

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KẾ SÁCH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **137/2021/DS-ST**
Ngày: 22 - 9 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
tài sản (nhà)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Hoàng Bảy.
Ông Nguyễn Văn Kịch.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông D Thanh Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (nhà), theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 277/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số: 261/2021/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty T. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty T:

- Ông T1, chức vụ: Giám đốc Công ty T. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh.
(Là người đại diện theo pháp luật, ông T1 vắng mặt)

- Ông T2, chức vụ: Giám đốc Công ty T - Chi nhánh M. Địa chỉ: tỉnh Tiền Giang. (Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 28/2020/GUQ ngày 20/8/2020 của Giám đốc Công ty T, ông T2 vắng mặt)

- Ông T3. Địa chỉ: tỉnh Tiền Giang. (Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 14/2021/GUQ ngày 13/5/2021 của Giám đốc Công ty T - Chi nhánh M, ông T3 vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông D. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2.2. Bà G. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/5/2021, văn bản trình bày ý kiến (v/v giải quyết vụ án) đề ngày 27/7/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty T (do ông T3 là người đại diện hợp pháp) trình bày: Ngày 14/7/2020 giữa Công ty T - Chi nhánh M có ký với ông D, bà G hợp đồng thuê nhà số 47MT/2020HĐTN, để thỏa thuận thuê căn nhà thuộc thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 374613 do Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 12/11/2019, mục đích thuê làm bưu cục kinh doanh, thời hạn thuê là từ ngày 15/7/2020 đến hết ngày 31/7/2023, giá thuê là 2.000.000đồng/tháng, chu kỳ thanh toán là 05 tháng/lần. Kể từ đầu tháng 02/2021, do mặt bằng thuê bắt đầu xuống cấp, bị dột nước khi trời mưa làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh của Công ty nên Công ty đã yêu cầu ông D, bà G tiến hành sửa chữa để Công ty ổn định khai thác mặt bằng thuê nhưng ông D, bà G không thực hiện. Khoản 5 Điều 6 của hợp đồng thuê nhà thể hiện “Nếu không có nhu cầu sử dụng diện tích thuê trước khi hết hạn hợp đồng thuê thì bên B phải báo trước cho bên A ít nhất 30 (ba mươi) ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, bên thuê được nhận lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng (nếu có)...”. Căn cứ điều khoản trên, ngày 26/02/2021 Công ty phát thông báo số 05/2021/TB có nội dung là chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thời hạn chấm dứt là vào ngày 31/3/2021 yêu cầu ông D, bà G hoàn trả cho Công ty số tiền đã đặt cọc là 2.000.000đồng và số tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng (từ ngày 01/4/2021 đến hết ngày 31/5/2021) là 4.000.000đồng, tổng cộng là 6.000.000đồng. Công ty đã nhiều lần gọi điện, cử nhân viên đến nhà để hai bên thương lượng nhằm mục đích tìm được tiếng nói chung nhưng ông D, bà G khước từ việc trả tiền cho Công ty.

Từ đó, Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết: *Hủy hợp đồng thuê nhà số 47MT/2020HĐTN ngày 14/7/2020; Buộc ông D, bà G hoàn trả lại số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng cho Công ty là 6.000.000đồng.*

Đối với việc ông D, bà G đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng không đồng ý trả cho Công ty số tiền 6.000.000đồng vì cho rằng ông D, bà G không vi phạm hợp đồng và yêu cầu Công ty phải trả lại số tiền điện, nước đã đóng tổng cộng là 398.842đồng, Công ty có ý kiến như sau: Công ty yêu cầu hủy hợp đồng là thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo khoản 5 Điều 6 của hợp đồng, tại bất cứ thời điểm nào trước khi hết hạn hợp đồng (ngày 31/7/2023) mà Công ty không có nhu cầu sử dụng nhà thuê nữa thì Công ty có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng mà không cần quan tâm ông D, bà G có hành vi vi phạm hợp đồng hay không, chỉ cần Công ty đảm bảo có báo trước cho ông D, bà G về việc chấm dứt hợp đồng ít nhất là 30 ngày thì ông D, bà G phải trả lại cho Công ty tiền

