

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 18/2024/DS-ST
Ngày 29-01-2024
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 DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Kim Hoa.
- Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hương Giang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 22 tháng 01 năm 2024 và 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 164/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 253/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐST-DS ngày 05/01/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh S, sinh năm 1970; địa chỉ: số 118, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Gia K, sinh năm 1972; địa chỉ: 254/8, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/3/2023). Có mặt

- Bị đơn: Ông Phạm Xuân T; địa chỉ: số 36/60, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1977 và bà Trần Thị H, sinh năm 1999; địa chỉ: số 62, đường số 01, Trung tâm hành

chính thành phố Dĩ An, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/5/2023). Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Xuân D, sinh năm 1972; địa chỉ: 118, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Đặng Văn H, sinh năm 1968; địa chỉ: 250 đường Nguyễn Chí Thanh, phường T, thành phố B, tỉnh Đ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Những người tham gia tố tụng khác:

- *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Nam P, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: 96A Trần Quang Khải, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2023, lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lê Thanh S trình bày:

Ông Lê Thanh S và bà Nguyễn Xuân D là vợ chồng. Qua dịch vụ môi giới thì ông S và bà D biết được ông T có nhà cho thuê, ông H là chủ của ông T đứng ra để cho thuê. Mục đích ông S và bà D thuê nhà để làm phòng khám do ông S là bác sĩ, ban ngày ông S làm ở bệnh viện, hết giờ làm thì ông S khám ngoài giờ ở nhà thuê này. Ngày 02/03/2022 ông và ông T ký hợp đồng thuê nhà ở riêng lẻ là căn shophouse Phú Mỹ Hiệp tọa lạc tại: khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành Phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với diện tích thuê 87,6m, mục đích thuê là mở phòng khám, tiền thuê nhà mỗi tháng là 14.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thuê nhà ông đã đặt cọc cho ông T số tiền 42.000.000 đồng. Ông S và bà D nhận bàn giao nhà thuê trực tiếp từ ông T, thời điểm nhận nhà thì hiện trạng nhà đã cũ, có hiện tượng nấm mốc do không có người ở trước đó. Ông S có thực hiện việc khám chữa bệnh ở nhà thuê đúng như dự kiến, việc khám chữa bệnh thực hiện sau 17 giờ (sau khi ông S đi làm ở bệnh viện về). Ông S và bà D ngoài lúc khám chữa bệnh thỉnh thoảng có ở nhà này. Ngoài ra không có bất cứ ai khác sử dụng nhà thuê ở trên. Quá trình sử dụng nhà thuê thì ông S và bà D không sửa chữa, làm thay đổi kết cấu nhà thuê, ông S có đục một số lỗ để gắn thiết bị phòng khám, ông T không có ý kiến gì. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi trả lại nhà thuê thì bà D trực tiếp liên lạc, thông báo cho ông H (đại diện cho ông T) thông qua zalo của bà D (số điện thoại đăng ký A) nhắn qua zalo của ông H (số điện thoại đăng ký B). Việc thuê nhà ổn định từ ngày 01/04/2022 đến ngày 02/03/2023. Do căn nhà bị xuống cấp trầm trọng (thấm nước do thiết kế xây dựng, tường bị rêu mốc nhiều dần lên so với lúc thuê) nên bà D nhắn tin zalo thông báo cho ông H về việc nhà bị thấm nước và đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê vào ngày 20/02/2023. Tháng 12/2022 bà D báo cho ông Đặng Văn H về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào tháng 02/2023 qua tin nhắn điện thoại. Việc này có sự xác nhận

của ông H trên tin nhắn và xác nhận này được lập bằng vi bằng số 92/3023/VB-TPLSG ngày 03/3/2023 do thừa phát lại Đỗ Thị Thúy Hải xác nhận. Ông H thống nhất không ý kiến gì về việc nhà hư hỏng, phải sửa chữa. Sau khi hai bên ký biên bản bàn giao nhà thuê thì ông H không đồng ý trả tiền cọc cho bà D lý do: ông H cho rằng ông S và bà D làm hư hỏng nhà thuê, tuy nhiên ông S và bà D xác định nhà bị thấm nước, nấm mốc là do thiết kế nhà, nhà bị xuống cấp không phải do lỗi của ông S, bà D. Ông S không hề gây thiệt hại gì đối với nhà thuê như ông T trình bày nhưng đến thời điểm hiện tại ông T vẫn chưa hoàn trả lại cho ông số tiền cọc 42.000.000 đồng. Ông S có yêu cầu ông T sao chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền tài sản gắn liền trên đất số: DD679719, cấp ngày 22/02/2022, vào sổ cấp GCN số: CS30969 của ông Phạm Xuân T, ông thấy mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị. Theo quy định của pháp luật thì nghiêm cấm những hành vi sử dụng đất không đúng mục đích. Đất thuê là đất ở đô thị nhưng khi ký hợp đồng thuê nhà mục đích thuê là mở phòng khám. Do đó, hợp đồng thuê nêu trên vô hiệu vì mục đích và nội dung của giao dịch dân sự đã vi phạm điều cấm của theo quy định điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng thuê nhà được ký ngày 02 tháng 3 năm 2022 giữa ông (Lê Thanh S) và ông Phạm Xuân T là vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Xuân T trả cho ông số tiền cọc: 42.000.000 đồng.

