

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 3149/2024/DS-ST

Ngày: 16/7/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê mặt bằng.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Châu

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Phụng
- Bà Nguyễn Thị Lượng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lưu Thị Ngọc Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 2182/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4559/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Công ty T.

Trụ sở: Đường K, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1977

Địa chỉ: Đường K, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. **Bị đơn:** Bà Đặng Thị Ngọc Đ, sinh năm 1954

Địa chỉ: Đường B, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

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

Ông Trần Nam A, sinh năm 1982

Thường trú: Đường Q, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú: Đường Q, Khu phố N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Công ty T do bà Lê Thị Thu S làm đại diện trình bày:

Năm 2016, Công ty T (viết tắt là Công ty) tiếp nhận bàn giao các địa chỉ nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban nhân dân phường L đang cho thuê, tiếp tục thực hiện chuyển tiếp hợp đồng cho thuê và nộp ngân sách Nhà nước số tiền thu được từ việc cho thuê theo quy định, trong đó có quyền sử dụng đất mà bà Đặng Thị Ngọc Đ đã thuê. Ngày 17/8/2017, bà Đ đã đóng tiền ký quỹ cho Công ty số tiền 5.120.000 đồng.

Ngày 02/01/2020, Công ty và bà Đặng Thị Ngọc Đ ký hợp đồng cho thuê đất số 78/HĐTD-QLN/2020 (viết tắt là Hợp đồng cho thuê đất số 78) về việc cho thuê quyền sử dụng đất có diện tích 161,6m² tại địa chỉ: một phần thửa số 46 và một phần đường, tờ bản đồ số 74, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, thời hạn thuê 01 năm từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2020, giá cho thuê 4.040.000 đồng/tháng. Hai bên tiến hành ký Biên bản thanh lý Hợp đồng cho thuê đất số 78 vào ngày 04/01/2021. Tuy nhiên, sau khi thanh lý hợp đồng, bà Đ vẫn tiếp tục sử dụng, không giao trả mặt bằng. Công ty đã gửi các văn bản yêu cầu bà Đ giao trả mặt bằng và trả tiền thuê đất cho Công ty. Công ty không biết việc bà Đ cho ông Nam A thuê lại mặt bằng, đến ngày 21/12/2021, khi Công ty yêu cầu bà Đ thanh toán tiền thuê và giao trả mặt bằng thì bà Đ mới trình bày việc cho ông Nam A thuê lại. Công ty yêu cầu bà Đ là người trực tiếp thuê của Công ty phải có trách nhiệm di dời tài sản để bàn giao mặt bằng cho Công ty. Ngày 15/8/2023, bà Đ mới bàn giao mặt bằng nhưng vẫn chưa thanh toán tiền sử dụng mặt bằng cho Công ty trong khoảng thời gian từ ngày 01/4/2022 đến ngày 15/8/2023. Do đó, Công ty khởi kiện yêu cầu bà Đặng Thị Ngọc Đ trả tiền do sử dụng trái phép mặt bằng nói trên với số tiền tương đương tiền cho thuê mặt bằng theo đơn giá của Hợp đồng cho thuê đất số 78, tính từ ngày 01/4/2022 đến hết ngày 15/8/2023 là 66.660.000 đồng.

Đối với số tiền ký quỹ, Công ty không đồng ý với yêu cầu của bà Đ, Công ty sẽ hoàn lại tiền ký quỹ cho bà Đ ngay khi bà Đ hoàn tất nghĩa vụ đối với Công ty.

2. Bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Đ trình bày:

Bà Đ thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về quá trình thuê, trả tiền thuê và thanh lý hợp đồng thuê phần quyền sử dụng đất có diện tích 161,6m², tại địa chỉ một phần thửa số 46 và một phần đường, tờ bản đồ số 74, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đ bắt đầu thuê quyền sử dụng đất trên từ Ủy ban nhân dân phường Linh Xuân, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) từ năm 2010, sau đó, bà Đ có đầu tư cải tạo và xây dựng để buôn bán. Đến năm 2016, chuyển giao lại cho Công ty T quản lý và tiếp nhận hợp đồng để quản lý cho thuê, thu tiền, nộp ngân sách theo quy định. Bà Đ có đóng tiền ký quỹ cho Công ty số tiền 5.120.000 đồng vào ngày 17/8/2017.

Ngày 12/6/2016, bà Đ cho ông Trần Nam A thuê lại phần quyền sử dụng đất trên với giá 6.000.000 đồng/tháng. Lúc đó, ông Nam A đã đập bỏ hoàn toàn phần nhà tạm bà Đ đã xây dựng để xây dựng nhà tiền chế. Thời điểm bà Đ cho ông Nam A thuê lại thì bà Đ có thông báo cho Công ty biết, tuy nhiên không có lập văn bản, chỉ trao đổi miệng.

Đến ngày 04/01/2021, bà Đ và Công ty ký biên bản thanh lý hợp đồng cho thuê đất số 78. Sau khi ký xong thì bà Đ chưa bàn giao mặt bằng. Bà Đ, ông Nam A và đại diện Công ty thống nhất ông Nam A tiếp tục sử dụng mặt bằng và tiếp tục đóng tiền

thuê mặt bằng tại văn phòng Công ty theo giá cũ. Từ ngày 04/01/2021 đến nay bà Đ không còn liên quan đến mặt bằng, không còn sử dụng hay hưởng lợi gì nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Nam A không còn sử dụng mặt bằng từ khi hết dịch covid 2020 cho đến khi bàn giao mặt bằng cho Công ty. Ông Nam A cũng không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho bà Đ từ ngày 01/4/2022.

Đối với hợp đồng cho thuê giữa bà Đ và ông Nam A thì bà Đ không có tranh chấp, không có ý kiến, yêu cầu gì. Mọi quyền lợi, nghĩa vụ giữa bà Đ và ông Nam A đã giải quyết xong.

Bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty và có yêu cầu phản tố, yêu cầu Công ty trả lại số tiền ký quỹ 5.120.000 đồng cho bà Đ ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Do tuổi cao bà Đ xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nam A trình bày:

Ông Nam A có thuê lại phần đất có diện tích 161,6m², tại địa chỉ một phần thửa số 46 và một phần đường, tờ bản đồ số 74, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức từ bà Đặng Thị Ngọc Đ từ năm 2016, giá thuê 6.000.000 đồng/tháng. Ông Nam A đã thanh toán đầy đủ tiền thuê hàng tháng cho bà Đ.

Năm 2018, ông Nam A có xây dựng nhà tiền chế trên mặt bằng thuê hết 680.000.000 đồng. Việc xây dựng không có giấy phép, Công ty biết nhưng không có ý kiến gì. Đến ngày 04/01/2021, bà Đ và Công ty ký biên bản thanh lý hợp đồng cho thuê đất số 78. Sau đó, ông Nam A có đề nghị Công ty cho ông Nam A được tiếp tục quản lý, sử dụng mặt bằng và tiếp tục đóng tiền thuê hàng tháng. Ông Nam A có nộp đơn yêu cầu được tiếp tục thuê cho Công ty nhưng Công ty không đồng ý cho thuê tiếp. Ngày 15/8/2023, ông Nam A đã tháo dỡ xong toàn bộ nhà tiền chế trên mặt bằng và Công ty đã lấy lại mặt bằng.

Ông Nam A không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông Nam A không liên quan đến hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty và bà Đ. Mọi quyền lợi và nghĩa vụ giữa ông Nam A và bà Đ liên quan đến mặt bằng tranh chấp đã giải quyết xong. Ông Nam A và bà Đ không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng cho thuê giữa ông Nam A và bà Đ.

4. Tại phiên tòa:

4.1 Nguyên đơn Công ty T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Đ trả tiền do sử dụng trái phép mặt bằng nói trên với số tiền tương đương tiền cho thuê mặt bằng theo đơn giá của Hợp đồng cho thuê đất số 78, tính từ ngày 01/4/2022 đến hết ngày 15/8/2023 là 66.660.000 đồng. Đối với số tiền ký quỹ, Công ty không đồng ý với yêu cầu của bà Đ, Công ty sẽ hoàn lại tiền ký quỹ cho bà Đ ngay khi bà Đ hoàn tất nghĩa vụ đối với Công ty. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

4.2 Bị đơn bà Đ có đơn xin vắng mặt, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Công ty trả lại số tiền ký quỹ 5.120.000 đồng cho bà Đ ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

4.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nam A có đơn xin vắng mặt và xác định vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