đặt cọc và tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng (nếu có). Công ty đã có gửi Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 05/2021/TB ngày 26/02/2021 cho ông D, bà G trực tiếp nhận vào ngày 27/02/2021 là trước ngày 31/3/2021 ít nhất 30 ngày. Do đó, ông D, bà G phải có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng là 6.000.000đồng theo nội dung của hợp đồng. Đối với số tiền điện, nước đã đóng tổng cộng là 398.842đồng thì Công ty đồng ý trả cho ông D, bà G.

Nay Công ty thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết: *Hủy hợp đồng thuê nhà số 47MT/2020HĐTN ngày 14/7/2020; Buộc ông D, bà G hoàn trả lại số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng (có khấu trừ số tiền điện, nước đã đóng) cho Công ty là 6.000.000đồng - 398.842đồng = 5.601.158đồng.*

Công ty cũng đề nghị được phép vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án, vì tình hình dịch bệnh Covid-19 hiện nay đang diễn biến rất phức tạp, nên người đại diện của Công ty không có điều kiện để di chuyển từ Tiền Giang sang Sóc Trăng để tham dự phiên tòa được.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn ông D và bà G trình bày:* Nếu Công ty T không thuê nhà của ông D, bà G thì yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt việc thuê nhà và Công ty phải tháo dỡ bằng hiệu trước nhà đã thuê của ông D, bà G. Ông D, bà G không đồng ý trả cho Công ty 6.000.000đồng vì ông D, bà G không vi phạm hợp đồng. Trong thời gian của hợp đồng ông D, bà G đã đóng tiền điện, nước thay cho Công ty, cụ thể tiền điện là 381.592đồng, tiền nước là 17.250đồng, tổng cộng là 398.842đồng. Ông D, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của các bên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty T vắng mặt nhưng trong văn bản đề nghị xét xử vắng mặt thì người này vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện của Công ty đã được thay đổi một phần theo văn bản trình bày ý kiến (v/v giải quyết vụ án) đề ngày 27/7/2021 nêu trên; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T.

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, theo phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện ban đầu, Công ty T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê nhà số 47MT/2020HĐTN ngày 14/7/2020 và buộc ông D, bà G hoàn trả lại số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng cho Công ty là 6.000.000đồng; TAND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (nhà) là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Các bị đơn ông D, bà G cư trú tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; TAND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty T (do ông T3 là người đại diện hợp pháp) vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; các bị đơn ông D, bà G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, việc vắng mặt là do ông D, bà G không hợp tác với Tòa án, từ chối nhận tất cả các giấy triệu tập, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nên ông D, bà G đã tự từ bỏ quyền được tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm của mình và trường hợp này được xem là ông D, bà G vắng mặt không lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; việc vắng mặt của người tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử; Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[4] Theo đơn khởi kiện, Công ty T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê nhà số 47MT/2020HĐTN ngày 14/7/2020 và buộc ông D, bà G hoàn trả lại số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng cho Công ty là 6.000.000đồng; tuy nhiên, tại văn bản trình bày ý kiến (v/v giải quyết vụ án) đề ngày 27/7/2021 Công ty thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê nhà nêu trên và buộc ông D, bà G hoàn trả lại số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng (có khấu trừ số tiền điện, nước đã đóng) cho Công ty là 5.601.158đồng. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của Công ty là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Căn cứ theo sự thừa nhận của Công ty T và ông D, bà G cũng như các tài liệu, chứng cứ mà các bên đã cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Các bên đã thống nhất với nhau về việc các bên có ký kết hợp đồng thuê nhà số 47MT/2020HĐTN ngày 14/7/2020 để thỏa thuận về việc ông D, bà G cho Công ty thuê căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa số 1134, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 374613, ngày 12/11/2019 do Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông D, bà G. Các bên cũng đã thống nhất, không có tranh chấp với nhau về hình thức, nội dung, tính có hiệu lực của hợp đồng cũng như về quá trình thực hiện hợp đồng; Công ty đã giao cho ông D, bà G số tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng là 2.000.000đồng và số tiền thuê nhà của tháng 4/2021, tháng 5/2021 là 4.000.000đồng, tổng cộng là

