TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 370/2019/DS-ST
Ngày: 26/11/2019
V/v: "Tranh chấp tiền đặt cọc trong hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Lê Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Kim Em

2. Ông Nguyễn Hoà Bình

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Xuân Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Thị Minh Tú – Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 11 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7 mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2019/KTST ngày 14 tháng 3 năm 2019 về "Tranh chấp số tiền đặt cọc trong hợp đồng cho thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 300/2019/QĐXXST-DS ngày 14/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 331/2019/QĐST-DS ngày 08/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A;

Trụ sở: Số 25 đường Đ, phường T, quận K, Thành phố Hà Nội;

Đại diện hợp pháp: Ông Lưu Danh K, sinh năm: 1988 (Giấy ủy quyền số: 7472/2018/UQ-SeABank ngày 18 tháng 6 năm 2018) (Có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Bùi Văn N, sinh năm 1954 – Có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Lê Kim T, sinh năm 1953 – Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 419 đường P, Khu phố 1, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; Các bản tự khai; Các biên bản hoà giải; Biên bản không tiến hành hòa giải được cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ và tại phiên toà thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn Ngân hàng A có ông Lưu Danh K là đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 03/8/2010, nguyên đơn Ngân hàng A đã ký Hợp đồng thuê nhà tại: Số 419, Khu phố 1, đường P, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T để làm trụ sở Phòng Giao dịch Tân Thuận Đông, cụ thể:

- Đối tượng thuê: Toàn bộ căn nhà tại số 419 đường P, khu phố 1, phường Tân Thuận Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh
- Thời hạn thuê: 05 năm
- Mục đích thuê: Mở phòng giao dịch của Ngân hàng
- Số tiền thuê: 30.000.000 đồng/1 tháng
- Số tiền đặt cọc: 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng (Ngân hàng A đã đặt cọc số tiền 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng cho ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T).

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà, Ngân hàng A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trong trường hợp báo trước 6 tháng cho ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T.

Ngày 27/6/2013, Ngân hàng A đã có công văn số 97/2013/CV thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn kể từ ngày 01/01/2014.

Quá trình thực hiện, do nhu cầu kinh doanh Ngân hàng A lại tiếp tục ký thêm Phụ lục Hợp đồng thuê nhà ngày 28/12/2013 điều chỉnh thời hạn thuê từ ngày 02/01/2014 đến 31/3/2014 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà ngày 02/4/2014 điều chỉnh thời hạn thuê nhà từ ngày 01/4/2014 đến hết 30/9/2014.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Hợp đồng thuê nhà thì số tiền đặt cọc 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng sẽ được khấu trừ vào kỳ thanh toán cuối cùng của Hợp đồng thuê nhà, nhưng bên cho thuê không đồng ý trừ vào số tiền đặt cọc, do điều kiện phải tháo dỡ, di dời các tài sản của ngân hàng gặp nhiều khó khăn nên đã phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà các kỳ cuối cùng cho ông N, bà T.

Ngày 16/9/2014, Ngân hàng A và ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T đã ký biên bản giao trả mặt bằng trên, các bên có ký xác nhận việc giao trả mặt bằng. Ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T cũng đồng ý thanh lý hợp đồng.

Ngày 27/10/2014, Ngân hàng A có văn bản số 175/2014 yêu cầu ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T trả lại số tiền đã đặt cọc là 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng.

Thời gian từ 27/10/2014 đến nay Ngân hàng A đã tạo điều kiện cho ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T có thời gian và điều kiện trả lại số tiền đặt cọc nên trên nhưng ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T không trả.

Ngày 09/10/2017, Ngân hàng A tiếp tục có văn bản số 124/2017/SB-HCM yêu cầu ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T trả lại tiền cọc nhưng ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T không hợp tác trả lại. Việc này gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A.

Do bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T không hợp tác để trả lại tiền cọc nên Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 7 để yêu cầu ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T trả lại số tiền đặt cọc là: 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm trả 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng tính từ ngày 01/10/2014 cho đến ngày 26/11/2019 theo lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước là 9%/1 năm = 90.000.000 đồng x 9% : 365 x 1882 ngày là: 41.764.931 (Bốn mươi mốt triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm ba mươi mốt) đồng. Trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 04/7/2019 của bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T, Các Biên bản hoà giải ngày 4/5/2019 và ngày 5/9/2019 bị đơn bà Lê Kim T trình bày:

Bà Lê Kim T và ông Bùi Văn N xác nhận vào ngày 03/08/2010 có ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn Ngân hàng A đúng như nội dung nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, chưa đến hạn kết thúc hợp đồng thuê nhà trên thì Ngân hàng A đã xin chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Bà Lê Kim T và ông Bùi Văn N cũng đồng ý cho ngân hàng chấm dứt hợp đồng vào ngày 01/01/2014.