5.1 Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

5.2 Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Đ có trách nhiệm trả tiền thuê trong thời gian chậm trả mặt bằng cho Công ty số tiền 66.660.000 đồng và chấp nhận yêu cầu của bị đơn, buộc Công ty có trách nhiệm trả lại cho bà Đ số tiền ký quỹ là 5.120.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, cùng lời trình bày của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Công ty T khởi kiện bà Đặng Thị Ngọc Đ yêu cầu trả tiền do chậm bàn giao mặt bằng tại địa chỉ một phần thửa số 46 và một phần đường, tờ bản đồ số 74, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức). Bị đơn bà Đ đang cư trú tại thành phố Thủ Đức. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nam A có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

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

Căn cứ Hợp đồng cho thuê đất số 78/HĐTĐ-QLN/2020 ngày 02/01/2020 và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định bà Đ có thuê của Công ty quyền sử dụng đất tại địa chỉ một phần thửa số 46 và một phần đường, tờ bản đồ số 74, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, số tiền thuê 4.040.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 01 năm. Đến ngày 04/01/2021, bà Đ và Công ty ký biên bản thanh lý hợp đồng, bà Đ đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất cho Công ty.

Công ty yêu cầu bà Đ trả tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/4/2022 đến ngày bàn giao 15/8/2023 là 16 tháng 15 ngày, số tiền thuê 4.040.000 đồng/tháng, số tiền là 66.660.000 đồng.

Theo trình bày của bà Đ và ông Nam A thì bà Đ không trực tiếp sử dụng quyền sử dụng đất đã thuê mà cho ông Nam A thuê lại để hưởng lợi nhuận chênh lệch và ông Nam A có xây dựng căn nhà tiền chế không phép trên quyền sử dụng đất thuê. Bà Đ không trả được mặt bằng cho Công ty là do ông Nam A không tháo dỡ nhà tiền chế, trả lại mặt bằng cho Công ty.

Điều 475 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê nếu được bên cho thuê đồng ý.*

Xét thấy, theo Điều 8 hợp đồng hai bên thỏa thuận, Công ty có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bà Đ cho người khác thuê lại một phần hoặc toàn bộ khu đất.

Bà Đ cho rằng có thông báo miệng cho Công ty về việc cho ông Nam A thuê lại mặt bằng nhưng không được Công ty thừa nhận, đồng thời, bà Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh Công ty đồng ý việc bà Đ cho ông Nam A thuê lại. Như vậy, việc bà Đ cho ông Nam A thuê lại quyền sử dụng đất là đã vi phạm hợp đồng. Đồng thời, khi tiến hành ký biên bản thanh lý hợp đồng, hai bên không tiếp tục ký hợp đồng thuê tiếp nhưng bà Đ không bàn giao mặt bằng đã thuê cho Công ty là đã vi phạm nghĩa vụ đã được thỏa thuận tại Điều 12 của Hợp đồng cho thuê đất số 78 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công ty đã nhiều lần thông báo yêu cầu bà Đ bàn giao mặt bằng thể hiện tại Thông báo số 621/DVCI-QLN ngày 29/5/2021, Thông báo số 790/DVCI-QLN ngày 09/6/2021, Thông báo số 1143/DVCI-QLN ngày 05/11/2021, Thông báo số 1645/DVCI-QLN ngày 31/12/2021, Thông báo số 288/DVCI-QLN ngày 09/5/2022, Thông báo số 763/DVCI-QLN ngày 31/8/2022, Thông báo số 1077/DVCI-QLN ngày 24/10/2022 và Thông báo số 1264/DVCI-QLN ngày 07/12/2022 về việc thanh toán tiền thuê nhà và thu hồi mặt bằng do Nhà nước trực tiếp quản lý.

Khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *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.*

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 31/12/2021, ngày 06/6/2022, bà Đ và Công ty đã thỏa thuận nội dung Công ty tạm thu tiền sử dụng mặt bằng do bà Đ chưa giao trả từ tháng 01/2021 đến tháng 3/2022, số tiền 4.040.000 đồng/tháng, đồng ý thanh toán tiếp số tiền sử dụng mặt bằng đến ngày chính thức bàn giao mặt bằng cho Công ty ...và bà Đ đã thanh toán tiền sử dụng mặt bằng đến tháng 3/2022 theo Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 29/11/2021 và ngày 06/6/2022.

