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: 279/2017/DS-ST
Ngày: 12 - 09 - 2017
V/v tranh chấp 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: Bà Mai Trần Cảnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hòa Bình;
2. Lê Thị Kim Em.

***- Thư ký phiên Tòa*:** ông Võ Ngọc Đức - 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 *tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Ngọc Châu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 09 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 160/2017/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2017/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Nhật Kim K, sinh năm 1990; Địa chỉ: Đường Đ, Phường 11, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1969; Địa chỉ: Chung cư T, phường M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phan Thị Kiều T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Chung cư T, phường M, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

- Ông Trần Hồng P, sinh năm 1982; Địa chỉ: xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 09/01/2017 và trong quá trình giải quyết, xét xử nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K trình bày:

Ngày 26/03/2016, bà có ký hợp đồng thuê nhà đối với căn hộ số X lô A, chung cư B, phường M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Anh K, thời hạn thuê theo thỏa thuận là 12 tháng, từ ngày 15/4/2016 đến ngày 15/4/2017.

Ngày 01/09/2016, sau khi bà thanh toán tiền thuê nhà tháng 09 cho ông Nguyễn Anh K, ông K có thông báo với bà là đã bán căn hộ trên cho người khác và hứa sẽ gặp cả ba bên để thỏa thuận về hợp đồng thuê nhà của bà, sau đó người mua nhà lấy lại nhà bà đã thuê, bà thông báo cho ông K việc đã trả nhà và yêu cầu ông K trả lại tiền cọc nhưng ông K không trả lại tiền cọc cho bà.

Nay bà khởi kiện và yêu cầu:

- Buộc ông K phải trả lại cho bà số tiền cọc là 11.000.000 đồng *(Mười một triệu đồng)*.

- Buộc ông K phải bồi thường mức thiệt hại do hành vi trốn tránh của ông, bao gồm án phí và số tiền lãi phạt chậm trả theo thỏa thuận hợp đồng là 1.122.000 đồng *(Một triệu một trăm hai mươi hai nghìn đồng)*.

Tại phiên tòa ngày hôm nay bà K trình bày:

Ngày 26/03/2016 bà ký với ông Nguyễn Anh K Hợp đồng thuê nhà đối với căn hộ số X lô A, chung cư B, phường M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê theo thỏa thuận là 12 tháng (từ ngày 15/4/2016 đến ngày 15/4/2017), tiền đặt cọc để thuê nhà là 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng), tiền thuê mỗi tháng là 5.500.000 đồng/tháng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng) – khi ký hợp đồng phần trên của hợp đồng thuê nhà ghi đúng ngày ký hợp đồng là ngày 26/3/2016 nhưng phần dưới quên chỉnh sửa nên ghi là ngày 25/3/2016. Khi ký hợp đồng thuê nhà ông K có đưa cho bà xem hợp đồng mua bán căn hộ mà ông K và bà Phan Thị Kiều T (Vợ ông K) đã ký mua căn hộ trên với công ty TNHH Một thành viên dịch vụ công ích Quận 4 để chứng minh ông K là chủ sở hữu đối với căn hộ trên. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà ngày 26/3/2016, bà đã đưa tiền cọc cho ông K là 11.000.000đ và thực hiện đầy đủ việc trả tiền thuê hàng tháng.

Ngày 29/6/2016, ông K đã bán căn hộ trên cho người khác, yêu cầu bà trả lại nhà đã thuê để bàn giao căn hộ cho người mua và hứa sẽ trả tiền cọc cho bà. Bà đã trả lại căn hộ số X lô A, chung cư B, phường M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông K nhưng ông K chưa trả lại tiền cọc cho bà là ông K đã vi phạm điểm a Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà đã ký.

Bà tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông K phải bồi thường mức thiệt hại do hành vi trốn tránh của ông, bao gồm án phí và số tiền lãi phạt chậm trả theo thỏa thuận hợp đồng là 1.122.000 đồng *(Một triệu một trăm hai mươi hai nghìn đồng)*. Bà yêu cầu ông K phải trả lại cho bà số tiền cọc là 11.000.000 đồng *(Mười một triệu đồng),* trả số tiền trên làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, ngoài ra bà không có yêu cầu đối với ai khác và không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Anh K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kiều T vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Tòa án đã tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Giấy triệu tập; Thông báo kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định pháp luật cho bị đơn ông Nguyễn Anh K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kiều T nhưng ông K và bà T không đến, không có văn bản trình bày ý kiến, Tòa không tiến hành hòa giải được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng P trình bày: Ông có chứng kiến việc bà Phạm Nhật Kim K và ông Nguyễn Anh K ký hợp đồng thuê nhà đối với căn hộ số X lô A, chung cư B, phường M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 26/3/2016 với nội dung hợp đồng như bà K trình bày ở trên là đúng. Bà K đã đưa cho ông K số tiền đặt cọc là 11.000.000đ, do ông K bận việc nên ông có nhận dùm ông K 02 tháng tiền thuê nhà từ bà K và đã đưa lại đầy đủ cho ông K. Khi ông K bán căn hộ số X lô A, chung cư B, phường M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho người khác nên lấy lại căn hộ bà K đang thuê nhưng không trả lại tiền cọc cho bà K. Ông cũng đã liên lạc với ông K nói ông K trả lại tiền cọc cho bà K, ông K hứa sẽ trả nhưng cho đến nay không trả. Do bận việc nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ý kiến của Viện kiểm sát Nhân dân Quận 7:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành theo quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lỡi, nghĩa vụ liên quan bà T không chấp hành theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi và chỉ buộc bị đơn trả số tiền cọc là 11.000.000đ nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ với yêu cầu rút lại một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 26/03/2016 thì nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn số tiền 11.000.000đ để thuê căn hộ số 16.03 Lô A, Chung cư Belleza, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; bị đơn vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến gì nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K buộc ông Nguyễn Anh K phải trả lại cho bà K số tiền cọc là 11.000.000 đồng *(Mười một triệu đồng).*

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 tố tụng:

Nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Anh K trả lại số tiền đã đặt cọc cho hợp đồng thuê căn hộ số X lô A, chung cư B, phường M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26/3/2016 và bị đơn ông Nguyễn Anh K hiện cư trú tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở là loại tranh chấp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Anh K và bà Phan Thị Kiều T vắng mặt tại phiên tòa và thuộc trường hợp đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án, tham gia phiên tòa nhưng ông K và bà T vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội

đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông K, bà T theo điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Ông Trần Hồng P vắng mặt tại phiên tòa do có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt Phúc theo Khoản 1 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu của đương sự:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/01/2017 bà Phạm Nhật Kim K yêu cầu: Buộc ông K phải trả lại cho bà số tiền cọc là 11.000.000 đồng *(Mười một triệu đồng);* Buộc ông K phải bồi thường mức thiệt hại do hành vi trốn tránh của ông, bao gồm án phí và số tiền lãi phạt chậm trả theo thỏa thuận hợp đồng là 1.122.000 đồng *(Một triệu một trăm hai mươi hai nghìn đồng).*

Tại phiên tòa bà K tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và chỉ buộc ông K trả lại số tiền cọc là 11.000.000 đồng *(Mười một triệu đồng)* nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền lãi đối với số tiền cọc, án phí.

Theo kết quả trả lời của Công an phường Phú Mỹ, Quận 7 tại Phiếu yêu cầu xác minh số 28/2017/PYCXM ngày 04/07/2017 của Tòa án nhân dân Quận 7 thì: "đ/s ông Nguyễn Anh K, sn 1969 và Phan Thị Kiều T, sn 1975 thường trú tại Chung cư T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thường xuyên vắng nhà".

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo yêu cầu của nguyên đơn cho ông Nguyễn Anh K, bà Phan Thị Kiều T gồm: Thông báo thụ lý; Giấy triệu tập; Thông báo kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ; thông báo kết quả phiên họp giao nộp giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông Nguyễn Anh K, bà Phan Thị Kiều T vẫn vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa nên căn cứ Khoản 4 Điều 91, Điều 95, Điều 96 và Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn ông Nguyễn Anh K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kiều T đã tự ý tước bỏ quyền được chứng minh, trình bày ý kiến của mình và chịu hậu quả của việc vắng mặt nên Hội đồng xét xử lấy yêu cầu và tài liệu chứng cứ của nguyên đơn bà K và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phúc để làm cơ sở giải quyết.

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phúc và hợp đồng thuê nhà ngày 26/03/2016 được kí giữa nguyên đơn và bị đơn đã có đủ cơ sở để xác định bà K có thuê ông K căn hộ số X lô A, chung cư B, phường M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và có đặt cọc số tiền 11.000.000đ. Do ông K bán cho người khác căn hộ cho thuê nên yêu cầu bà K trả lại căn hộ thuê, bà K đã trả căn hộ nhưng ông K lại không trả lại tiền cọc nên việc bà K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Anh K trả lại số tiền cọc là 11.000.000đ là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét về thời gian trả nợ: nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Anh K có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc thuê nhà làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, yêu cầu này là phù hợp với pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong trường hợp ông Nguyễn Anh K chậm thi hành nghĩa vụ trả lại tiền cọc trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do bị đơn ông Nguyễn Anh K có nghĩa vụ phải lại tiền cọc thuê nhà cho nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K, nên bị đơn ông Nguyễn Anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả theo quy định tại pháp luật.

Nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K số tiền tạm ứng án phí là đồng 303.050 đồng *(Ba trăm lẻ ba ngàn không trăm năm mươi đồng)*

[5] Quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Anh K, bà Phạm Nhật Kim K, ông Trần Hồng P, bà Phan Thị Kiều T có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Luật phí, lệ phí và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung 2014.

Tuyên xử:

1. Về hình thức: Xử vắng mặt ông Nguyễn Anh K, bà Phan Thị Kiều T và ông Trần Hồng P.

2. Về nội dung:

2.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Anh K phải bồi thường mức thiệt hại do hành vi trốn tránh của ông, bao gồm án phí và số tiền lãi trả chậm theo thỏa thuận hợp đồng là 1.122.000 đồng *(Một triệu một trăm hai mươi hai nghìn đồng)*.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Anh K có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K số tiền là: 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng), làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Nguyễn Anh K chậm thi hành nghĩa vụ trả lại tiền cọc trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2.3 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 550.000 đồng (Năm trăm năm mươi ngàn đồng).

Nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K số tiền tạm ứng án phí là đồng

303.050 đồng *(Ba trăm lẻ ba ngàn không trăm năm mươi đồng)* theo biên lai thu số AA/2012/07503 ngày 22/02/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Báo cho nguyên đơn bà Phạm Nhật Kim K được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng ông Nguyễn Anh K, ông Trần Hồng P và bà Phan Thị Kiều T vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày toà niêm yết bản án tại địa phương

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung 2014. 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.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận7;
- Chi cục THA DS Quận 7;
- Đương sự;
- Lưu, hồ sơ.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Mai Trần Cảnh