạnh Daikin inverter: Khi bàn giao tài sản kèm nhà cho thuê, danh sách tài sản không có các máy lạnh nêu trên. Bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh có việc giao 3 máy lạnh cho nguyên đơn và cũng không có chứng cứ nào chứng minh các máy lạnh này thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

Như vậy có căn cứ chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn là 27.280.000 đồng, còn lại yêu cầu không được chấp nhận là 102.370.000 đồng.

[4] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 27.280.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải hoàn trả là 75.005.000 đồng và trên số tiền yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 102.370.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 147 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 472, 474, 482, 562, 563, 565 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Buộc bà Phan Thị Kim H1 phải trả cho Công ty x số tiền cọc, sau khi đã trừ các khoản chi phí, còn phải trả là 75.005.000 đồng (theo hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2016 giữa bà Phan Thị Kim H1 với Công ty TNHH GBC Engineers Việt Nam).

2. Buộc Công ty x trả cho bà Phan Thị Kim H1 số tiền 27.280.000 đồng (gồm: Chi phí di dời bếp gỗ từ tầng 3 xuống tầng trệt: 25.000.000 đồng và Tiền điện, nước: 2.280.000 đồng).

3. Không chấp nhận đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi Công ty x trả cho bà Phan Thị Kim H1 tiền thuê nhà từ ngày 01/4/2018 đến 11/5/2018 là 78.580.000 đồng; Tiền 02 máy lạnh hiệu LG và Reetech trị giá 10.000.000 đồng và tiền máy lạnh Daikin inverter trị giá 13.790.000 đồng. Tổng cộng là 102.370.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm trả thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trên số tiền tương ứng với thời gian chậm trả.

Ấn phí sơ thẩm:

Bị đơn bà Phan Thị Kim H1 phải chịu 8.868.750 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 3.491.250 đồng (Biên lai thu AA/2017/0016232 ngày 17/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 2), còn phải nộp thêm 5.377.500 đồng.

Nguyên đơn Công ty x phải chịu 1.364.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 2.557.125 đồng (Biên lai thu AA/2017/0016023 ngày 25/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 2), được trả lại 1.193.125 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.30).

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

Phạm Hồng Giảng

