

Bản án số: 01/2019/DS-ST
Ngày 24 tháng 01 năm 2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Nhở

Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tiến Bách - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, Tòa án xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2018/TLST - DS ngày 11 tháng 6 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2018/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Hứa Văn Th**, sinh năm 1979; có mặt;

Bà **Nguyễn Thị Ngọc A**, sinh năm 1982; có đơn xin xét xử vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 114/83 Trần Cao V, tổ 40 mới - 78 cũ, phường Thanh Đ, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng.

- Bị đơn: Bà **Tô Thị Ngọc Tr**, sinh năm 1980; có mặt;

Địa chỉ: 1443 Nguyễn Tất T, phường Thanh Đ, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Q (MB); Trụ sở: 21 Cát L, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật ông Lưu Trung T1 – Chức vụ: Tổng Giám đốc. Chi nhánh Ngân hàng TMCP Q tại Đà Nẵng; Địa chỉ: 174 Lê Đình L1, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai, các Biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn - ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày:**

Ngày 29-3-2017, vợ chồng ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A cùng với bà Tô Thị Ngọc Tr có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng công chứng số công chứng 2938 TP/CC-SCC/HĐGD cùng với Phụ lục hợp đồng thuê nhà và Giấy bàn giao (viết tay) với nội dung: Bên cho thuê - ông Th, bà A cho bên thuê - bà Tr thuê toàn bộ ngôi nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 1349 Nguyễn Tất T, phường Thanh Đ, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng do ông Th, bà A là chủ sở hữu, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 884XXX do Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 08-5-2015 với các nội dung và điều khoản cụ thể như sau:

Thời gian thuê là 05 năm kể từ ngày 29-3-2017 đến ngày 01-4-2022, giá tiền thuê nhà là 26.000.000 đồng/ tháng, tiền thuê bên thuê thanh toán theo định kỳ 06 tháng/ lần bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản số 3010124895002 tại Ngân hàng TMCP Q của bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Trong thời gian thuê nhà, bà Tr đã trả cho ông Th, bà A tổng số tiền là 285.000.000 đồng (chia ra làm 03 đợt trả: đợt 1 vào ngày 09-3-2017 trả 39.000.000 đồng; đợt 2 vào ngày 09-5-2017 trả 156.000.000 đồng; đợt 3 vào ngày 27-12-2017 trả 90.000.000 đồng). Số tiền bà Tr trả cho ông Th bà A là tiền thuê nhà được tính từ ngày 09-01-2017 đến ngày 09-12-2017 với giá thuê mỗi tháng 26.000.000 đồng. Vậy từ ngày 09-01-2018, bên thuê - bà Tr đã không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết về việc thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê theo đúng định kỳ, mặc dù bên cho thuê đã nhiều lần yêu cầu bên thuê thực hiện. Vì vậy, các bên đã thực hiện việc hủy hợp đồng thuê nhà đất nói trên tại Phòng công chứng Sông H TP Đà Nẵng vào ngày 09-4-2018.

Mặc dù các bên đã hủy hợp đồng thuê nhà, song bên thuê nhà là bà Tr vẫn chưa trả lại nhà và thanh toán nốt khoản tiền nợ thuê nhà còn lại với số tiền 92.000.000 đồng, tính đến ngày 09-6-2018.

Vì lý do trên, ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Tô Thị Ngọc Tr phải có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ tài sản là ngôi nhà có diện tích xây dựng 122,50m² gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 1349 Nguyễn Tất T, phường Thanh Đ, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng kèm theo vật dụng, tài sản theo đúng hiện trạng như đã giao (chi tiết trong phụ lục hợp đồng thuê nhà), các giấy tờ gồm giấy phép kinh doanh, hồ sơ phòng cháy chữa cháy, giấy an ninh,... (theo hồ sơ phụ lục bàn giao hồ sơ) cho ông Th, bà A và buộc bà Tr phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông bà số tiền thuê nhà còn lại chưa thanh toán đến ngày 09-6-2018 là 92.000.000 đồng.

Ngày 15-10-2018, bà Tô Thị Ngọc Tr đã giao trả cho ông Th, bà A ngôi nhà có diện tích xây dựng 122,5m² gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 1349 đường Nguyễn Tất T, phường Thanh Đ, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng kèm theo vật dụng, tài sản và các giấy tờ gồm giấy phép kinh doanh, hồ sơ phòng cháy chữa cháy, giấy an ninh,... Có biên bản bàn giao ngày 15-10-2018.

Cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ông Th bà A yêu cầu Tòa án buộc bà Tô Thị Ngọc Tr phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn lại chưa thanh toán cho ông Th bà A là 260.000.000 đồng tính từ ngày 09-12-2017 đến ngày 15-10-2018.

*** Theo Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn - bà Tô Thị Ngọc Tr trình bày:**

Vào tháng 01-2017, bà Tô Thị Ngọc Tr có thuê căn nhà 02 tầng tại địa chỉ số 1349 đường Nguyễn Tất T, phường Thanh Đ, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng của ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A để kinh doanh khách sạn. Giá thuê mỗi tháng là 30.000.000 đồng/tháng. Quá trình thuê bà Tr có vay tiền của Ngân hàng để đầu tư cải tạo, sửa chữa nhà với tổng số tiền 350.000.000 đồng.

Khi kinh doanh được 02 tháng, bà Tr thấy không có lãi nên bà Tr có xin giảm tiền thuê xuống 4.000.000 đồng mỗi tháng, còn lại 26.000.000 đồng thì các bên mới ra công chứng ký Hợp đồng thuê nhà. Nhưng sau 04 tháng tiếp theo bà Tr vẫn làm ăn thua lỗ nên bà Tr có điện cho ông Th, bà A thương lượng lại giá thuê là 15.000.000 đồng và được ông Th, bà A đã đồng ý, nhưng các bên chỉ thỏa thuận miệng không có hợp đồng. Với tiền thuê nhà 15.000.000 đồng/tháng bà Tr đã chuyển khoản đầy đủ cho ông Th, bà A 06 tháng.

Ngày 09-4-2018, ông Th yêu cầu bà Tr ký Hợp đồng hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hứa sẽ hỗ trợ cho bà Tr 100.000.000 đồng. Nhưng đến nay bà Tr vẫn chưa nhận được số tiền này nên bà Tr mới chưa tiếp tục đóng 90.000.000 đồng của 06 tháng hiện tại.

Trong thời gian thuê nhà từ tháng 01-2017 đến nay bà Tr đã thanh toán cho ông Th bà A tổng số tiền 285.000.000 đồng (tiền thuê nhà được tính từ tháng 02-2017 đến hết tháng 4-2018) chia ra làm 03 đợt trả:

Đợt 1: Ngày 09-3-2017 trả 39.000.000 đồng (tiền thuê nhà 2 tháng 52.000.000 đồng nhưng bà Tr được ông Th trừ tiền làm cầu thang 13.000.000 đồng);

Đợt 2: Ngày 09-5-2017 trả 156.000.000 đồng (Giá thuê 26.000.000đ/ tháng);

Đợt 3: Ngày 27-12-2017 trả 90.000.000 đồng (Giá thuê 15.000.000đ/tháng).

Bà Tr xác định còn nợ 5 tháng 15 ngày tiền thuê nhà (từ tháng 5-2018 đến ngày 15-10-2018) với giá thuê 15.000.000 đồng; vậy bà Tr còn nợ 82.500.000 đồng nhưng do bà Tr đã đầu tư vào nhà anh Thành nên bà Tr không đồng ý trả thêm khoản nào nữa. Ngoài ra, bà Tr đã giao trả nhà cho vợ chồng ông Th bà A vào ngày 15-10-2018 có biên bản giao nhận.

Bà Tô Thị Ngọc Tr xác định không có yêu cầu phản tố đối với ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A về số tiền làm thêm, sửa chữa trong căn nhà số 1349 đường Nguyễn Tất T, phường Thanh Đ, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng của ông Th bà A là 354.895.090 đồng.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc

chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Kiểm sát viên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A, buộc bà Tô Thị Ngọc Tr phải trả cho ông Th, bà A số tiền là 92.000.000 đồng; không xem xét, giải quyết phần vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Ngọc A có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Q mặc dù đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 29-3-2017, vợ chồng ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A cho bà Tô Thị Ngọc Tr thuê nhà và đất tại địa chỉ số 1349 Nguyễn Tất T, phường Thanh Đ, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng. Hai bên có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, hợp đồng được công chứng tại Văn Phòng công chứng Sông H TP Đà Nẵng. Nhà và đất trên được Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 884XXX ngày 08-5-2015 cho ông Th, bà A đứng tên chủ sở hữu. Hợp đồng thuê nhà có các nội dung cơ bản gồm: Thời gian thuê là 05 năm, kể từ ngày 29-3-2017 đến ngày 01-4-2022, giá thuê là 26.000.000 đồng/tháng, hình thức thanh toán là chuyển tiền vào tài khoản số 3010124895002 tại Ngân hàng TMCP Q của bà Nguyễn Thị Ngọc A. Hội đồng xét xử xét hợp đồng thuê nhà giữa ông Th, bà A với bà Tr có nội dung và hình thức như trên là phù hợp quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý để các bên thực hiện.

