

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 12/2021/DS-ST
Ngày: 14-4-2021
V/v “*Tranh chấp về hợp đồng
thuê nhà ở*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Thúy Liễu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh.

2. Bà Võ Thị Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Sử Ngọc Quân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Việt – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 436/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2021/QĐST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1966 và bà Trần Thu N, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp L, xã T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh T là bà Trần Thu N (theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2019) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc V, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Nơi cư trú cuối cùng: Ấp G, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2019, đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 18/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thu N trình bày:***

Ngày 08/7/2019, ông T và bà N cho ông V thuê 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 35,6m² trên thửa đất 748, diện tích 264m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh nhưng vì căn nhà này không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên không công chứng được, do đó hai bên mới ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, với số công chứng 1157, quyển số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2019 tại Văn phòng Công chứng X đối với thửa đất số 748, diện tích 264m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C693276, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02541 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/5/1994 cho ông Lê Minh T. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có công chứng nhưng không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo hợp đồng thì ông V thuê đất với mục đích làm nhà ở; thời hạn thuê là 01 năm (kể từ ngày 08/7/2019); giá thuê là 1.400.000 đồng/tháng; phương thức thanh toán là trả tiền mặt một tháng một lần vào ngày 01 dương lịch hàng tháng.

Ngày 08/7/2019 (ngày ký hợp đồng thuê), ông V trả cho ông T và bà N được 1.400.000 đồng (Một triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền thuê nhà 01 tháng (tính từ ngày 08/7/2019 đến ngày 07/8/2019). Đến ngày 07/8/2019 thì ông V không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận nên bà N nhiều lần yêu cầu ông V trả tiền. Ông V xin được gia hạn thời gian trả tiền thuê nhà do ông bị bệnh và không có tiền nên bà N cũng tạo điều kiện cho ông V nhưng ông không thực hiện. Đến ngày 04/11/2019 thì bà N không thể liên lạc được với ông V bằng bất kỳ hình thức nào, bà N hỏi thăm hàng xóm xung quanh thì mọi người cho biết ông V đã dọn đi, không thấy ông V quay về nhà thuê.

Tính đến ngày 04/11/2019 thì ông V ở nhà thuê được khoảng 04 tháng, ông V là người sử dụng điện nhưng không có tiền thanh toán nên ông V yêu cầu bà N và ông T thanh toán tiền điện, khi nào trả tiền thuê nhà thì ông V sẽ trả luôn tiền điện. Do đó, bà N và ông T đã thanh toán tiền điện cho ông V 04 kỳ (kỳ 8, 9, 10, 11 của năm 2019) với tổng số tiền là 818.000 đồng (Tám trăm mười tám nghìn đồng), cụ thể: Kỳ từ ngày 04/7/2019 đến ngày 03/8/2019 là 178.000 đồng; Kỳ từ ngày 04/8/2019 đến ngày 03/9/2019 là 195.000 đồng; Kỳ từ ngày 04/9/2019 đến ngày 03/10/2019 là 219.000 đồng; Kỳ từ ngày 04/10/2019 đến ngày 03/11/2019 là 226.000 đồng.

Ngoài ra, trong khoảng thời gian từ ngày 08/7/2019 đến ngày 06/9/2019, ông V có vay tiền của bà N, ông T 05 lần với tổng số tiền là 3.650.000 đồng (Ba triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), cụ thể: lần 1 vay 1.200.000 đồng; lần 2 vay 500.000 đồng; lần 3 vay 350.000 đồng; lần 4 vay 1.100.000 đồng; lần 5 vay 500.000 đồng.

Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện (ngày 02/12/2019), thời hạn thuê nhà 01 năm vẫn còn nên ông T, bà N yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng

đất giữa ông T, bà N với ông V và yêu cầu ông V trả tiền thuê nhà từ tháng 8/2019 đến tháng 12/2019 là 04 tháng, tổng cộng là 5.600.000 đồng (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng); yêu cầu ông V trả tiền điện 818.000 đồng (Tám trăm mười tám nghìn đồng); yêu cầu ông V trả tiền vay 3.650.000 đồng (Ba triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng). Do hợp đồng thuê hết hạn vào ngày 08/7/2020 nên ông T, bà N có yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện, theo đó ông bà không yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nữa mà chỉ yêu cầu ông V di dời tài sản trả nhà đất và yêu cầu trả tiền thuê 11 tháng là 15.400.000 đồng. Đến ngày 29/3/2021, bà N có nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn không yêu cầu ông V trả tiền điện 818.000 đồng và trả tiền vay 3.650.000 đồng.