- Buộc ông Phạm Xuân T phải hoàn trả lại cho ông số tiền 154.000.000 đồng, gồm: Tiền thuê nhà: 14.000.000 đồng x 11 tháng = 154.000.000 đồng;

Tổng số tiền ông yêu cầu ông T trả cho ông là 196.000.000 đồng (Một trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của ông T thì ý kiến của ông S như sau: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại, phạt cọc. Đối với số tiền điện nước tháng 02/2023 là 635.038 đồng như ông T yêu cầu thì ông S đồng ý và sẽ được khấu trừ vào số tiền ông S yêu cầu ông T thanh toán cho ông S.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn chỉ đồng ý thanh toán cho bị đơn những khoản sau: tiền điện nước tháng 02/2023: 635.038 đồng; chi phí bit 41 lỗ trên tường: 41 x 30.000 đồng/lỗ = 1.230.000 đồng; chi phí thay 07 viên gạch nền: 7 x 600.000 đồng/viên = 4.200.000 đồng. Tổng cộng: 6.065.038 đồng. Ngoài ra không đồng ý với các khoản còn lại mà bị đơn yêu cầu do những chi phí này không phải do lỗi của nguyên đơn gây ra.

Ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông T là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở đối với thửa đất số: 2107, tờ bản đồ số: 25; diện tích: 87,6m²; địa chỉ: khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số: DD679717,

số vào sổ cấp GCN: CS30969, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/02/2022. Tài sản trên đất là căn nhà 2 lầu 1 trệt, loại nhà ở riêng lẻ, diện tích: 54,8 m²; diện tích sàn: 172,4 m². Ngày 02/3/2022, ông và ông Lê Thanh S đã ký Hợp đồng thuê nhà. Nội dung của hợp đồng như nguyên đơn trình bày. Ngay khi ký hợp đồng, ông S có nghĩa vụ trả trước cho ông T số tiền: 56.000.000đ. Trong đó bao gồm: Tiền thuê nhà tháng thứ nhất là: 14.000.000đ và tiền đặt cọc là: 42.000.000đ. Ông T đã nhận đủ số tiền: 56.000.000đ. Ngoài ra theo hợp đồng, bên thuê có trách nhiệm sửa phần hư hỏng do mình gây ra; trong thời gian thuê nhà, bên thuê phải tự sửa chữa, bảo trì toàn bộ hỏng hóc trong thời gian sử dụng căn nhà; trong trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, bên thuê phải giao lại căn nhà như hiện trạng ban đầu và thanh toán đủ tiền thuê nhà còn thiếu cho bên cho thuê.

Ngày 13/3/2022, ông và ông S đã ký Biên bản bàn giao nhà cho thuê để thực hiện việc giao, nhận nhà trên thực tế. Sau đó, vì bận công việc nên ông đã nhờ cậu ruột ông là ông Đặng Văn H thay mặt ông làm việc với ông S trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Tháng 12/2022, bà Nguyễn Xuân D đã thông báo cho ông H về việc ông S sẽ kết thúc Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Qua đó, hai bên thống nhất sẽ chấm dứt hợp đồng thuê vào ngày 28/02/2023. Đồng thời, ông S phải trả lại nguyên trạng căn nhà cho ông.

Ngày 22/02/2023, ông H và bà D đã ký văn bản Thanh lý hợp đồng về việc bà Nguyễn Xuân D bàn giao lại nhà thuê cho ông theo Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2022, tuy nhiên thời điểm này ông T chưa kiểm tra nhà thuê.

Ngày 24/02/2023, ông H đến kiểm tra nhà thuê thì phát hiện ông Lê Thanh S đã tự ý đục phá, thay đổi cấu trúc căn nhà mà chưa có sự cho phép của ông. Cụ thể, ông S đã đục tường, làm bần tường; khoan 237 lỗ lên tường; khoan sàn; đục sàn gạch; tường bị bong tróc, ngấm nước và ẩm mốc; đèn, ống nối lavabo bị hư.

Ngay khi phát hiện căn nhà bị hư hại, ông H đã quay video, chụp ảnh để làm bằng chứng. Đồng thời, ông H cũng gọi điện thông báo cho bà D, ông S phải sửa chữa căn nhà theo đúng nguyên trạng ban đầu để trả lại cho ông; nếu ông S không sửa thì ông sẽ không trả lại cho ông S số tiền cọc là: 42.000.000đ theo quy định của Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2023.

Ngày 28/2/2023, hai bên đã thống nhất việc sửa chữa lại các hạng mục bị hư hại trong nhà. Cụ thể: trước ngày 15/3/2023, ông S sẽ dặm vá lỗ đinh vít trên tường; khắc phục những nơi tường bị bần; thay 7 viên gạch nền. Nhưng sau đó, ông S, bà D lại đổi ý, không sửa chữa căn nhà. Vì vậy, ông T đã thuê Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Saigon House thực hiện việc sửa chữa các hư hại do ông S gây ra. Các hạng mục sửa chữa và chi phí bao gồm:

- Xử lý chống thấm 6 m²: Số lượng: 01; đơn giá: 5.000.000đ; thành tiền: 5.000.000đ (Năm triệu đồng);

- Bít lỗ tường mài nhẵn: Số lượng 237 lỗ; đơn giá: 30.000đ; thành tiền: 7.110.000đ (Bảy triệu một trăm mười nghìn);

- Thay gạch ốp tường: Số lượng: 25 viên; đơn giá: 600.000đ; thành tiền: 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng);

- Sơn lại tường bả: Số lượng: 200 m²; đơn giá: 60.000đ; thành tiền: 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng).