[3] Mặc dù tại Hợp đồng thuê nhà thể hiện thời gian thuê là từ ngày 29-3-2017 nhưng hai bên đương sự đều thống nhất trình bày về thời gian bà Tô Thị Ngọc Tr bắt đầu thuê nhà là ngày 09-01-2017 nên đây là thời điểm được tính bà Tr bắt đầu thuê nhà của ông Th, bà A.

[4] Theo phần trình bày của ông Th, bà A thì trong thời gian thuê nhà, bà Tr đã trả cho ông Th, bà A tổng số tiền là 285.000.000 đồng, tính từ ngày 09-01-2017 đến ngày 09-12-2017, với giá thuê 26.000.000 đồng/tháng; chia ra làm 03 đợt:

Đợt 1: Ngày 09-3-2017 trả 39.000.000 đồng;

Đợt 2: Ngày 09-5-2017 trả 156.000.000 đồng;

Đợt 3: Ngày 27-12-2017 trả 90.000.000 đồng.

[5] Tuy nhiên, phía bà Tr lại trình bày đã thanh toán cho ông Th, bà A tổng số tiền 285.000.000 đồng nhưng là tính từ tháng 02-2017 đến hết tháng 4-2018, chia ra làm 03 đợt trả:

Đợt 1: Ngày 09-3-2017 trả 39.000.000 đồng, gồm tiền thuê nhà 2 tháng 52.000.000 đồng nhưng bà Tr được ông Th trừ tiền làm cầu thang là 13.000.000 đồng;

Đợt 2: Ngày 09-5-2017 trả 156.000.000 đồng với giá thuê 26.000.000đ/tháng;

Đợt 3: Ngày 27-12-2017 trả 90.000.000 đồng với giá thuê 15.000.000đ/tháng.

[6] Các bên đương sự thống nhất với nhau về số tiền thuê nhà đã thanh toán là 285.000.000 đồng, có sổ hạch toán chi tiết của tài khoản Nguyễn Thị Ngọc A tại Ngân hàng TMCP Q - chi nhánh Đà Nẵng thể hiện. Tuy nhiên, ông Th, bà A xác định giá thuê là 26.000.000 đồng/tháng - phù hợp với thỏa thuận về giá thuê nhà quy định tại Hợp đồng các bên đã ký kết. Trong khi đó, bà Tr cho rằng bà có trao đổi bằng điện thoại với ông Th về giá thuê trong từng thời điểm là khác nhau và đã được ông Th đồng ý trừ tiền làm cầu thang nhưng đều không thể hiện bằng văn bản, đến nay ông Th, bà A vẫn không thừa nhận nên Hội đồng xét xử xét thấy lời khai này của bà Tr là không có căn cứ, không được chấp nhận. Hội đồng xét xử xác định số tiền 285.000.000 đồng bà Tr đã trả cho ông Th, bà A là tính từ ngày 09-01-2017 đến ngày 09-12-2017, với giá thuê 26.000.000 đồng/tháng.

[7] Ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A cho rằng từ ngày 09-01-2018, bên thuê nhà - bà Tô Thị Ngọc Tr đã không thanh toán tiền thuê nhà theo đúng định kỳ nên các bên đã thực hiện việc hủy hợp đồng thuê nhà đất nói trên tại Văn Phòng công chứng Sông H TP Đà Nẵng vào ngày 09-4-2018. Sau khi các bên đã hủy hợp đồng thuê nhà nhưng bà Tr vẫn chưa trả lại nhà và thanh toán hết tiền nợ thuê nhà còn lại nên ngày 07-6-2018, ông Th, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tô Thị Ngọc Tr phải có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ tài sản là ngôi nhà có diện tích xây dựng 122,50m² gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 1349 Nguyễn Tất T, phường Thanh Đ, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng kèm theo vật dụng, tài sản theo đúng hiện trạng như đã giao (chi tiết trong phụ lục hợp đồng thuê nhà), các giấy tờ gồm giấy phép kinh doanh, hồ sơ phòng cháy chữa cháy, giấy an ninh,... (theo hồ sơ phụ lục bàn giao hồ sơ) cho ông Th, bà A và buộc bà Tr phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông bà số tiền thuê nhà còn lại chưa thanh toán là 92.000.000 đồng.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 15-10-2018, bà Tô Thị Ngọc Tr đã giao trả cho ông Th, bà A toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số 1349 đường Nguyễn Tất T, phường Thanh Đ, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng kèm theo vật dụng, tài sản và các giấy tờ gồm giấy phép kinh doanh, hồ sơ phòng cháy chữa cháy, giấy an ninh,... Thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án và Biên bản bàn giao của hai bên đương sự cùng ngày 15-10-2018. Do vậy, ông Th, bà A thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Tô Thị Ngọc Tr phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn lại chưa thanh toán là 260.000.000 đồng tính từ ngày 09-12-2017 đến ngày 15-10-2018.