Nay bà N xác định vợ chồng bà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V di dời tài sản gồm 01 cái tủ sắt sơn màu đỏ, 01 cái ghế nhựa và 02 cái bàn chân sắt, mặt gỗ để trả lại nguyên trạng căn nhà cấp 4 có diện tích 35,6m² trên thửa đất 748, diện tích 264m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng bà; yêu cầu ông V trả tiền thuê nhà 11 tháng còn lại theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là: 11 tháng x 1.400.000 đồng = 15.400.000 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) và yêu cầu ông V trả tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật đến ngày xét xử sơ thẩm.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Trần Quốc V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để làm việc, không tham gia xem xét, thẩm định tại chỗ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không tham gia phiên tòa.***

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:***

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên Thẩm phán có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn là có căn cứ theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 357, 472, 473, 474, 481, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông V có nghĩa vụ di dời tài sản trả lại nhà đất cho ông T, bà N và có nghĩa vụ trả cho ông T, bà N số tiền thuê nhà 5.600.000 đồng và tính lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N đối với ông V về việc yêu cầu trả tiền vay 3.650.000 đồng và tiền điện 818.000 đồng. Xác định nghĩa vụ chịu án phí của đương sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Trần Quốc V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông V là có cơ sở.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Bà N, ông T yêu cầu ông V di dời tài sản để trả lại căn nhà cấp 4 có diện tích 35,6m² trên thửa đất 748, diện tích 264m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu ông V trả tiền thuê nhà 11 tháng cho ông bà nên tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Theo biên bản xác minh ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh thì bị đơn là ông Trần Quốc V có địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh nhưng ông V không có mặt tại địa phương, đã bỏ địa phương đi trên 02 năm, từ khi đi đến nay không có về địa phương và địa phương không biết địa chỉ cụ thể ông V ở đâu. Trong khi đó, nhà ở mà ông V thuê của ông T, bà N ngụ tại ấp G, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh nên có cơ sở xác định nơi cư trú cuối cùng của ông V là ấp G, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, do đó Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện (ngày 02/12/2019), thời hạn thuê chưa hết nên bà N, ông T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu ông V trả tiền thuê đến tháng 12/2019 là 5.600.000 đồng. Do hợp đồng thuê hết hạn vào ngày 08/7/2020 nên ông T, bà N có yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện, theo đó ông bà không yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mà chỉ yêu cầu ông V di dời tài sản trả nhà đất và yêu cầu trả tiền thuê 11 tháng là 15.400.000 đồng. Nhận thấy, việc ông T, bà N thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên được chấp nhận và được xem xét giải quyết trong vụ án này.

[5] Bà N, ông T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông V về việc yêu cầu trả tiền điện 818.000 đồng và trả tiền vay 3.650.000 đồng, việc rút yêu cầu do nguyên đơn tự nguyện, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu này và đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[6] Về nội dung vụ án:

[6.1] Ngày 08/7/2019, ông T và bà N cho ông V thuê 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 35,6m² trên thửa đất 748, diện tích 264m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh nhưng nhà không có giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở nên không có công chứng, hai bên chỉ ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C693276, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02541 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/5/1994 cho ông Lê Minh T. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng X, số công chứng 1157, quyển số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2019 nhưng chưa đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai.

Xét chứng cứ là Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 do nguyên đơn cung cấp, thấy rằng: Về hình thức, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 giữa ông T, bà N với ông V là phù hợp với quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự nhưng chưa đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai nên việc cho thuê quyền sử dụng đất chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, qua xác minh và theo lời trình bày của nguyên đơn, thấy rằng mặc dù giữa các bên không có ký kết hợp đồng thuê nhà ở nhưng thực tế bà N, ông T cho ông V thuê nhà ở với giá thuê là 1.400.000 đồng/tháng, không phải thuê quyền sử dụng đất, ông V có sử dụng nhà thuê từ ngày 08/7/2019 đến ngày 04/11/2019, trả tiền thuê nhà được 01 tháng là 1.400.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định ông T, bà N cho ông V thuê nhà ở là sự thật.

[6.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà N yêu cầu ông V di dời tài sản gồm 01 cái tủ sắt sơn màu đỏ, 01 cái ghế nhựa và 02 cái bàn chân sắt, mặt gỗ để trả lại nguyên trạng căn nhà cấp 4 có diện tích 35,6m² trên thửa đất 748, diện tích 264m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho bà N, ông T. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2020 thì tài sản trong căn nhà cấp 4, diện tích 35,6m² có: 01 cái tủ sắt sơn màu đỏ; 01 cái ghế nhựa và 02 cái bàn chân sắt, mặt gỗ, nguyên đơn xác nhận đây là tài sản của ông V để lại nên cần buộc ông V di dời các tài sản này trả lại nguyên trạng căn nhà diện tích 35,6m² cho bà N, ông T.

[6.3] Đối với yêu cầu ông V trả tiền thuê nhà 11 tháng còn lại theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 là 15.400.000 đồng của nguyên đơn, thấy rằng: Tuy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có thỏa thuận thời hạn thuê 01 năm nhưng hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực nên không có cơ sở xem xét thời hạn thuê 01 năm theo hợp đồng. Thực tế, ông V chỉ thuê nhà ở và chỉ sử dụng nhà thuê từ ngày 08/7/2019 đến ngày 04/11/2019. Do đó, không có cơ sở buộc ông V trả 11 tháng tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019, ông V chỉ phải trả tiền thuê tương ứng với thời gian sử dụng nhà thuê cho ông T, bà N.

Từ ngày thuê (ngày 08/7/2019) đến ngày nguyên đơn khởi kiện (ngày 02/12/2019) thì thời gian ông V thuê nhà được khoảng 05 tháng. Nguyên đơn thừa nhận ông V đã trả 01 tháng tiền thuê là 1.400.000 đồng. Về phía ông V thì Tòa án đã triệu tập ông V để lấy lời khai nhưng ông V vắng mặt và không có cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc đã trả tiền thuê nhà. Như vậy, có cơ sở buộc ông V phải trả tiền thuê nhà 04 tháng còn nợ cho ông T, bà N là:

1.400.000 đồng x 4 tháng = 5.600.000 đồng (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng).

[6.4] Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, thấy rằng: Việc ông V thuê nhà mà không thanh toán đầy đủ tiền thuê, đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà N nên ông V phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ. Nghĩa vụ trả lãi được tính từ ngày khởi kiện (ngày 02/12/2019) đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp. Do các bên không có sự thỏa thuận về mức lãi suất nên căn cứ khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự, ông V phải có nghĩa vụ trả tiền lãi cho bà N, ông T theo mức lãi suất 10%/năm. Từ ngày 02/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/4/2021) là 16 tháng 12 ngày, tiền lãi được tính như sau: $(5.600.000 \text{ đồng} \times 10\%/12 \text{ tháng} \times 16 \text{ tháng}) + (5.600.000 \text{ đồng} \times 10\%/12 \text{ tháng}/30 \text{ ngày} \times 12 \text{ ngày}) = 765.332 \text{ đồng}$, làm tròn số là 765.000 đồng.

[6.5] Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông V có nghĩa vụ trả cho ông T, bà N số tiền thuê nhà còn nợ 5.600.000 đồng và tiền lãi 765.000 đồng, tổng cộng là 6.365.000 đồng (Sáu triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong vụ án là 900.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu 450.000 đồng, ông V phải chịu 450.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 900.000 đồng nên cần buộc ông V có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 450.000 đồng theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26 của 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 thì:

Ông T, bà N phải chịu án phí phần không chấp nhận yêu cầu là: $(15.400.000 \text{ đồng} - 6.365.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 451.750 \text{ đồng}$, làm tròn là 452.000 đồng.

Ông V phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là: $5\% \times 6.365.000 \text{ đồng} = 318.250 \text{ đồng}$ và 300.000 đồng án phí di dời tài sản trả nhà, tổng cộng 618.250 đồng, làm tròn là 618.000 đồng.

[9] Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 472, 473, 474, 481, 482, 357, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 129 của Luật Nhà ở; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T, bà Trần Thu N đối với ông Trần Quốc V về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở.

1.1. Buộc ông Trần Quốc V có nghĩa vụ di dời 01 cái tủ sắt sơn màu đỏ, 01 cái ghế nhựa và 02 cái bàn chân sắt, mặt gỗ để trả lại cho ông Lê Minh T, bà Trần Thu N nguyên trạng căn nhà cấp 4, diện tích 35,6m², kết cấu: móng bê tông đà kiềng, nền gạch men, cửa đi sắt có gắn kiếng, tường xây gạch sơn “P”, cột gạch, kèo đòn tay gỗ xây dựng, trần tole lạnh, mái tole trên phần đất diện tích 264m², thuộc thửa đất 748, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C693276, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02541 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/5/1994 cho ông Lê Minh T.

1.2. Buộc ông Trần Quốc V có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh T và bà Trần Thu N số tiền 6.365.000 đồng (Sáu triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Minh T, bà Trần Thu N cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Quốc V 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T, bà Trần Thu N đối với ông Trần Quốc V về việc yêu cầu trả tiền điện 818.000 đồng (Tám trăm mười tám nghìn đồng) và trả tiền vay 3.650.000 đồng (Ba triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng). Ông T và bà N có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Minh T, bà Trần Thu N phải chịu 450.000 đồng (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng), ghi nhận đã nộp xong.

Buộc ông Trần Quốc V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Minh T, bà Trần Thu N số tiền 450.000 đồng (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quốc V phải chịu 618.000 đồng (Sáu trăm mười tám nghìn đồng).

Ông Lê Minh T, bà Trần Thu N phải chịu 452.000 đồng (Bốn trăm năm mươi hai nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T, bà N đã nộp là 1.200.000 đồng theo các biên lai thu số 0008173 ngày 02/12/2019; số 0008253 ngày 09/12/2019; số 0008867 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, hoàn trả cho ông T, bà N 748.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Bà N, ông T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng ông V vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ.

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 thoả 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Thúy Liễu