Tổng cộng: 39.110.000đ (Ba mươi chín triệu một trăm mười nghìn đồng).

(Các hạng mục này được nêu rõ tại văn bản “*Thanh lý Hợp đồng*” ngày 20/3/2023, giữa ông với Công ty Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Saigon House).

Ngoài ra, ông còn phải mua các vật liệu, thiết bị để phục vụ cho việc sửa chữa gồm:

- Bể keo giấy nhỏ: Số lượng: 10; đơn giá: 20.000đ; thành tiền: 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng);

- Bể keo giấy bả to: Số lượng: 10; đơn giá: 30.000đ; thành tiền: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng);

- Con lăn: Số lượng: 05; đơn giá: 30.000đ; thành tiền: 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng);

- Đèn Led trần: Số lượng: 02; đơn giá: 90.000đ; thành tiền: 180.000đ (Một trăm tám mươi nghìn đồng);

- Ống gắn labô: Số lượng: 03; đơn giá: 60.000đ; thành tiền: 180.000đ (Một trăm tám mươi nghìn đồng).

Tổng cộng: 1.010.000đ (Một triệu không trăm mười nghìn đồng).

(Theo hóa đơn bán lẻ của cửa hàng điện nước, thiết bị vệ sinh Thăng Lợi).

Như vậy, tổng chi phí sửa chữa nhà là: 40.120.000đ (Bốn mươi triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, trong quá trình sử dụng nhà thuê, ông S còn nợ tiền điện, nước tháng 2/2023 là: 635.038đ. Trong đó: tiền điện là: 526.363đ, tiền nước là: 108.675đ.

Bị đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc ông Lê Thanh S phải bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền là: 40.120.000đ (Bốn mươi triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

2. Buộc ông Lê Thanh S mất số tiền cọc: 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) do vi phạm “*Hợp đồng thuê nhà*” ngày 02/3/2023.

3. Buộc ông Lê Thanh S phải thanh toán tiền điện, nước tháng 2/2023 là: 635.038đ (Sáu trăm ba mươi lăm nghìn không trăm ba mươi tám đồng).

Tổng số tiền ông S phải trả cho ông là: 82.755.038đ. Đồi trừ đi số tiền cọc: 42.000.000đ, ông S còn phải trả cho ông số tiền là: 40.755.038đ (Bốn mươi triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn không trăm ba mươi tám đồng).

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Nếu nguyên đơn có thiện chí giải quyết, chịu trách nhiệm với những hư hỏng do mình gây ra đối với nhà thuê như bị đơn yêu cầu thì bị đơn đồng ý hỗ trợ 40% chi phí này. Tuy nhiên tại phiên toà nguyên đơn không thiện chí nên bị đơn chỉ rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường chi phí xử lý chống thấm 6m², giữ nguyên những nội dung yêu cầu phản tố còn lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H trình bày:* Ông là cậu ruột của Phạm Xuân T. Thành có mua một thửa đất có căn nhà 01 trệt, 02 lầu, địa chỉ: khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất. Đây là nhà dạng shophouse (nhà phố thương mại), xây liền kề những nhà khác chung kiểu thiết kế, nhà hoàn toàn mới chưa ở. Thời điểm này Thành vẫn ở chung ba mẹ nên không có nhu cầu nhà ở, có nhờ ông tìm người để cho thuê. Qua văn phòng môi giới ở gần nhà đất trên, ông được môi giới giới thiệu ông Lê Thanh S, bà Nguyễn Xuân D là vợ chồng đến thuê nhà. Ông S tự giới thiệu là bác sĩ làm ở Thủ Dầu Một, do đó cần thuê nhà cho cả gia đình ở, đồng thời sẽ đặt bảng phòng khám và tiến hành khám ngoài giờ chứ không phải phòng khám hay bệnh viện toàn thời gian. Sau khi gặp gỡ hai vợ chồng ông S thì hai bên thỏa thuận cho vợ chồng ông S thuê nhà đất với giá năm đầu là 14.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ 02 trở đi với giá 15.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 02 năm từ 01/4/2022-01/4/2024, hình thức thanh toán qua số tài khoản của ông là 65610000173920, Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam. Ngày 02/3/2022 ông S và ông T ký kết hợp đồng thuê nhà. Hai bên thống nhất ông S sẽ đặt cọc trước 03 tháng (số tiền 42.000.000 đồng) và ông S sẽ chuyển chung tiền nhà tháng 4 với tổng số tiền là 56.000.000 đồng (cho ông S vào ở trước khoảng 20 ngày mới thanh toán). Ngày 13/3/2023 ông trực tiếp tiến hành bàn giao nhà thuê cho ông S, bà D. Hai bên có lập biên bản bàn giao nhà cho thuê, trong đó ghi rõ mọi thiết bị đầy đủ trong 04 nhà vệ sinh, bếp hoàn toàn mới. Các thiết bị điện, đèn, quạt đều hoàn toàn mới. Đồng thời ông có thỏa thuận rõ với vợ chồng ông S, bà D về việc do nhà này là nhà mới nên quá trình thuê nhà thì nếu cần sửa chữa, thay đổi kết cấu nhà thì cần phải báo cho ông trước khi làm, đặc biệt gạch men dưới nền nhà và gạch ốp lưng trên tường thì không được khoan đục, chỉ có thể khoan vào tường. Đồng thời yêu

