

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 722/2018/DSST

Ngày: 07/6/2018

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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Hội thẩm nhân dân

1. Ông Nguyễn Thành Thông

2. Bà Lê Thị Nhung

- Thư ký Tòa án: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 278/DSST ngày 20/7/2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1732/2018/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3377/2018/QĐST ngày 15/5/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất bao bì A

Trụ sở: Số 7, đường số Q, Khu công nghiệp V – S, thị xã E, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Đức T – Đại diện theo ủy quyền

Địa chỉ: 14/D20 đường R, phường T, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phương T

Địa chỉ: Căn hộ I Tòa C1 – 2202, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời khai của người đại diện hợp pháp nguyên đơn trong suốt quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 03/9/2014, Công ty TNHH Sản xuất bao bì A ký hợp đồng thuê căn hộ C1-2202, địa chỉ tại I, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với Ông Nguyễn Phương T. Mục đích Công ty thuê nhà cho chuyên gia của Công ty ở; thời hạn thuê là 01 năm (từ ngày 08 tháng 9 năm 2014 đến ngày 08 tháng 9 năm 2015); giá thuê mỗi tháng 25.560.000 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng); bên thuê phải đặt cọc cho bên cho thuê tương đương 02 tháng tiền thuê nhà là 51.120.000 đồng (năm mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn đồng). Số tiền này bên cho thuê phải trả lại cho bên thuê sau khi chấm dứt hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng, các bên đã thực hiện hợp đồng thuê theo thỏa thuận. Hàng tháng Công ty A đã thanh toán đầy đủ đúng hạn tiền thuê căn hộ nói trên cho Ông Nguyễn Phương T theo hình thức chuyển khoản cho đến khi hết hạn hợp đồng.

Theo như thỏa thuận tại hợp đồng giữa hai bên ký kết thì sau khi chấm dứt hợp đồng Ông Nguyễn Phương T phải trả lại tiền cọc cho Công ty A vào ngày 22/9/2015. Tuy nhiên, Công ty A đã nhiều lần liên lạc qua thư điện thoại, gửi thư, gửi thư điện tử yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng Ông Nguyễn Phương T vẫn không trả.

Do vậy, Công ty A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Nguyễn Phương T phải trả lại số tiền đặt cọc thuê căn hộ là 51.120.000 đồng (năm mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) cho Công ty A một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Công ty A khẳng định khi ký hợp đồng thuê căn hộ, Công ty chỉ giao dịch ký kết hợp đồng và chuyển tiền cho ông T. Công ty không biết ông T có vợ hay không, vợ ông T là ai nên chỉ khởi kiện yêu cầu một mình Ông Nguyễn Phương T trả số tiền cọc nêu trên, không yêu cầu vợ ông T cùng chịu trách nhiệm trả.

Bị đơn – Ông Nguyễn Phương T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại bản tự khai ngày 29/3/2016 của Ông Nguyễn Phương T tại Tòa án nhân dân Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh ông T đã khai như sau: Ông không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho bên thuê căn hộ là Công ty TNHH sản xuất bao bì A. Lý do không trả tiền: căn cứ mục số 8 của hợp đồng cho thuê nhà ký ngày

08/9/2014 và do Công ty chưa thanh toán đầy đủ các chi phí phát sinh tháng 8/2015; Công ty không có biên bản bàn giao tất cả các trang thiết bị sử dụng trong căn hộ; Công ty không trả lại cho ông các giấy bảo lãnh cho người tạm trú tại địa chỉ trên mà ông T đã đăng ký.

Tại biên bản hòa giải ngày 29/3/2016, của Tòa án nhân dân Quận P, Ông Nguyễn Phương T khai ông có ký hợp đồng thuê căn hộ như đại diện nguyên đơn trình bày nhưng không đồng ý trả tiền đặt cọc thuê nhà với các lý do nêu trên (tại biên bản hòa giải thể hiện ông T bỏ về, không ký tên vào biên bản).

Tại phiên tòa, Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng:

Từ thời điểm thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ và đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự: thụ lý đúng thẩm quyền; xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng tư cách đương sự; việc xác minh thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ và hòa giải đúng qui định;

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Việc vắng mặt của đương sự không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt bị đơn là có căn cứ.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 51.120.000 đồng (năm mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở xác định đây là tranh chấp hợp đồng thuê nhà được qui định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết:

Vụ án này đã được Tòa án nhân dân Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số 10/TLST/2016 ngày 14/01/2016. Do Tòa án nhân dân Quận P xác định vợ ông

T là bà Cheng Kong L, quốc tịch Anh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiện sinh sống ở nước ngoài nên đã chuyển hồ sơ vụ án này lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền là đúng qui định tại Điều a Khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, phía nguyên đơn khẳng định chỉ giao dịch với ông T, không liên quan đến bà Cheng Kong L, không biết bà Cheng Kong L là ai và nguyên đơn chỉ yêu cầu một mình ông T chịu trách nhiệm trả tiền cọc thuê nhà cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định bà Cheng Kong L không liên quan đến quan hệ tranh chấp này và không thay đổi thẩm quyền, tiếp tục giải quyết vụ án.

[3]. Về thủ tục giải quyết vắng mặt đương sự: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện tổng đạt hợp lệ các giấy triệu tập và các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn Ông Nguyễn Phương T. Tuy nhiên, Ông Nguyễn Phương T vẫn vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và cả hai lần đều vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ông Nguyễn Phương T.

Về nội dung:

[1].Căn cứ hợp đồng thuê căn hộ ký ngày 03/9/2014 giữa Ông Nguyễn Phương T (bên cho thuê) là chủ căn hộ I, Tòa C1 -2202 với Công ty TNHH sản xuất bao bì A (bên thuê) thể hiện: Công ty thuê căn hộ trên của ông T mục đích cho ông Jakjit K là chuyên gia làm việc cho Công ty ở; giá thuê mỗi tháng là 25.560.000 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng); thời hạn thuê 01 năm (từ ngày 08 tháng 9 năm 2014 đến ngày 08 tháng 9 năm 2015); bên thuê sẽ thanh toán cho bên cho thuê tiền đặt cọc, trị giá 02 tháng tiền thuê tương đương với số tiền 51.120.000 đồng (năm mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

[2].Căn cứ lời khai của hai bên đương sự phù hợp với các tài liệu, chứng cứ là hợp đồng thuê và các phiếu chuyển tiền do nguyên đơn xuất trình thể hiện sau khi ký hợp đồng nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền đặt cọc tương đương 02 tháng tiền thuê căn hộ là 51.120.000 đồng (năm mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn đồng). Nguyên đơn đã nhận căn hộ thuê sử dụng và đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho bị đơn từ thời điểm thuê đến thời điểm kết thúc hợp đồng thuê như thỏa thuận.

[3].Tại Điều 8 của hợp đồng thuê nhà hai bên đã thỏa thuận: *“Nếu bên thuê chấm dứt hợp đồng theo đúng các điều khoản 7.1 và 7.2 của hợp đồng này thì bên cho thuê sẽ phải hoàn trả cho bên thuê các khoản thuê căn hộ đã được ứng trước cho số ngày còn lại và tiền đặt cọc trong vòng 02 tuần kể từ ngày chấm dứt*

hợp đồng và sau khi bên thuê đã thanh toán đầy đủ các chi phí đã sử dụng trong căn hộ....”.

[4]. Từ những cơ sở đã phân tích trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn – ông Nguyễn Phương T phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận của nguyên đơn là 51.120.000 đồng (năm mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

[5]. Việc bị đơn không đồng ý hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn chưa thanh toán đầy đủ các khoản chi phí phát sinh tháng 8/2015; không có biên bản giao tất cả các trang thiết bị sử dụng trong căn hộ lúc họ rời đi. Tuy nhiên, lời khai của bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận. Bị đơn cũng không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ. Mặt khác, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong tất cả các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như vắng mặt trong các lần được triệu tập tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận đề nghị của bị đơn.

[6]. Về thời hạn thi hành án: Nguyên đơn yêu cầu thi hành án dứt điểm một lần số tiền trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là đúng pháp luật, được chấp nhận.

[7]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị trên của đại diện Viện kiểm sát cũng phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Công ty TNHH Sản xuất bao bì A theo qui định tại Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án, cụ thể là: $5\% \times 51.120.000 \text{ đồng} = 2.556.000 \text{ đồng}$ (hai triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 358; 472 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí án phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH Sản xuất bao bì A:

- Buộc Ông Nguyễn Phương T hoàn trả số tiền cọc thuê nhà 51.120.000 đồng (năm mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) cho Công ty TNHH Sản xuất bao bì A.

- Thời hạn thi hành: Thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thi hành trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Ông Nguyễn Phương T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 2.556.000 đồng (Hai triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Hoàn lại cho Công ty TNHH Sản xuất bao bì A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.278.000 đồng (một triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AC/2012/04088 ngày 14/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa