TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1009/2017/QĐ-PT	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 11 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC KHÁNG CÁO ĐỐI VỚI QUYẾT ĐỊNH ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên họp: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Vũ Thị Xuân Trang**
2. Ông **Nguyễn Đình Đức**

Tại quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 1849/2017/QĐ-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017;

Toà án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ vào điểm b Khoản 3 Điều 159, điểm h Khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011 quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" giữa:

1. Nguyên đơn: **Công ty A.**

Địa chỉ: 164 Đường K, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của công ty có ông **Nguyễn Trọng Đ**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 725/28 Đường T, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.(Theo Giấy uỷ quyền ngày 21/9/2017)

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1967;

2.2 Bà **Nguyễn Thị Phương H**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: 144 Đường K, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C và bà H có ông **Nguyễn Thành L**, sinh năm 1966;

Địa chỉ: 436B/71B/25 Đường K, Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy uỷ quyền số 16107465 ngày 02/12/2016 tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại đơn kháng cáo ngày 22 tháng 9 năm 2017 của nguyên đơn Công ty A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trọng Đ kháng cáo với lý do không đồng ý với toàn bộ nội dung Quyết định đình chỉ trên của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/10/2016, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn Công ty A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trọng Đ trình bày:

Ngày 18/04/2008, Công ty A (Gọi tắt là Công ty) và vợ chồng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Phương H có ký Hợp đồng thuê nhà số 015153, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh để thuê căn nhà tại địa chỉ số 144 Đường K, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê là 2.500 USD/tháng, tiền cọc là 15.000 USD, thời hạn thuê là 05 năm (Kể từ ngày 01/5/2008 đến ngày 30/4/2013).

Ngày 10/02/2010, hai bên đồng ý ngưng thực hiện Hợp đồng thuê nhà trên trước thời hạn. Trước đó 03 tháng, Công ty đã thông báo cho bên cho thuê là ông C, bà H biết về việc chấm dứt hợp đồng, trả nhà thuê. Từ lúc chấm dứt hợp đồng đến nay, ông C, bà H nhiều lần hứa hẹn trả tiền cọc cho Công ty nhưng chưa thực hiện. Tuy nhiên, ông C, bà H đã cho thuê căn nhà trên ngay sau khi hai bên chấm dứt hợp đồng vào khoảng tháng 3, tháng 4 năm 2010.

Nay Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C và bà H hoàn trả lại tiền cọc khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ 144 Đường K, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 15.000 USD tương đương 336.000.000 đồng.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 07/7/2017, nguyên đơn Công ty A trình bày:

Số tiền 15.000 USD là tiền đặt trước cho ông C, bà H để dự phòng bồi thường rủi ro đối với thiệt hại, hư hỏng về tài sản thuê, số tiền này ông C và bà H sẽ trả lại cho Công ty sau khi hợp đồng thuê nhà được thanh lý. Công ty không tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp đồng đặt cọc nữa mà yêu cầu tranh chấp đòi tài sản, cụ thể là yêu cầu Tòa án buộc ông C và bà H hoàn trả số tiền 15.000 USD tương đương 240.225.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Phương H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành L trình bày:

Ngày 18/4/2008, ông C, bà H ký Hợp đồng thuê nhà số 144 Đường K, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty A.

Căn cứ theo Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà, việc Công ty cho rằng vào ngày 10/02/2010 đã thông báo cho ông C, bà H về việc ngưng hợp đồng là không có, thực tế ông C, bà H chưa bao giờ nhận được văn bản nào từ Công ty về việc ngưng hợp đồng trước thời hạn, hai bên không có biên bản bàn giao nhà hay thanh lý hợp đồng. Trong thời gian thuê, Công ty có dời đi nơi khác hay không thì ông C, bà H không biết. Ông C, bà H vẫn giữ nguyên hiện trạng căn nhà cho thuê.

Từ tháng 02/2010, Công ty không tiếp tục trả tiền thuê nhà nên ông C, bà H trừ tiền thuê nhà hàng tháng vào tiền cọc, tương đương 06 tháng tiền thuê nhà.

Đến tháng 10/2010, ông C, bà H chính thức lấy lại nhà và cho người khác thuê vào khoảng tháng 10, tháng 11 năm 2010. Do vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hơn nữa, đơn khởi kiện của nguyên đơn nộp ngày 07/10/2016 là đã quá 02 năm kể từ ngày phát sinh tranh chấp, do đó áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện theo Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 08/9/2017, Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 1849/2017/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 1777/2016/TLST-DS ngày 21/10/2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" với lý do đơn khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 22/9/2017, Công ty A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trọng Đ có đơn kháng cáo Quyết định đình chỉ trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình từ khi thụ lý đến khi mở phiên họp, Thẩm phán, Hội đồng phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trọng Đ còn trong thời hạn pháp luật quy định.

Về nội dung Viện kiểm sát đề nghị:

Nguyên đơn Công ty A cho rằng ngày 10/2/2010 hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, Công ty đã thông báo cho bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng trước 03 tháng. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Như vậy tranh chấp giữa hai bên liên quan đến số tiền 15.000 USD là tiền đặt cọc trong hợp đồng thuê nhà chứ không phải là tranh chấp đòi tài sản.

Ngày 24/01/2017, ông Nguyễn Thành L là đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị gửi đến Tòa án yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Mặt khác, trong khoảng thời gian từ ngày 10/02/2010 đến ngày 07/10/2016, công ty Nhân Thành Nhân cũng không có sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan theo quy định tại Khoản 1 Điều 161 Bộ luật dân sự năm 2005 làm cho công ty không khởi kiện được. Từ những căn cứ trên thì đơn khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nguyên đơn cho rằng Công ty A đã có thông báo và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng bằng miệng với ông C, bà H. Ngày 01/3/2017, ông Đ có đơn yêu cầu Tòa án ban hành quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ là bản sao hợp đồng thuê nhà số 144 đường Đường K, phường G, Quận M được ký giữa ông Nguyễn Đình B và ông C, bà H. Ngày 14/03/2017, Tòa án nhân dân Quận M ban hành Quyết định số 501/2017/QĐ-CCTLCC yêu cầu Văn phòng Công chứng H cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ là bản sao Hợp đồng thuê nhà trên. Ngày 30/3/2017, Văn phòng công chứng H trả lời Tòa án rằng: Cho đến thời điểm này, Văn phòng chưa từng chứng nhận bất kỳ hợp đồng thuê nhà nào liên quan

đến căn nhà số 144 đường Đường K, phường G, Quận M. Do đó, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh rằng đã thông báo và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng bằng miệng với bị đơn. Vậy lý do của ông Nguyễn Trọng Đ trình bày trong đơn kháng cáo là không có cơ sở. Việc Tòa án nhân dân Quận M ban hành Quyết định đình chỉ nêu trên là có căn cứ pháp luật.

Bởi lẽ trên, căn cứ điểm a Khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trọng Đ; Giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 1849/2017/ĐC-DS-ST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

XÉT THẤY:

[1] Về hình thức: Ngày 19/9/2017, Tòa án nhân dân Quận M tống đạt Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 1849/2017/QĐST-DS ngày 08/9/2017 cho đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Trọng Đ. Ngày 22/9/2017, Công ty A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trọng Đ có đơn kháng cáo Quyết định đình chỉ trên. Do đó, Hội đồng phúc thẩm xét đơn kháng cáo của ông Đ còn trong thời hạn luật định, được chấp nhận.

[2] Về nội dung xét thấy:

Ngày 18/4/2008, ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Phương H ký kết hợp đồng thuê nhà với Công ty A, công chứng số 015153 lập tại Phòng công chứng số S, Thành phố Hồ Chí Minh để thuê căn nhà địa chỉ số 144 Đường K, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê 2.500 USD/tháng, tiền cọc là 15.000 USD/tháng, thời hạn thuê 05 năm tính từ ngày 01/5/2008 đến ngày 30/4/2013).

Nguyên đơn cho rằng ngày 10/02/2010, hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn được quy định tại Điều 5 của hợp đồng. Trước đó 03 (ba) tháng, Công ty đã thông báo cho bị đơn ông C, bà H về việc chấm dứt hợp đồng, trả nhà thuê nêu trên nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện việc hai bên đồng ý ngưng thực hiện hợp đồng thuê nhà trước thời hạn và thanh lý hợp đồng. Do bị đơn ông C, bà H xác định không thừa nhận có việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thanh lý hợp đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp liên quan đến số tiền đặt cọc thuê nhà 15.000 USD là tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà" như tòa án sơ thẩm nhận định là đúng.

Căn cứ Điều 4 Nghị Quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thì thời điểm phát sinh tranh chấp, yêu cầu về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 là ngày khởi kiện, ngày yêu cầu. Do tranh chấp của Công ty A và ông C, bà H phát sinh trước ngày 01/01/2017, do đó thời hiệu khởi kiện được áp dụng theo quy định tại Điều 159 và điểm h Khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011.

Căn cứ điểm b Khoản 3 Điều 159, Điều 160 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định thời hiệu khởi kiện vụ án là 02 (hai) năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm hại. Ngày 10/02/2010, nguyên đơn cho rằng hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng nhưng bị đơn không hoàn trả tiền cọc tương đương 15.000 USD. Ngày 07/10/2016, nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền cọc. Ngày 24/01/2017, ông Nguyễn Thành L là đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị gửi đến Tòa án nhân dân Quận M yêu cầu Tòa áp dụng thời hiệu khởi kiện theo Khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Từ những căn cứ trên, xét thấy đơn khởi kiện của nguyên đơn là đã quá 02 (hai) năm kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm, do đó tòa án sơ thẩm xác định đã hết thời hiệu khởi kiện là có cơ sở.

Mặt khác, trong khoảng thời gian từ ngày 10/02/2010 đến ngày 07/10/2016, Công ty A cũng không có sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan theo quy định tại Khoản 1 Điều 161 Bộ luật dân sự năm 2005 làm cho công ty không khởi kiện được.

Nguyên đơn cho rằng Công ty A đã có thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho ông C, bà H đúng thời gian thỏa thuận trong hợp đồng. Điều này thể hiện, sau khi thống nhất ngưng hợp đồng thuê nhà trước thời hạn vào tháng 02/2010, ông C và bà H đã lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 10104496 ngày 22/10/2010 tại Văn phòng công chứng H với bà Đặng Thị Thúy G để thay thế cho hợp đồng thuê nhà nêu trên.

Ngày 01/3/2017, ông Nguyễn Trọng Đ có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ là bản sao hợp đồng thuê nhà số 144 đường Đường K, phường G, Quận M được ký giữa ông Nguyễn Đình B và ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Phương H để chứng minh cho việc Công ty A đã thực hiện việc bàn giao căn nhà nêu trên cho ông C, bà H để cho ông Nguyễn Đình Đ thuê lại sau đó. Ngày 14/03/2017, Tòa án nhân dân Quận M ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 501/2017/QĐ-CCTLCC yêu cầu Văn phòng công chứng H cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ là bản sao Hợp đồng thuê nhà trên. Ngày 30/3/2017, Văn phòng công chứng H trả lời Tòa án rằng: Cho đến thời điểm này, Văn phòng công chứng H chưa từng chứng nhận bất kỳ hợp đồng thuê nhà nào liên quan đến căn nhà số 144 đường Đường K, phường G, Quận M. Do đó, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh rằng đã thông báo và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng miệng với bị đơn.

Như vậy, ngày 08/9/2017, Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1849/2017/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án dân sự là đúng với quy định của pháp luật.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn Công ty A là không có căn cứ chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ

nguyên Quyết định đình chỉ của Toà án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở để chấp nhận.

Căn cứ điểm a Khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên Quyết định đình chỉ số 1849/2017/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty A.

Công ty A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ Khoản 31 Điều 148, điểm a Khoản 5 Điều 314 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty A.

- Giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 1849/2017/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty A có người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Trọng Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng Công ty đã nộp theo biên lai số AA/2017/0022005 ngày 27/9/2017 của Chi cục Thi hành án Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Quyết định phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận M, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận M, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (18) .

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Nguyễn Thị Thu Hằng