cầu thời điểm không thuê nhà nữa thì phải hoàn lại đúng hiện trạng nhà ban đầu. Ông S và bà D thống nhất. Trong quá trình ông S nhận nhà thì ông không vào kiểm tra lại, tuy nhiên một số lần đi ngang thì được biết vợ chồng ông S sinh sống tại nhà thuê kết hợp làm khám ngoài giờ khoảng sau 05 giờ chiều, ngoài ra còn cho người khác làm giặt là tuy nhiên ông cũng thông cảm nên không ý kiến. Trong thời gian thuê, ông S, bà D cũng không thông báo gì về việc sửa chữa nhà. Đến thời điểm tháng 12/2022 bà D viết tin nhắn zalo báo đến ngày 28/02/2023 sẽ trả lại nhà thuê trên, lý do là bà D đã mua nhà mới. Ông cũng thống nhất tới ngày đó sẽ chấm dứt hợp đồng và nhận nhà lại theo đúng thỏa thuận. Tới ngày 22/02/2023 bà D báo ông qua để nhận lại nhà thuê, ông có lên kiểm tra thấy hiện trạng nhà: toàn bộ tường nhà bị đen bẩn, bị khoan đục 237 lỗ, khoan dưới nền gạch nhiều lỗ (khoảng 25m²). Tường nhà tắm bị thấm nước, mốc; đục một lỗ tường gạch lớn từ nhà tắm thông qua ngoài, đèn led và ống nối lavabo bị hư. Lúc này ông có nói bà D phải sửa lại y hiện trạng ban đầu cho ông, khi nào cần gọi người vào sửa thì báo ông mở cửa. Ngày 27/02/2023 ông có nhắn tin zalo cho bà D (số điện thoại bà D 0908398616, số điện thoại của ông 0901682068), trong đó nêu ra hai phương án: bà D sẽ sửa chữa lại hiện trạng ban đầu (sẽ dặm vá lại các lỗ đinh vít trên tường, khắc phục những nơi tường bị dơ trong quá trình sử dụng, thay 07 viên gạch nền) hạn là ngày 15/3/2023, hoặc phương án 02 nếu sau ngày 15/3/2023 bà D không sửa chữa thì sẽ theo hợp đồng mà làm, tức là vi phạm hợp đồng thì bị mất cọc. Sau đó ngày 28/02/2023 bà D nhắn tin zalo lại cho ông, đồng ý sẽ dặm vá, sửa chữa lại hiện trạng ban đầu, cam kết hoàn thành trước ngày 15/3/2023 theo đúng yêu cầu, đồng thời yêu cầu ông xác nhận lại ngày trả lại tiền cọc. Ông có trả lời khi nào sửa chữa lại nhà, trả lại hiện trạng ban đầu thì ông sẽ trả. Đến 13 giờ 18 phút cùng ngày bà D báo lại hai bên không thống nhất phương án nên sẽ gặp nhau để giải quyết ở phường hoặc Tòa án và hai bên không còn trao đổi thương lượng gì thêm. Sau khi nhận được tin nhắn của bà D không đồng ý sửa chữa nhà thì ông có quay lại video, ghi lại toàn bộ hiện trạng nhà cho thuê đồng thời liên hệ ông Nguyễn Nam P là chủ Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Saigonhouse để tiến hành sửa chữa nhà. Sau khi tiến hành sửa chữa, Công ty có lập biên bản thanh lý hợp đồng ngày 20/3/2023, trong đó có liệt kê những nội dung Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Saigonhouse đã tiến hành sửa chữa tại nhà thuê và ông trực tiếp trả tiền sửa chữa hết 39.110.000 đồng. Ngoài ra ông còn mua vật liệu (băng keo giấy, con lăn, đèn lét để thay do đèn bị cháy....) tại Cửa hàng Thắng Lợi, tổng chi phí hết 1.010.000 đồng. Ngoài ra có một số viên gạch nền nhà bị khoan lỗ tuy nhiên chưa tìm ra gạch phù hợp nên chưa thay được. Ngoài ra không phát sinh thêm chi phí nào khác, hiện nhà vẫn để trống chưa cho người khác thuê.

Ngoài ra ông S và bà D không trả tiền điện và nước trong tháng 02/2023, tổng số tiền 635.038 đồng, ông là người trực tiếp đóng.