6.000.000đồng; về việc chấm dứt hợp đồng, Công ty đã bàn giao nhà thuê lại cho ông D, bà G quản lý, sử dụng, sau khi nhận lại nhà thuê ông D, bà G có đóng thay cho Công ty số tiền điện, nước tổng cộng là 398.842đồng. Đây là các tình tiết, sự kiện mà các bên không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Việc thỏa thuận thuê tài sản là căn nhà nêu trên được xác lập giữa Công ty T với ông D, bà G là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, không vi phạm điều cấm của luật và trái đạo đức xã hội, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dân sự là hợp đồng thuê nhà; hình thức, nội dung, tính có hiệu lực của hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119, 398, 401, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 117, 118, 119, 120, 121, 129 Luật Nhà ở năm 2014. Hiện nay, các bên đã thống nhất, không có tranh chấp với nhau về hình thức, nội dung, tính có hiệu lực của hợp đồng cũng như về quá trình thực hiện hợp đồng và chỉ còn không thống nhất, có tranh chấp với nhau về việc chấm dứt hợp đồng và về giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, cho nên đối với các vấn đề về hình thức, nội dung, tính có hiệu lực của hợp đồng cũng như về quá trình thực hiện hợp đồng Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[7] Về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà: Mặc dù tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng có quy định thời điểm kết thúc hợp đồng là đến hết ngày 31/7/2023, nhưng do không có nhu cầu sử dụng nhà thuê nữa nên Công ty T đã ra Thông báo (về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà) số 05/2021/TB ngày 26/02/2021 gửi cho ông D, bà G nhận vào ngày 27/02/2021, thời hạn chấm dứt hợp đồng theo thông báo này là vào ngày 31/3/2021; quá trình giải quyết vụ án, ông D, bà G cũng trình bày trong trường hợp Công ty không thuê nhà của ông D, bà G nữa thì yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt việc thuê nhà. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc chấm dứt hợp đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử quyết định tuyên bố hợp đồng thuê nhà số 47MT/2020HĐTN ngày 14/7/2020 được xác lập giữa Công ty với ông D, bà G chấm dứt kể từ ngày 31/3/2021.

[8] Về việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà: Việc chấm dứt hợp đồng của Công ty T là thuộc trường hợp đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 5 Điều 6 của hợp đồng: *“Nếu không có nhu cầu sử dụng nhà thuê trước khi hết hạn hợp đồng thì bên thuê phải báo trước cho bên cho thuê ít nhất 30 (ba mươi) ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, bên thuê được nhận lại tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng (nếu có). Nếu bên thuê không báo trước việc chấm dứt hợp đồng trước hạn, bên cho thuê có quyền không hoàn trả tiền cọc cho bên thuê”* và theo quy định tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm e khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014. Căn cứ theo điều khoản của hợp đồng nêu trên thì trong quá trình thực hiện hợp đồng đến trước thời điểm kết thúc hợp đồng vào ngày 31/7/2023 Công ty có quyền chấm dứt hợp đồng trước hạn khi không có nhu cầu sử dụng nhà thuê nữa, mà không đòi hỏi việc ông D, bà G có vi phạm hợp đồng hay không; Công ty chỉ cần báo trước cho ông D, bà G về việc chấm dứt hợp đồng trước hạn ít nhất là 30 ngày là được quyền nhận lại số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng (nếu có); Công ty đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng cho ông D, bà G nhận

vào ngày 27/02/2021 tức trước thời điểm chấm dứt hợp đồng theo thông báo vào ngày 31/3/2021 ít nhất là 30 ngày, là đã thực hiện đúng theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại các Điều 328, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, ông D, bà G phải có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng; việc ông D, bà G cho rằng do ông D, bà G không có vi phạm hợp đồng nên không đồng ý trả số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng cho Công ty là không có căn cứ. Đồng thời, các bên đã thống nhất số tiền đặt cọc là 2.000.000đồng và số tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng (từ ngày 01/4/2021 đến hết ngày 31/5/2021) là 4.000.000đồng, tổng cộng là 6.000.000đồng. Tuy nhiên, các khoản 1, 3 Điều 3 của hợp đồng quy định: *“Giá thuê: 2.000.000VNĐ/tháng...; Giá thuê chưa bao gồm chi phí dịch vụ phát sinh do nhu cầu sử dụng của bên thuê như: Chi phí điện, nước, internet và các dịch vụ khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của bên thuê, bên thuê có nghĩa vụ đóng các loại thuế này, giá dịch vụ theo giá nhà cung cấp”*, cho nên khi giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng cần xem xét về số tiền điện, nước mà ông D, bà G đã đóng thay cho Công ty trong quá trình thực hiện hợp đồng (nếu có) nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông D, bà G. Ông D, bà G cho rằng trong thời gian của hợp đồng ông D, bà G đã đóng số tiền điện, nước thay cho Công ty tổng cộng là 398.842đồng; Công ty cũng đồng ý khấu trừ cho ông D, bà G số tiền điện, nước đã đóng này, chỉ yêu cầu ông D, bà G trả số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng cho Công ty T là 5.601.158đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc trả số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng là có căn cứ, Hội đồng xét xử quyết định buộc ông D, bà G trả số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng cho Công ty là 5.601.158đồng.

[9] Hiện nay, tài sản thuê là căn nhà nêu trên đã được Công ty T bàn giao lại cho ông D, bà G quản lý, sử dụng, quá trình giải quyết vụ án, các bên cũng không có tranh chấp, yêu cầu về vấn đề trả lại tài sản thuê, cho nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết về vấn đề trả lại tài sản thuê.

[10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T; tuyên bố hợp đồng thuê nhà được xác lập giữa Công ty với ông D, bà G chấm dứt kể từ ngày 31/3/2021; buộc ông D, bà G phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước chưa sử dụng là 5.601.158đồng; không đặt ra xem xét, giải quyết về vấn đề trả lại tài sản thuê.

[11] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về án phí sơ thẩm: Công ty T không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đồng đã nộp; ông D, bà G phải cùng chịu án phí sơ thẩm là 300.000đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 288, 328, 357, 398, 401, 422, 428, 468, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 117, 118, 119, 120, 121, 129, 131, 132 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà số 47MT/2020HĐTN ngày 14/7/2020 (*đối với tài sản thuê là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa số 1134, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp AI, xã BI, huyện CI, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CQ 374613, số vào sổ cấp GCN CH04309, ngày 12/11/2019 do Ủy ban nhân dân huyện CI, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông D, bà G*) được xác lập giữa Công ty T - Chi nhánh M với ông D, bà G chấm dứt kể từ ngày 31/3/2021.

1.2. Buộc ông D, bà G phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty T số tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng và số tiền thuê nhà của tháng 4/2021, tháng 5/2021 đã trả trước chưa sử dụng, tổng cộng là 5.601.158 đồng (*Năm triệu sáu trăm lẻ một nghìn một trăm năm mươi tám đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty T đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông D, bà G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.3. Tài sản thuê là căn nhà nêu trên hiện nay đã được Công ty T bàn giao lại cho ông D, bà G quản lý, sử dụng. Các bên cũng không có tranh chấp, yêu cầu về vấn đề trả lại tài sản thuê, nên Tòa án không đặt ra xem xét, giải quyết về vấn đề trả lại tài sản thuê.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty T không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà Công ty T đã nộp (do bà T4 là người nộp thay) là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0009897, ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông D, bà G phải cùng chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

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, 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (03);
- VKSND huyện Kế Sách (01);
- Chi cục THADS huyện Kế Sách (01);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (01);
- Lưu HSPA, Văn phòng (02).

Nguyễn Quốc Việt