Sau đó Ngân hàng A xin ký gia hạn hợp đồng 02 lần: đợt 1 thêm 3 tháng từ ngày 02/01/2014 cho đến 31/3/2014, đợt 2 từ ngày 01/4/2014 đến ngày 30/9/2014.

Kể từ ngày 01/10/2014 bị đơn bà Lê Kim T và ông N đã lấy lại nhà và sử dụng ổn định cho đến nay.

Về số tiền thuê nhà hàng tháng thì Ngân hàng A đã thanh toán đầy đủ. Ông bà cũng đã đóng đầy đủ các khoản thuế cho cơ quan nhà nước khi thực hiện hợp đồng thuê nhà trên với nguyên đơn Ngân hàng A.

Ngoài ra bà và ông N không có ký lại hợp đồng thuê nhà hoặc phụ lục hợp đồng nào khác với Ngân hàng A.

Về số tiền đặt cọc, bà Lê Kim T và ông Bùi Văn N có nhận từ Ngân hàng A số tiền đặt cọc hợp đồng là 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng. Tuy nhiên ông bà không đồng ý trả lại cho Ngân hàng A số tiền đặt cọc và tiền lãi do chậm thanh toán số tiền trên, với các lý do sau:

Căn cứ vào Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà thì giá thuê nhà cố định trong hai năm đầu, các năm tiếp theo tăng không quá 15% giá ban đầu. Theo như Hợp đồng thuê nhà đã thực hiện với Ngân hàng A thì ông bà chỉ thu số tiền thuê nhà hàng tháng đúng theo Hợp đồng thuê nhà là 30.000.000 đồng mà không thu thêm số tiền đã tăng 15% theo hợp đồng là sau 02 năm kể từ ngày 03/8/2010.

Ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T không có ý kiến hay yêu cầu phản tố nào khác. Đề nghị Toà án căn cứ vào các quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Tại phiên toà hôm nay ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ý kiến của Viện kiểm sát Nhân dân Quận 7:

1. Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý quy định tại các điều từ Điều 26 đến Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 86 và Điều 234 Bộ luật Bộ luật tố tụng năm 2015.

Bị đơn, đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 227 Bộ luật tố tụng năm 2015.

3. Về quan hệ tranh chấp của vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Phòng kinh tế - Uỷ ban nhân dân Quận 7 xác định bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T không đăng ký hộ kinh doanh khi ký kết và thực hiện hợp đồng cho thuê nhà với Ngân hàng A. Việc Toà án nhân dân Quận 7 thụ lý tranh chấp giữa các đương sự là vụ án kinh doanh thương mại là có sự nhầm lẫn. Do đó, đề nghị Hội đồng xử điều chỉnh lại tranh chấp trên là tranh chấp vụ án dân sự.

4. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Nguyên đơn Ngân hàng A khởi kiện bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T phải trả số tiền đặt cọc của hợp đồng thuê nhà, thì đây là tranh chấp về "Tiền đặt cọc trong hợp đồng thuê nhà".

Toà án nhân dân Quận 7 đã căn cứ vào khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: "Tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận" để xác định tranh chấp trên là tranh chấp về kinh doanh thương mại và thụ lý vụ án kinh doanh thương mại.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân Quận 7 xác minh tại Phòng kinh tế - Uỷ ban nhân dân Quận 7, đã có cơ sở xác định bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T không đăng ký hộ kinh doanh khi ký kết và thực hiện hợp đồng cho thuê nhà với Ngân hàng A. Việc Toà án thụ lý tranh chấp giữa các đương sự là vụ án kinh doanh thương mại là có sự nhầm lẫn. Do đó, Hội đồng xử xét thấy cần điều chỉnh lại tranh chấp nêu trên là tranh chấp vụ án dân sự cho chính xác.

Bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T hiện nay đang cư trú tại Quận 7. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về hình thức

Nguyên đơn có ông Lưu Danh K là đại diện hợp pháp có mặt tại phiên toà.

Bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T có đơn đề nghị hoà giải, xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại các Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A đối với bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T, căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Về giá trị pháp lý của hợp đồng:

Nguyên đơn Ngân hàng A và bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T đã ký Hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ: Số 419 đường P, Khu phố 1, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, số 25/5 đường Hoàng Quốc Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 03/8/2010, số công chứng: 032177, quyển số: 8 TP/CC-SCC/HĐGD, với nội dung:

- Đối tượng của hợp đồng: Căn nhà số 419 đường P, khu phố 1, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giá thuê nhà: 30.000.000 đồng/1 tháng
- Thời hạn thuê: 05 năm
- Mục đích thuê: Mở phòng giao dịch của Ngân hàng
- Số tiền đặt cọc: 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng

Xét, Căn cứ vào Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hình thức hợp đồng thuê nhà ở có thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực. Do đó về hình thức của hợp đồng thuê nhà nêu trên giữa các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

Vào thời điểm cho thuê nhà và trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, đối tượng cho thuê là căn nhà trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số A do UBND Quận 7 cấp ngày 11/8/2004). Ngoài ra ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Căn cứ vào Điều 92 của Luật nhà ở 2005, bị đơn ông N và bà T đủ Điều kiện tham gia giao dịch về nhà ở.

Từ đó, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng thuê nhà vào ngày 03/8/2010 giữa các đương sự đã tuân thủ đúng về mặt hình thức và nội dung không trái với các quy định của pháp luật.

[3.2] Về giá trị pháp lý của các sự kiện phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà nêu trên của các đương sự:

Ngày 27/6/2013 nguyên đơn Ngân hàng A ban hành văn bản số: 97/2013/CV về việc chấm dứt trước hạn hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 01/01/2014.

Tuy nhiên đến ngày 28/12/2013 nguyên đơn Ngân hàng A và bị đơn ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T lại có thoả thuận thêm phụ lục Hợp đồng thuê nhà về việc thay đổi thời hạn thuê nhà: "Thời hạn thuê nhà: từ ngày 02/01/2014 đến hết ngày 31/3/2014" và phụ lục Hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2014: "Thời hạn thuê nhà: từ ngày 01/4/2014 đến ngày 30/9/2014". Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T xác nhận nguyên đơn Ngân hàng A đã thanh toán đầy đủ tất cả các khoản tiền

thuê nhà và các chi phí phát sinh khác. Các bên không tranh chấp gì về bất kỳ khoản tiền thuê nhà, tiền điện, nước, điện thoại, vệ sinh và những chi phí phát sinh khác trong quá trình thuê nhà của nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ngày 16/9/2014 nguyên đơn Ngân hàng A đã lập biên bản bàn giao, trả lại căn nhà cho thuê cho bị đơn ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T. Các bên có lập Biên bản giao trả mặt bằng với nội dung mặt bằng bàn giao không hư hao, có cửa cuốn, cửa kính 12 ly, tất cả các hạng mục xây dựng trong nhà không thay đổi, hệ thống chiếu sáng hoạt động bình thường, hệ thống nước sinh hoạt và hệ thống điện đã sang tên trả lại cho chủ nhà. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T xác nhận đã lấy lại căn nhà cho thuê trên và sử dụng ổn định đến nay, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với nguyên đơn Ngân hàng A. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Các đương sự chỉ tranh chấp về số tiền đặt cọc của 03 tháng tiền nhà là 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc trên.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T xác nhận đã nhận đủ 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng tiền đặt cọc của nguyên đơn Ngân hàng A. Tuy nhiên bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc trên với lý do:

- Nguyên đơn đã tự ý kết thúc trước thời hạn của hợp đồng thuê nhà ngày 03/8/2010.

- Căn cứ vào Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà thì giá thuê nhà cố định trong hai năm đầu, các năm tiếp theo tăng không quá 15% giá ban đầu. Theo như Hợp đồng thuê nhà đã thực hiện với Ngân hàng A thì ông bà chỉ thu số tiền hàng tháng đúng theo Hợp đồng thuê nhà là 30.000.000 đồng/1 tháng mà không thu thêm số tiền sẽ tăng 15% sau 02 năm kể từ ngày 03/8/2010.

Do không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng nên bị đơn ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T không đồng ý trả tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm trả 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng tính từ ngày 01/10/2014 cho đến ngày 26/11/2019 theo lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước là 9%/1 năm = 90.000.000 đồng x 9% : 365 x 1882 ngày là: 41.764.931 (Bốn mươi mốt triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm ba mươi mốt) đồng.

Xét, Trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn Ngân hàng A đã ban hành văn bản số 97/2013/CV vào ngày 27/6/2013 sẽ chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bị đơn vào ngày 01/01/2014, được ông Bùi Văn N ký nhận thông báo là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày

03/8/2010 được ký giữa các bên là nguyên đơn được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng phải báo cho bị đơn biết trước 6 tháng.