Nay ông S yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê thì ý kiến của ông như sau: Ông S và bà D là người đi thuê, ông chỉ nghe nói ông S muốn ở và để làm phòng khám chứ không rõ thực tế thủ tục mở phòng khám cần đáp ứng những điều kiện gì của pháp luật. Đồng thời lúc ông đại diện Thành đứng ra thỏa thuận cho thuê thì ông có phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có cầm cả bản chính cho ông S, bà D xem, trong đó ghi rõ thửa đất, loại đất, nhà gắn liền chứ không phải ông S không biết. Trường hợp quy định của pháp luật yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất hay đáp ứng các điều kiện khác của pháp luật để mở phòng khám thì ông S phải thông báo và có trách nhiệm tự thực hiện. Mặt khác quá trình thuê nhà mặc dù trong hợp đồng thuê nhà ghi mục đích mở phòng khám tuy nhiên thực tế cả gia đình ông S sinh sống ở đây, chỉ mở phòng khám thêm ngoài giờ, không phải chỉ phục vụ mục đích kinh doanh. Do đó ông hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu của ông S. Đối với tiền cọc và tiền thuê nhà thì ông chỉ nhận thay Thành và đưa lại Thành, Thành là người trực tiếp được hưởng không liên quan tới ông, các chi phí sửa chữa nhà, tiền điện nước cũng là của Thành. Đồng thời ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của Thành do ông S và bà D là người vi phạm hợp đồng, phải bị mất cọc và bồi thường thiệt hại. Ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Nam P trình bày:* Ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Saigon House. Khoảng tháng 02/2023 ông Đặng Văn H có liên hệ về việc có nhà cần sửa. Công ty có cho người xuống nhà ông H cần sửa tại khu nhà ở Phú Mỹ Hiệu, báo giá cho ông H về chi phí sửa chữa nhà và hai bên tiến hành ký kết hợp đồng. Do giá trị hợp đồng không lớn, hạng mục sửa chữa nhỏ lẻ nên hiện Công ty không còn lưu trữ hợp đồng. Sau khi sửa nhà xong thì Công ty có lập bản thanh lý hợp đồng, giá trị sửa chữa như bị đơn cung cấp trong vụ án, ông H thanh toán tiền mặt. Ngoài ra trong quá trình sửa nhà ông có yêu cầu ông H mua một số vật dụng phục vụ cho việc sửa chữa như: băng keo (để sơn tường không bị vấy bẩn phần tường còn lại), đèn led (để thay đèn led đã bị hư), ống nối lavabo (để thay phần ống nối bị hư). Ông đề nghị giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông là chủ Cửa hàng điện nước, thiết bị vệ sinh Thắng Lợi. Ngày 05/3/2023 ông Đặng Văn H có đến cửa hàng ông mua một số thiết bị để về sửa nhà. Ông có bán cho ông H một số mặt hàng và ông H thanh toán tiền mặt cho ông, tổng cộng 1.010.000 đồng. Ông có xuất hoá đơn bán lẻ cho ông H như hoá đơn có trong hồ sơ vụ án. Ông đề nghị giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng thuê nhà giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn trên tinh thần tự nguyện. Hợp đồng thể hiện mục đích thuê nhà để làm phòng khám, tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của

nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn có sinh sống tại nhà trên đồng thời thực hiện dịch vụ khám ngoài giờ, phù hợp kết quả xác minh của Toà án. Hai bên đã thoả thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, đã trả lại nhà thuê, ký thanh lý hợp đồng. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng là không có căn cứ. Khi hợp đồng chấm dứt cần xem xét quyền lợi của hai bên, trong đó cả hai bên cùng có lỗi nên buộc bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Đối với tiền điện nước ghi nhận nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn. Đối với chi phí sửa chữa nhà có căn cứ chấp nhận một phần. Như vậy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Xuân D, ông Đặng Văn H, người làm chứng có đề nghị giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt bà D, ông H, những người làm chứng.

[2] Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn bồi thường chi phí xử lý chống thấm 5.000.000 đồng. Xét đây là ý chí tự định đoạt của đương sự, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bị đơn.

[3] Về những nội dung các đương sự thống nhất: Quá trình tố tụng, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thống nhất giữa ông Lê Thanh S và ông Phạm Xuân T có ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2022. Ông S đã đặt cọc cho ông T số tiền 42.000.000 đồng để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng đúng theo các thoả thuận hai bên đã giao kết. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S đã thanh toán cho ông T tiền thuê nhà từ tháng 4/2022 đến tháng 02/2023, tổng số tiền là 154.000.000 đồng, hình thức thanh toán: chuyển khoản qua tài khoản của ông Đặng Văn H. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[4] Xét Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2022:

[4.1] Về hình thức: Hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2022 được giao kết bằng văn bản, có chữ ký của bên cho thuê và bên thuê, đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 121 Luật Nhà ở.

[4.2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng trên tinh thần tự nguyện. Hai bên thoả thuận ông Phạm Xuân T cho ông Lê Thanh S thuê nhà có đặc điểm: Loại nhà: nhà riêng lẻ; địa chỉ: Shophouse Phú Mỹ Hiệp, Căn A22; diện tích: 87,6m² (thực tế diện tích sàn: 172,4 m²); mục đích thuê: mở phòng khám. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn khai sử dụng nhà thuê để làm phòng khám ngoài giờ (sau 17 giờ), có ở tại nhà đất trên. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H khai tại hợp đồng thể hiện mục đích mở phòng khám, tuy nhiên thực tế cả gia đình ông S sinh sống ở đây và ông T cũng

đồng ý, không có ý kiến gì. Lời khai của ông H cũng phù hợp kết quả xác minh của Toà án tại tổ 21, khu dân cư Phú Mỹ Hiệp, trong đó một số hộ dân giáp ranh xác định ngoài việc đặt bảng mở phòng khám ngoài giờ thì ông S và bà D có sinh sống ở đây trong suốt thời gian thuê từ tháng 4/2022 đến tháng 02/2023. Như vậy, mặc dù hợp đồng thuê nhà thể hiện mục đích thuê: mở phòng khám, tuy nhiên thực tế ông Lê Thanh S và vợ Nguyễn Xuân D có sử dụng nhà để ở trong suốt thời gian thuê, kết hợp làm phòng khám ngoài giờ. Bị đơn biết việc nguyên đơn sử dụng nhà để ở tuy nhiên cũng đồng ý, không có ý kiến gì. Điều 10 Luật nhà ở năm 2014 quy định:

“Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở

1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây:

a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;

b) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và các mục đích khác mà luật không cấm...”

Do đó, việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng ký kết giữa hai bên vi phạm điều cấm của pháp luật do sử dụng nhà đất không đúng mục đích, yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà ngày 02/3/2022 vô hiệu là không có căn cứ. Đồng thời theo hợp đồng thuê nhà thể hiện thời hạn thuê nhà 02 năm từ ngày 01/4/2022 đến 01/4/2024, các bên thừa nhận nguyên đơn thực tế đã sử dụng nhà thuê trong suốt thời gian thuê, đã thoả thuận chấm dứt thuê nhà từ tháng 4/2023, đã ký bản thanh lý. Hợp đồng thuê nhà chấm dứt trước thời hạn theo thoả thuận giữa hai bên. Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà là nghĩa vụ của bên thuê theo thoả thuận trong hợp đồng cũng như quy định tại Điều 481 Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền thuê nhà đã thanh toán là không được chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc phạt cọc: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Xuân D trình bày thời điểm thuê nhà có đục một số lỗ trên tường, nền nhà để gắn thiết bị phòng khám; trong thời gian thuê nhà có bị thấm nước, nấm mốc (do thiết kế). Ngày 22/02/2023 bà D và ông H lập biên bản thanh lý, trong đó thể hiện bà D bàn giao nhà thuê lại cho ông H.

Tại tin nhắn zalo ngày 27/02/2023 của ông H gửi bà D có nội dung:

“Chào anh chị, tôi đã nói hai phương án, một anh chị sửa chữa đưa lại hiện trạng lúc giao nhà cho anh chị, hai là như phương án ban đầu nói với chị, em cho anh chị thời gian sửa chữa đến ngày 15 tháng 3 này, sau ngày này em sẽ không nói chuyện thương lượng gì nữa cứ theo hợp đồng mà thực hiện, chờ tin trả lời của anh chị”

Tại tin nhắn ngày 28/02/2023 của bà D gửi ông H có nội dung:

- *“...Theo như tin nhắn của anh thì:*

- *Phương án 1 đã không được chấp nhận vì vậy mới tiến đến phương án 2*

- *Phương án 2: bên em sẽ dặm vá lại những lỗ đinh vít trên tường và khắc phục những nơi tường bị dơ do quá trình sử dụng, sẽ thay 07 viên gạch nền do thợ làm vách nhôm đã khoan trong lúc thi công. Việc này bên em sẽ hoàn thành trước 15/3/2023 (như anh đã yêu cầu). Nhưng trong tin nhắn của anh chỉ thấy*

thời hạn cuối của bên em nhưng không thấy thời hạn của việc hoàn lại tiền 3 tháng đặt cọc (14.000.000đ x 3 = 42.000.000đ) như trong hợp đồng. Vậy trước khi thực hiện phương án 2 này xin anh vui lòng xác nhận ngày trả lại 42 triệu đồng tiền cọc này bằng văn bản hoặc tin nhắn rõ ràng. Còn không có thì chúng ta sẽ đi đến phương án 3.

– Phương án 3: bên em sẽ phải nhờ chính quyền can thiệp, trước mắt sẽ là Ủy ban hoặc công an. Cảm ơn anh!”

Tại tin nhắn ngày 28/02/2023 của ông H gửi bà D có nội dung:

“Anh chị cứ sửa chữa lại như khi em giao nhà, gồm thay các viên gạch khoan, sơn lại nhà, hy vọng anh chị làm cho đúng theo hợp đồng thuê. Cả khi thuê nhà khi nhận lại nhà để cho thuê được đã cho anh chị tổng cộng một tháng.”

Tại tin nhắn ngày 28/02/2023 của bà D gửi ông H có nội dung:

“Theo như tin nhắn của anh thì đến phương án 2 này cả 2 bên đều không có thống nhất chung vì thế mình sẽ tạm dừng phương án 2 ở đây và sẽ tiếp tục bước qua phương án 3. Chắc 2 bên sẽ hẹn gặp nhau ở phường hoặc ở toà.”

Như vậy, có căn cứ xác định trong quá trình sử dụng nhà thuê nguyên đơn có khoan gạch nền, khoan lỗ đinh vít trên tường, làm tường nhà bị dơ... Thời điểm nguyên đơn (bên thuê) trả nhà cho bị đơn (bên cho thuê) do ông H đại diện, nguyên đơn chưa khắc phục để trả lại hiện trạng nhà trước khi thuê cho bị đơn. Theo thỏa thuận, khi chấm dứt hợp đồng bên thuê phải trả lại nhà nguyên trạng khi thuê cho bên cho thuê, bên cho thuê có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho bên thuê. Tuy nhiên hai bên không thỏa thuận rõ thời điểm hoàn trả lại tiền cọc. Đồng thời khi bàn giao nhà, thanh lý hợp đồng (ngày 22/02/2023) được thực hiện giữa bà Nguyễn Xuân D và ông Đặng Văn H thì cả hai bên đều có lỗi: bà D không nói rõ tình trạng nhà tại thời điểm bàn giao, ông H không kiểm tra nhà trước khi ký thanh lý hợp đồng, hai bên không thỏa thuận rõ về việc sửa chữa (nếu có) và thời gian trả lại tiền cọc. Nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà đến tháng 02/2023, đã bàn giao nhà, tuy nhiên bị đơn không xác định rõ thời hạn thanh toán tiền cọc dẫn đến phát sinh mâu thuẫn, nguyên đơn không tiếp tục thực hiện việc sửa chữa nhà theo phương án đã đưa ra. Xét cả hai bên cùng có lỗi dẫn đến không thực hiện đúng hợp đồng, do đó việc bị đơn yêu cầu buộc nguyên đơn mất tiền cọc là không phù hợp.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bồi thường thiệt hại:

[6.1] Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền điện, nước tháng 2/2023 là: 635.038 đồng. Trong đó: tiền điện là: 526.363 đồng; tiền nước là: 108.675 đồng. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn thống nhất thanh toán tiền điện nước theo yêu cầu của bị đơn, do đó ghi nhận.

[6.2] Bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường chi phí sửa chữa nhà: Bít lỗ tường mài nhẵn: Số lượng 237 lỗ, đơn giá: 30.000đ, thành tiền: 7.110.000đ; Thay gạch ốp tường: số lượng: 25 viên, đơn giá: 600.000đ, thành tiền: 15.000.000đ; Sơn lại tường bần: số lượng: 200 m², đơn giá: 60.000đ, thành tiền: 12.000.000đ; Băng keo giấy nhỏ: Số lượng: 10, đơn giá: 20.000đ, thành tiền: 200.000đ; Băng

keo giấy bản to: Số lượng: 10, đơn giá: 30.000đ, thành tiền: 300.000đ; Con lăn: số lượng: 05, đơn giá: 30.000đ, thành tiền: 150.000đ; Đèn Led trần: số lượng: 02, đơn giá: 90.000đ, thành tiền: 180.000đ; Ống gắn lavabo: Số lượng: 03, đơn giá: 60.000đ, thành tiền: 180.000đ. tổng cộng: 35.120.000đ.

Chứng cứ do bị đơn cung cấp là bản Thanh lý hợp đồng đề ngày 20/3/2023 giữa bị đơn với Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Saigon House thể hiện số tiền quyết toán chi phí sửa chữa nhà là 39.110.000 đồng; Hóa đơn bán lẻ của Cửa hàng điện nước, thiết bị vệ sinh Thắng Lợi thể hiện số tiền mua bán các loại mặt hàng (băng keo, con lăn, đèn led, ống gắn lavabo) là 1.010.000 đồng. Quá trình tố tụng ông Nguyễn Nam P là đại diện của Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Saigon House và ông Nguyễn Văn T, đại diện Cửa hàng điện nước, thiết bị vệ sinh Thắng Lợi xác nhận ông H có yêu cầu sửa chữa những hạng mục trên và mua những mặt hàng trên như bản Thanh lý hợp đồng và hoá đơn bán lẻ bị đơn cung cấp.

Quá trình tố tụng các đương sự không thống nhất thỏa thuận lựa chọn công ty giám sát công trình, thẩm định giá để xác định tình trạng nhà, nguyên nhân dẫn đến hư hỏng (nếu có), giá trị sửa chữa đã thực hiện, cũng như đề nghị không T lập Hội đồng định giá để định giá giá trị tài sản, giá trị sửa chữa đối với nhà thuê. Tại phiên toà nguyên đơn thống nhất với bảng giá thể hiện tại Thanh lý hợp đồng và hoá đơn bán lẻ do bị đơn cung cấp, chỉ không đồng ý về số lượng, hạng mục sửa chữa cụ thể như bị đơn yêu cầu. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đơn giá thể hiện tại bản Thanh lý hợp đồng và Hoá đơn bán lẻ có trong hồ sơ để xem xét.

Căn cứ tin nhắn giữa bà D và ông H, căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2023 và tại phiên toà, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp thừa nhận: Tại tầng trệt nguyên đơn có khoan, đục lỗ dưới nền nhà (07 viên gạch nền); đục lỗ trên tường để treo kệ. Tại tầng 01 có khoan lỗ trên gạch ốp, trên tường để treo đồ. Tại tầng 02 có khoan lỗ trên tường để đặt kệ, lắp đặt camera. Tổng cộng có 41 lỗ khoan trên tường, gạch ốp và lỗ khoan trên 07 viên gạch nền (cần thay gạch).

Căn cứ đơn giá mà Công ty cổ phần thiết kế xây dựng Saigon House cung cấp, xác định chi phí như sau:

- Thay 07 viên gạch nền: $600.000 \text{ đồng/viên} \times 7 \text{ viên} = 4.200.000 \text{ đồng}$ (01).

- Bít, mài nhẵn 41 lỗ khoan: $30.000 \text{ đồng/lỗ} \times 41 \text{ lỗ} = 1.230.000 \text{ đồng}$ (02).

Đối với chi phí sơn lại nhà: Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm nhận nhà tường đã bị ẩm mốc, dơ, do đó khi trả lại nhà thuê đã trả đúng hiện trạng nhà ban đầu, đây không phải lỗi của nguyên đơn. Tuy nhiên tại Tại Biên bản bàn giao nhà cho thuê ngày 01/4/2022 chỉ thể hiện: “*Căn nhà số A22, tại khu phố Đông An, Khu dân cư Phú Mỹ Hiệp; thiết bị: đầy đủ 4 nhà vệ sinh, bếp gồm Navabo đầy đủ thiết bị, mới hoàn toàn (nhà vệ sinh đầy đủ thiết bị, mới hoàn toàn). Các thiết bị điện, đèn, quạt đều mới hoàn toàn*”. Tại tin nhắn của bà D gửi ông H có nội dung: “*...bên em sẽ dặm vá lại những lỗ đinh vít trên tường và khắc phục những nơi tường bị dơ do quá trình sử dụng...*”. Như vậy thực tế quá trình nguyên đơn sử dụng nhà có làm tường bị bẩn, có phát sinh thiệt hại do bị đơn phải sơn lại tường

bản như trên. Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn không thừa nhận việc nguyên đơn sử dụng nhà làm bản tường, tuy nhiên cũng không giải thích được nội dung tin nhắn trên và không xác định được diện tích tường bị bắn cụ thể. Do đó chi phí được xác định theo bản Thanh lý hợp đồng giữa ông T và Công ty Saigon House: $60.000 \text{ đồng/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 = 12.000.000 \text{ đồng}$ (03).

Bên cạnh đó, căn cứ lời khai của ông Nguyễn Nam P – đại diện Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Saigon House xác định quá trình thực hiện dịch vụ sửa chữa nhà thuê có yêu cầu ông H mua một số vật dụng phục vụ sửa chữa nhà, phù hợp với Hóa đơn bán lẻ của Cửa hàng điện nước Thăng Lợi, gồm: băng keo, con lăn phục vụ việc sơn lại tường; đèn led trần để thay đèn led bị hư; ống gắn lavabo thay ống gắn bị hư, số tiền 1.010.000 đồng (04).

Tổng cộng: (1) + (2) + (3) + (4) = 18.440.000 đồng.

Đối với số lượng viên gạch ($25-7=18$ viên) và chi phí bít lỗ tường mài nhẵn ($237-41=196$ lỗ) nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không chứng minh được chi phí này phát sinh do lỗi của nguyên đơn nên không chấp nhận.

[7] Do nguyên đơn đã trả nhà, bị đơn đã nhận lại nhà cho thuê nên không xem xét về việc bàn giao lại nhà thuê.

[8] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát.

[9] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ và chi phí giám định: tổng cộng 3.523.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền này. Bị đơn ông Phạm Xuân T đã đóng toàn bộ tạm ứng chi phí nên nguyên đơn ông Lê Thanh S phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Xuân T số tiền 1.761.500 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí đối với các yêu cầu không được Toà án chấp nhận theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 144, 147, 157, 161, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 118, 121, 129 của Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ Điều 357, 472, 481, 482 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Xuân T đối với nguyên đơn ông Lê Thanh S về việc yêu cầu bồi thường chi phí xử lý chống thấm: 5.000.000 (năm triệu) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh S đối với bị đơn ông Phạm Xuân T về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

- Buộc ông Phạm Xuân T phải trả cho ông Lê Thanh S tiền cọc đã nhận là 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh S về việc: tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà được ký ngày 02 tháng 3 năm 2022 giữa ông Lê Thanh S và ông Phạm Xuân T; buộc ông Phạm Xuân T trả lại tiền thuê nhà 154.000.000 (một trăm năm mươi bốn triệu) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Xuân T đối với nguyên đơn ông Lê Thanh S.

- Buộc ông Lê Thanh S thanh toán chi phí sửa chữa nhà thuê: 18.440.000 (mười tám triệu bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng và tiền điện, nước: 635.038 (sáu trăm ba mươi lăm nghìn không trăm ba mươi tám) đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Xuân T về việc buộc ông Lê Thanh S mất tiền cọc 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng và thanh toán chi phí sửa chữa nhà 16.680.000 (mười sáu triệu sáu trăm tám mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Thanh S phải chịu 8.953.752 (tám triệu chín trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi hai) đồng, khấu trừ vào 4.900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006291 ngày 18/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An. Ông S còn phải nộp 4.053.752 (bốn triệu không trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi hai) đồng.

- Ông Phạm Xuân T phải chịu 5.034.000 (năm triệu không trăm ba mươi bốn nghìn) đồng, khấu trừ vào 2.068.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006695 ngày 14/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An. Ông T còn phải nộp 2.966.000 (hai triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ và chi phí giám định: Ông Lê Thanh S phải trả cho ông Phạm Xuân T số tiền 1.761.500 (một triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn năm trăm) đồng.

6. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án

trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP Dĩ An;
- Chi cục THADS TP Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Nguyễn Thị Ngân