Xét thấy, bà Đ là người thuê mặt bằng nhưng không trực tiếp sử dụng, đã cho ông Nam A thuê lại để hưởng tiền thuê chênh lệch là đã vi phạm nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho thuê đất số 78/HĐTD-QLN/2020. Đồng thời, tại biên bản làm việc ngày 31/12/2021, bà Đ đã đồng ý thanh toán tiếp số tiền sử dụng mặt bằng đến ngày chính thức bàn giao. Hơn nữa, trường hợp ông Nam A không trả lại mặt bằng thì bà Đ phải khởi kiện ông Nam A về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà Đ và ông Nam A, yêu cầu ông Nam A phải trả lại mặt bằng cho bà Đ để bà Đ bàn giao lại cho Công ty nhưng bà Đ không khởi kiện. Đến nay bà Đ cũng xác định không tranh chấp với ông Nam A. Đến ngày 15/8/2023, Công ty mới tiếp quản mặt bằng trống. Bà Đ là người thuê mặt bằng trực tiếp từ Công ty nên phải có trách nhiệm trả tiền sử dụng mặt bằng cho Công ty. Bà Đ cho rằng người sử dụng mặt bằng là ông Nam A nên ông Nam A phải có trách nhiệm trả tiền cho Công ty là không có cơ sở. Bà Đ có quyền khởi kiện ông Nam A tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Công ty khởi kiện yêu cầu bà Đ trả số tiền tương ứng với tiền thuê mặt bằng trong thời gian chậm bàn giao từ ngày 01/4/2022 đến ngày 15/8/2023 là 66.660.000 đồng có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu của bà Đ về việc yêu cầu Công ty trả lại số tiền ký quỹ là 5.120.000 đồng, xét thấy:

Theo Điều 6 Hợp đồng cho thuê đất số 78/HĐTĐ-QLN/2020 ngày 02/01/2020 hai bên đã thỏa thuận:

Khi hết thời hạn thuê, hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng phần tiền ký quỹ sẽ được bên A hoàn trả lại nếu bên B không thuộc một trong các trường hợp sau:

- Trường hợp bên B nợ tiền thuê trong thời gian thuê, khi thanh lý hợp đồng bên A được quyền căn trừ vào khoản tiền ký quỹ này.

- Trường hợp bên B không thanh toán các hóa đơn tiền điện, tiền nước đến hạn phải thanh toán thì bên A được quyền căn trừ vào khoản tiền ký quỹ này để chi trả cho đơn vị cung cấp.

- Trường hợp bên B tiếp tục xin thuê và bên A đồng ý cho thuê, phần tiền ký quỹ sẽ tiếp tục được giữ lại để thực hiện hợp đồng thuê mới.

Xét thấy, trong thời gian thuê đến khi thanh lý hợp đồng, bà Đ không nợ tiền thuê của Công ty, cũng không nợ hóa đơn tiền điện, tiền nước và cũng không thuộc trường hợp được tiếp tục thuê nên việc Công ty giữ lại khoản tiền này của bà Đ do bà Đ còn nợ số tiền 66.660.000 đồng và cho rằng sau khi bà Đ thanh toán hết nợ, Công ty sẽ làm thủ tục hoàn trả số tiền này cho bà Đ là không có cơ sở. Như vậy, bà Đ yêu cầu Công ty trả lại số tiền ký quỹ là có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm và Công ty phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 472, Điều 475, Điều 476, khoản 4 Điều 482, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T.

Buộc bà Đặng Thị Ngọc Đ có trách nhiệm trả cho Công ty T số tiền chậm bàn giao mặt bằng từ ngày 01/4/2022 đến ngày bàn giao mặt bằng ngày 15/8/2023 là 66.660.000 (Sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi nghìn) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Đ.

Buộc Công ty T có trách nhiệm trả lại cho bà Đặng Thị Ngọc Đ số tiền ký quỹ là 5.120.000 (Năm triệu một trăm hai mươi nghìn) đồng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Bà Đặng Thị Ngọc Đ được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo:

Công ty T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Đặng Thị Ngọc Đ, ông Trần Nam A được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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, 7a 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 TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- VKSND thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức, TPHCM;
- Dương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Phương Châu