[9] Theo 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 trong thời gian chậm trả. Trong vụ án này, bà Tô Thị Ngọc Tr phải trả tiền thuê nhà cho ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A từ khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến thời điểm bà Tr giao trả nhà hoặc khi Tòa án xét xử sơ thẩm. Tại thời điểm khởi kiện, bên thuê vẫn đang sử dụng tài sản thuê, tiền thuê vẫn đang phát sinh nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thay đổi, phát sinh thêm về phần tiền thuê nhà là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Bà Tr vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông Th, bà A khởi kiện là đúng pháp luật.

[10] Bà Tô Thị Ngọc Tr trình bày trong quá trình thuê nhà, bà Tr đã đầu tư sửa chữa nhà để phục vụ cho việc kinh doanh với tổng số tiền 354.895.090 đồng. Bà Tr không yêu cầu ông Th, bà A phải hoàn trả số tiền trên nhưng đề nghị ông Th, bà A xem xét để giảm trừ số tiền thuê nhà của bà do hiện nay bà đi làm thuê, hoàn cảnh gia đình rất khó khăn.

[11] Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, ông Hứa Văn Th trình bày đồng ý hỗ trợ cho hoàn cảnh khó khăn hiện nay của bà Tr với số tiền 100.000.000 đồng, ông Th chỉ yêu cầu bà Tr trả số tiền thuê nhà chưa thanh toán là 160.000.000 đồng. Xét thấy ý kiến này của nguyên đơn - ông Th là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà Tr phải trả cho ông Th, bà A số tiền là 160.000.000 đồng.

[12] Đối với phần bà Tr đã đầu tư, sửa chữa nhà để phục vụ cho việc kinh doanh với tổng số tiền 354.895.090 đồng và kết quả thẩm định giá phần làm thêm đó có giá trị hiện nay là 161.588.211 đồng. Tuy nhiên, bà Tr xác định không có yêu cầu phản tố về số tiền này đối với ông Th, bà A nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

[13] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Q không tham gia tố tụng nên không có ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[14] Án phí dân sự sơ thẩm là $160.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 8.000.000 \text{ đồng}$, bị đơn - bà Tô Thị Ngọc Tr phải chịu do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Chi phí trưng cầu thẩm định giá tài sản 4.000.000 đồng được thực hiện theo yêu cầu của bà Tô Thị Ngọc Tr nên bà Tr phải chịu theo quy định.

[15] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A. Buộc bà Tô Thị Ngọc Tr phải trả cho ông Th, bà A số tiền là 92.000.000 đồng; không xem xét, giải quyết phần vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu là chưa phù hợp với các quy định pháp luật mà Hội đồng xét xử đã viện dẫn ở trên nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 63, 147, 227, 228, 235, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 481, 482 và 357 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 119, 120, 121, 122, 129, 131 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà" của ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A đối với bà Tô Thị Ngọc Tr.

Buộc bà Tô Thị Ngọc Tr phải trả cho ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền là **160.000.000 (một trăm sáu mươi triệu) đồng.**

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí và chi phí tố tụng khác:

- Án phí Dân sự sơ thẩm:

Bà Tô Thị Ngọc Tr phải chịu là 8.000.000 (tám triệu) đồng;

Hoàn trả cho ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.250.000 (hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng theo biên lai thu số 0003827 ngày 11-6-2018.

- Chi phí trưng cầu thẩm định giá 4.000.000 (bốn triệu) đồng, bà Tô Thị Ngọc Tr phải chịu, đã nộp đủ.

3. Người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hôm nay. Người tham gia tố tụng vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai.

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:

- Các đương sự;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai