

Bản án số: **935/2022/DS-ST**

Ngày: **29/12/2022.**

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
Hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Hoàng Vương.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Đình Phúc.**

2. Bà **Nghiêm Thị Xuân Huê.**

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Minh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Minh** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 12 và ngày 29 tháng 12 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 574/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 7122/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 7409/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm T, sinh năm: 1983 – (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số P, phường K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn G, sinh năm: 1954- (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C, phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đặng K, sinh năm: 1982- (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: T, phường K, quận L, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo các đơn khởi kiện, các bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông H trình bày:*

Do có nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh, nên ngày 14/9/2018 ông và ông Nguyễn G ký hợp đồng đặt cọc nhà cho thuê về việc thỏa thuận thuê căn nhà số 134 (sau đây gọi tắt là nhà số 134), với nội dung như sau: “Sau khi bàn bạc, hai bên đồng ý thực hiện hợp đồng đặt cọc với các điều khoản sau: 1. Đồng ý thuê bất động sản trên với các điều khoản thỏa thuận hợp đồng thuê nhà: Giá thuê: 02 năm đầu giá 5.300 USD; năm thứ 3, thứ 4 giá thuê là 5.830USD; năm thứ 5,

thứ 6 là 6.413 USD. Phương thức thanh toán: Từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng; thời gian thuê 15/9/2018 đến 15/9/2024; số tiền đặt cọc là 03 tháng tiền thuê nhà; sửa chữa miễn phí 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Bên thuê nhà đồng ý đặt cọc cho bên cho thuê nhà số tiền 370.550.000 đồng. Trong thời gian tiến hành thủ tục bên cho thuê không được cho bên thứ ba thuê, nếu vi phạm bồi thường gấp đôi số tiền mà bên thuê đặt cọc. Bên thuê vì lý do nào đó không tiếp tục thuê thì mất số tiền đã đặt cọc. Đồng thời qui định: Quá trình thực hiện hợp đồng có phát sinh tranh chấp thì cùng nhau thương lượng giải quyết. Trường hợp không thương lượng được thì có quyền khởi kiện đề yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo qui định của pháp luật. Căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận, đến ngày 17/9/2018 ông Nguyễn G (bên cho thuê nhà) và bà Đặng K đã ký kết hợp đồng thuê nhà và đã được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận có số công chứng 019956, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung cơ bản như nội dung của hợp đồng đặt cọc nhưng khác ở giá thuê nhà theo yêu cầu của ông K chủ nhà chỉ ký hợp đồng thuê với giá 8.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê tính từ ngày 15/10/2018 đến 15/10/2024. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông đóng tiền thuê đầy đủ (tiền thuê hàng tháng là 5.300USD qui đổi thành Việt Nam Đồng khi thanh toán) đến khoảng tháng 03 năm 2020 do ảnh hưởng của tình hình dịch Covid -19 bùng phát và Nhà nước áp dụng dừng mọi hoạt động nên việc này ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh. Do đó, ngày 02/4/2020 ông có thông báo thanh lý hợp đồng thuê và trả nhà đang thuê cho ông Nguyễn G và yêu cầu ông K trả lại số tiền đã đặt cọc. Đến ngày 12/4/2020 (ngày hẹn trong thông báo trả nhà) ông K đã nhận lại tài sản. Việc ông K nhận lại tài sản, ông H có thuê Thừa phát lại huyện Bình Chánh tiến hành lập vi bằng số tiến hành lập vi bằng số 786/2020/VB-TPL.HBC ngày 12/4/2020 của Văn phòng thừa phát lại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Đồng thời, khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H và ông K cùng ký, sau đó ông H có thỏa thuận với ông K để bà Đặng K là người đứng tên giùm ông H trên hợp đồng công chứng và được ông K đồng ý. Vì vậy, ngày 17/9/2018 ông K và bà Phương đã chính thức ký hợp đồng công chứng và được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận có số công chứng 019956, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD. Ông khẳng định bà Phương là người đứng tên giùm. Việc bà Phương là người đứng tên giùm ông H trên hợp đồng công chứng còn thể hiện tại bản tự khai của bà Phương với nội dung : « Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 17/9/2018 thuê nhà 134 Nguyễn Thái Học bà chỉ là người đứng tên thay anh Phạm T toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng do anh H trực tiếp thực hiện với ông Nguyễn G ». Đồng thời, ông H có nộp bản sao kê tài khoản ngân hàng về việc chứng minh ông là người trực tiếp trả tiền thuê hàng tháng cho ông K. Quá trình thuê nhà như Nguyên đơn đã trình bày : trả tiền thuê đầy đủ, việc này còn được khẳng định tại « Biên bản bàn giao tài sản », tại biên bản này ông K chỉ có ý kiến đề nghị ông H khôi phục lại phần mái tôn phía trước nhà, không có bất kỳ yêu cầu nào khác. Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông K có trách nhiệm trả lại số tiền cọc là 370.550.000 đồng. Tuy nhiên, tại biên bản giao nhận tài sản, ông K có nêu ý kiến về việc yêu cầu ông H khôi phục lại mái tôn phía trước nhưng không tạo cơ hội cho ông H thực hiện việc sửa chữa này. Vì sau khi ký biên bản bàn giao tài sản, ông H đã nhiều lần liên lạc với ông K nhưng không được, sau đó phát hiện ông K đã người khác thuê mới nên việc sửa là không thể thực hiện được. Với diện tích trước của ông K chưa đến 47m², đơn giá ông thực hiện chưa đến 500.000 đồng/m². Nay Nguyên đơn tự nguyện cân trừ số tiền 30.000.000 đồng là chi phí khôi phục lại hiện trạng mái tôn trước nhà thuê. Do đó, ông H khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông K hoàn trả số tiền cọc (còn lại sau khi cân trừ 30.000.000 đồng) là: 340.550.000 đồng. Yêu cầu ông K trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn ông Nguyễn G, mặc dù đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Do đó, không ghi nhận được ý kiến trình bày, không có yêu cầu phản tố.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến như sau:**

-Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do thời gian tình hình dịch bệnh nên có nhiều ảnh hưởng đến thời hạn giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp với qui định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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, trên cơ sở các chứng cứ hiện có, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn liên quan đến “Hợp đồng đặt cọc nhà cho thuê” (sau đây gọi tắt là HĐ đặt cọc) về việc thỏa thuận thuê căn nhà số 134 (sau đây gọi tắt là nhà số 134) ngày 14/9/2018 giữa ông Nguyễn G và ông Phạm T (được ký bằng giấy tay) và hợp đồng thuê nhà ngày 17/9/2018 (sau đây gọi tắt là hợp đồng thuê) giữa ông Nguyễn G (bên cho thuê nhà) và bà Đặng K đã được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận có số công chứng 019956, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD và phụ lục hợp đồng ngày 17/9/2018 (sau đây gọi tắt là phụ lục HĐ), xét đây là tranh chấp dân sự có bất động sản cho thuê ~~eo địa chỉ~~ toạ lạc tại Quận 1 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1 theo qui định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

[2]. Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 01/10/2020, hợp đồng đặt cọc thuê nhà, hợp đồng thuê nhà, biên bản giao nhận tài sản ngày 12/4/2020, Vi bằng số 786/2020/VB-TPL-HBC ngày 12/4/2020 của Văn phòng thừa phát lại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì việc khởi kiện còn thời hiệu theo qui định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về tố tụng: Căn cứ kết quả trả lời xác minh của Công an phường Phạm Ngũ Lão, ông Nguyễn G có hộ khẩu thường trú tại 134 Nguyễn Thái Học, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1 nhưng không sinh sống tại địa phương, nhà cho thuê. Tạm trú tại 02-03 khu phố Hùng Vương II, phường Tân Phong, Quận 7 từ năm 2015 cho đến nay. Căn cứ kết quả xác minh của công an phường Tân Phong, Quận 7 thì tại địa chỉ: 02-03 khu phố Hùng Vương II, phường Tân Phong, Quận 7 không có đương sự Nguyễn G cư trú. Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng, từ khi thụ lý vụ án, hòa giải, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc 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 đều vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4]. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng K có đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ theo quy định tại Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5]. Căn cứ vào theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất BE157869 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 23/11/2011; hợp đồng thuê nhà ngày 17/9/2018 giữa ông Nguyễn G (bên cho thuê nhà) và bà Đặng K đã được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận có số công chứng 019956, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD thì ông Nguyễn G là chủ sở hữu hợp pháp tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc

nhà cho thuê; hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng với ông Phạm T, bà Đặng K là phù hợp với qui định tại các Điều 472, 473, 474, 476, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015.

[6]. Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện, Nguyên đơn ông H trình bày: Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà Phương thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà. Tuy nhiên, do thời điểm ảnh hưởng tình hình dịch Covid -19 bùng phát, buộc phải dừng mọi hoạt động kinh doanh theo chủ trương Nhà nước nên Nguyên đơn phải đóng cửa, việc này đã gây thiệt hại lớn cho phía Nguyên đơn. Nhận thấy, không thể tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh, ngày 02/4/2020 ông có thông báo thanh lý hợp đồng thuê nhà 134 Nguyễn Thái Học trước thời hạn cho ông Nguyễn G. Theo thông báo, ông có đề nghị ngày 12/4/2020 ông K có mặt để nhận lại tài sản thuê là nhà số 134 Nguyễn Thái Học và yêu cầu hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 370.550.000 đồng. Ngày 12/4/2020, ông K đã tiếp nhận lại nhà cho thuê (nhà số 134) và hai bên có làm “Biên bản bàn giao tài sản thuê” với nội dung *“Hai bên cùng thống nhất giao nhận căn nhà số 134; tình trạng căn nhà bàn giao không bị ảnh hưởng gì, hai bên thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc nhà cho thuê và huỷ hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 17/9/2018 đã được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng chứng thực...; bên nhận tài sản đề nghị bên giao tài sản phải trả lại hiện trạng căn nhà ban đầu là: lợp lại mái tôn (tole) phía trước căn nhà đã tháo dỡ để phục vụ hoạt động kinh doanh; bên giao tài sản (bên thuê) đề nghị bên nhận lại tài sản (bên cho thuê) hoàn trả lại tiền cọc; bên nhận lại tài sản không đồng ý hoàn trả lại khoản tiền cọc. Hai bên đã đọc lại biên bản và ký tên”*. Bên giao tài sản là ông Phạm T và bên nhận tài sản là ông Nguyễn G đều ký tên tại biên bản trên. Đồng thời, ông H cũng yêu cầu Văn phòng thừa phát lại huyện Bình Chánh tiến hành lập vi bằng về việc giao trả tài sản thuê, theo vi bằng số 786/2020/VB-TPL-HBC ngày 12/4/2020. Như vậy, xem như các bên đã đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bên cho thuê nhà đã nhận lại nhà cho thuê, bên thuê nhà đã thanh toán tiền đầy đủ và bên cho thuê không yêu cầu bên thuê phải thanh toán nên không xem xét. Về giải quyết hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng thuê nhà: Bên thuê nhà yêu cầu hoàn trả tiền cọc thuê, bên cho thuê không đồng ý trả cọc và yêu cầu bên thuê phải lợp lại phần mái tôn phía trước nhà, Nhận thấy:

[6.1]. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc được Nguyên đơn, Bị đơn thoả thuận ký kết ngày 14/9/2018 bằng giấy tay với nội dung: *“Hai bên thoả thuận về giá thuê 02 năm đầu là 5.300USD; năm thứ 3, thứ 4 là 5.830USD; năm thứ 5, thứ 6 là 6.413USD, phương thức thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng; thời gian thuê từ ngày 15/9/2018 đến 15/9/2024, đặt cọc 03 tháng với số tiền là 370.550.000 đồng, đây là khoản tiền cọc nhằm đảm bảo cho việc tiến đến ký kết hợp đồng thuê nhà số 134 Nguyễn Thái Học, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh”* do ông Nguyễn G làm chủ sở hữu và thoả thuận nếu bên cho thuê vi phạm, dẫn đến không ký kết được hợp đồng thì bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc, ngược lại bên thuê vi phạm không thuê thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Xét thấy, theo qui định tại các Điều 121; khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 thì hợp đặt cọc nhà cho thuê không bắt buộc phải công chứng thực, trừ trường hợp các bên có nhu cầu công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, về nội dung thoả thuận: tại mục 1 của hợp đồng đặt cọc có nội dung ghi giá thuê bằng ngoại tệ USD (Đô la Mỹ) là không phù hợp với qui định của Pháp lệnh ngoại hối 2005 có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006 (vào thời điểm này đã có Pháp lệnh năm 2013 sửa đổi Pháp lệnh ngoại hối 2005) có quy định tại Điều 22 về hạn chế sử dụng ngoại hối như sau: *“Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các giao dịch với tổ chức tín dụng, các trường hợp thanh toán thông qua trung gian gồm thu hộ, uỷ thác, đại lý và các trường hợp cần thiết khác được Thủ tướng Chính phủ cho phép”*. Do đó, phần nội dung này là trái qui định của pháp luật do vi phạm điều cấm theo qui định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 nên bị vô hiệu một phần nội dung này. Đối với nội dung tại mục 2 của hợp đồng qui định : « Bên B đồng ý đặt cọc cho bên A số tiền là 370.550.000 đồng » Phần nội

dung vẫn phù hợp với qui định của pháp luật nên có hiệu lực buộc thi hành theo qui định tại điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122, 123, 130, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6.2]. Sau khi các bên ký kết hợp đồng «Hợp đồng đặt cọc nhà cho thuê » ngày 14/9/2018 nêu trên thì ngày 17/9/2018 các bên tiến hành chính thức ký kết hợp đồng thuê nhà và đã được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận có số công chứng 019956, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2018. Tuy nhiên, bên thuê là ông H có nhờ bà Đặng K đứng tên ký hợp đồng với bên cho thuê là ông Nguyễn G và ông K đồng ý nên hợp đồng thuê đã chính thức xác lập. Việc bà Phương là người đứng tên giúp ông H trên hợp đồng công chứng còn thể hiện tại bản tự khai của bà Phương với nội dung : « Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 17/9/2018 thuê nhà 134 Nguyễn Thái Học bà chỉ là người đứng tên thay anh Phạm T toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng do anh H trực tiếp thực hiện với ông Nguyễn G ». Đồng thời, ông H có nộp bản sao kê tài khoản ngân hàng về việc chứng minh ông là người trực tiếp trả tiền thuê hàng tháng cho ông K. Quá trình thuê nhà như Nguyên đơn đã trình bày : trả tiền thuê đầy đủ, việc này còn được khẳng định tại « Biên bản bàn giao tài sản », tại biên bản này ông K chỉ có ý kiến đề nghị ông H khôi phục lại phần mái tôn phía trước nhà, không có bất kỳ yêu cầu nào khác. Như vậy, căn cứ vào điều khoản đặt cọc tại hợp đồng đặt cọc nhà cho thuê ; điều khoản đặt cọc tại hợp đồng thuê nhà có công chứng và theo qui định Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 « *Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác* ». Như vậy, hợp đồng đặt cọc là một biện pháp bảo đảm để các bên tiến đến thực hiện ký kết hợp đồng chính là hợp đồng cho thuê nhà số 134 Nguyễn Thái Học mà các bên đã ký ngày 17/9/2018 và được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận, đã thực hiện đến ngày 12/4/2020 các bên mới thỏa thuận chấm dứt hủy hợp đồng. Do đó, hợp đồng đặt cọc đã thỏa mãn các điều kiện theo qui định của pháp luật nên có giá trị buộc các bên thực hiện.

[6.3]. Về thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê nhà và nhận lại tài sản thuê. Xét thấy, theo qui định tại khoản 4 Điều 422; Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông H trước khi thỏa thuận hủy hợp đồng đã thông báo cho phía Bị đơn ông K và ông K đã đồng ý nhận lại tài sản theo qui định tại các Điều 472, 473, 474, 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015

[7]. Bị đơn vắng mặt suốt quá trình tố tụng do đó không ghi nhận được ý kiến, không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét theo qui định tại các Điều 5, 70, 72, 91, 92, 93, 96 và Điều 200 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[8]. Đối với « phụ lục hợp đồng » hai bên ký kết ngày 17/9/2018 với nội dung : « Căn cứ hợp đồng thuê nhà công chứng số 019956 được ký tại Phòng công chứng Sài Gòn, ngày 17/9/2018 bên cho thuê nhà ông Nguyễn G, bên thuê nhà bà Đặng K sau khi xem xét đi đến thống nhất ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh nội dung việc giao nhận tiền đặt cọc trong Điều 3 của hợp đồng thuê nhà công chứng nêu trên, nội dung điều chỉnh như sau : Giá thuê nhà : giá thuê năm thứ nhất và năm thứ hai cố định 5.300USD/tháng ; giá thuê năm thứ ba và năm thứ tư cố định 5.830USD/tháng ; giá thuê năm thứ năm và năm thứ sáu 6.13USD/tháng. Tiền đặt cọc là 15.900USD và các nội dung khác Phụ lục hợp đồng này là phần không thể tách rời của hợp đồng thuê nhà số công chứng 019956 ».

Xét, phụ lục hợp đồng này vi phạm điều cấm của của Pháp lệnh ngoại hối 2005 có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006 có quy định tại Điều 22 về hạn chế sử dụng ngoại hối như sau: *“Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các giao dịch với tổ chức tín dụng, các trường hợp thanh toán thông qua trung gian gồm thu hộ, uỷ thác, đại lý và các trường hợp cần thiết khác được Thủ tướng Chính phủ cho phép”* (và được sửa đổi bởi khoản 13 Điều 1 Pháp lệnh sửa đổi Pháp lệnh ngoại hối năm 2013) quy định về hạn chế sử dụng ngoại hối như sau: Do đó, phụ lục hợp đồng này có nội dung này là trái qui định của pháp luật do vi phạm điều cấm theo qui định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên bị vô hiệu. Về giải quyết hậu của giao dịch dân sự vô hiệu được qui định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 *«Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*. Do đó, phụ lục hợp đồng này không có hiệu lực thi hành.

[9]. Căn cứ vào Điều 3 là điều khoản đặt cọc tại hợp đồng thuê nhà có nội dung: *“Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 370.549.500 đồng. Số tiền cọc này sẽ được bên A trả lại cho bên vào ngày các bên chấm dứt hợp đồng thuê”*. Theo Nguyên đơn trình bày, sở dĩ có sự chênh lệch (500 đồng) về số tiền đặt cọc ghi trong hợp đồng thuê nhà và số tiền đặt cọc ghi trong hợp đồng đặt cọc là do ông K qui đổi. Đồng thời, tại mục 2, 3, 4 của hợp đồng đặt cọc có ghi: *“ 2. Bên B đồng ý đặt cọc cho bên A số tiền 370.550.000 đồng được gọi là một phần tiền bảo đảm trong quyết định thuê bất động sản trên; 3. Trong thời gian tiến hành thủ tục, bên A cam kết không được cho bên thứ ba thuê bất động sản này, nếu bên A vi phạm bên A phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc; 4. Nếu bên B không tiếp tục thuê bất động sản”*. Ngoài ra, không có nội dung thoả thuận sau khi kết thúc hợp đồng hoặc thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng thì việc xử lý tiền đặt cọc giải quyết như thế nào. Do đó, đối chiếu với điều khoản xử lý tiền cọc của hợp đồng thuê và theo qui định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 370.550.000 đồng. Ghi nhận việc Nguyên đơn tự nguyện căn trừ số tiền 30.000.000 đồng là chi phí khôi phục lại hiện trạng mái tôn trước nhà thuê là phù hợp với qui định của pháp luật và sự thoả thuận của các bên trong hợp đồng thuê và biên bản giao nhận tài sản. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, không có ý kiến trình bày nên không ghi nhận được. Như vậy, có căn cứ xác định hai bên đã thoả chấm dứt hợp đồng kể từ ngày nhận lại tài sản thuê theo biên bản giao nhận tài sản.

[10]. Đối với ý kiến của ông K nêu trong biên bản bàn giao tài sản về việc yêu cầu ông H phải lợp lại mái tole phía trước thì ông H cho rằng: Ông K cố tình tìm có để không trả lại tiền cọc cho ông. Vì ngay sau khi ký biên bản nhận lại tài sản thì ông H đã nhiều lần liên hệ với ông K để tiến hành lợp lại mái tôn như ông K đề nghị nhưng ông không liên lạc được. Sau đó, ông phát hiện ông K đã cho người khác thuê lại mặt bằng này. Do đó, việc khôi phục lại mái tôn phía trước là không thể thực hiện được. Đồng thời, ông dự tính việc làm lại mái tôn phía trước thì chi phí không quá 25.000.000 đồng nên ông tự nguyện đồng ý căn trừ 30.000.000 đồng xem như là chi phí khắc phục mái tôn cho ông K. Do đó, ông chỉ yêu cầu ông K thanh toán cho ông số tiền cọc còn lại (sau khi căn trừ 30.000.000 đồng) là 340.550.000 đồng nên Nguyên đơn đề nghị Toà án buộc ông Nguyễn G phải hoàn trả tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2018 cho Nguyên đơn vì hai bên đã thoả thuận huỷ hợp đồng.

[11]. Về phương thanh toán : Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[12]. Từ những phân tích nêu trên, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch;

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[12]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1,3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 và các Điều 5, 70, 72, 91, 92, 93, 96 và Điều 200 ; các Điều 274, 275, 278, 280, 328, 357, khoản 2 Điều 372, 385, 398, 401, 418, 422, 423, 429, 468 và các Điều 472, 473, 474, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 2, 3,10, 117, 118, 119, 129, 131 luật kinh doanh bất động sản năm 2014 có hiệu thi hành từ ngày 01/7/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Phạm T.

Buộc Bị đơn ông Nguyễn G có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã đặt cọc là 370.550.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu, năm trăm năm mươi triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm T về việc cắt trừ 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu) chi phí lắp đặt mái tôn phía trước nhà thuê. Do đó, buộc ông Nguyễn G phải hoàn trả số tiền là 340.550.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu, năm trăm năm mươi triệu đồng).

2. Phương thức thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 18.550.000 đồng (Mười tám triệu năm trăm hai bảy nghìn năm trăm đồng).

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Phạm T tiền tạm ứng án phí là 9.263.750 đồng (Chín triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0029886 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Quyền kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, của Viện kiểm sát cấp trên trực tiếp được thực hiện theo qui định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

6. 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, 7a, 7b 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.TP.HCM;
- VKSND.TP.HCM;
- VKSND. Quận 1;
- Chi cục THA.DS.Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ Tọa Phiên Tòa

Nguyễn Minh Hoàng Vương

Các hội thẩm nhân dân **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Minh Hoàng Vương