Tuy nhiên sau đó nguyên đơn Ngân hàng A và bị đơn ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T đã ký các thoả thuận về Phụ lục hợp đồng vào ngày 28/12/2013 là gia hạn thời hạn thuê nhà từ ngày 02/01/2014 đến hết ngày 31/3/2014 và Phụ lục hợp đồng vào ngày 01/4/2014 là gia hạn hợp đồng từ ngày 01/4/2014 đến hết ngày 30/9/2014. Ngoài ra ngày 28/3/2014 nguyên đơn Ngân hàng A cũng đã ban hành văn bản số 35/2014/CV về việc chấm dứt thời hạn hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 01/10/2014.

Việc thoả thuận phụ lục hợp đồng về việc gia hạn hợp đồng giữa các đương sự là không trái với các quy định của pháp luật. Ngoài ra trước khi chấm dứt hợp đồng nguyên đơn đã ban hành các văn bản thông báo cho bị đơn về việc sẽ chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn 6 tháng là đã tuân thủ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà ngày 03/8/2010. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến này của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét, Căn cứ Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà ngày 03/8/2010 giữa các đương sự, quy định về giá thuê nhà là 30.000.000 đồng/1 tháng, giá thuê này cố định trong 02 năm đầu, các năm tiếp theo điều chỉnh tăng nhưng không vượt quá 15% giá ban đầu. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn Ngân hàng A và bị đơn ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T không có bất kỳ thoả thuận nào về việc tăng giá của hợp đồng thuê nhà nêu trên.

Ngoài ra kể từ khi ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 03/8/2010 đến khi chấm dứt hợp đồng là ngày 01/10/2014, bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T đã đồng ý nhận tiền thuê nhà hàng tháng của nguyên đơn là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng/1 tháng mà không có bất kỳ ý kiến hay yêu cầu gì về giá thuê nhà trên. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến này của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[3.3] Về số tiền chậm thanh toán, thời gian chậm thanh toán và mức lãi suất:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm trả 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng tính từ ngày 01/10/2014 cho đến ngày 26/11/2019 theo lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước là 9%/1 năm = 90.000.000 đồng x 9% : 365 x 1882 ngày là: 41.764.931 (Bốn mươi mốt triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm ba mươi mốt) đồng

Xét, Các đương sự cùng xác nhận Hợp đồng cho thuê nhà của các đương sự đã kết thúc vào ngày 30/9/2014, nguyên đơn Ngân hàng A đã trả

toàn bộ tiền thuê nhà cho bị đơn ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T. Ngoài ra ngày 28/3/2014 nguyên đơn Ngân hàng A đã ban hành văn bản số 35/2014/CV về việc chấm dứt thời hạn hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 01/10/2014. Từ đó đủ căn cứ để xác định bị đơn ông Bùi Văn N, bà Lê Kim T phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc 90.000.000 đồng cho nguyên đơn kể từ ngày 01/10/2014.

Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"... Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán..."*

Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với các quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận

[3.4] Về thời hạn trả nợ:

Nguyên đơn Ngân hàng A yêu cầu bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T phải trả số tiền đặt cọc và tiền chậm thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét, bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong thời gian dài, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, nên với yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.5] Về án phí:

Bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T là người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 14 về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 305, Điều 401, Điều 492, Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng các Điều 92, Điều 99, Khoản 1 Điều 102 Luật nhà ở 2005;

Áp dụng Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

Áp dụng Luật Phí, lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014,

Xử:

[1] Về hình thức: Xử vắng mặt bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T.

[2] Về nội dung:

[2.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A.

Buộc ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A tổng số tiền 131.764.931 (Một trăm ba mươi mốt triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm ba mốt) đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng và số tiền lãi do chậm trả kể từ ngày 01/10/2014 đến ngày 26/11/2019 là 41.764.931 (Bốn mươi mốt triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm ba mươi mốt) đồng.

Trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về quyền, nghĩa vụ thi hành án dân sự:

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyết định chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các quyền và nghĩa vụ thi hành án dân sự của các đương sự được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại số tiền án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn Ngân hàng A là 2.968.521 (Hai triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm hai mươi mốt) đồng, theo biên lai thu số AA/2017/0026820 ngày 14/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.

[4] Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Nguyên đơn Ngân hàng A được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Bùi Văn N và bà Lê Kim T được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 1, 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKS ND Q.7;
- Chi cục THADS Q.7;
- Đương sự;
- Lưu, hồ sơ (Tk. Xuân Duyên).

Đào Lê Anh