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: 159/2018/KDTM-PT
Ngày: 30/01/2018
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Ân

Các Thẩm phán: Ông Lê Công Toại

Bà Vũ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông HuỳnhT Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên toà .

Trong ngày 30 tháng 01 năm 2018 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2017/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 10 năm 2017 về "Tranh chấp tiền đặt cọc trong hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2017/KDTM-ST ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận 7 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3060/2017/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Y Khoa Quốc tế PA.

Trụ sở: số 601B đường C, Phường C1, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Việt H, sinh năm 1956; Địa chỉ: 2A1-2-16 Lô CN1-3 Grand View, phường T, Quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông PhanT C, sinh năm 1955 (Yêu cầu xét xử vắng mặt);

2.2 Bà Trần Thị T, sinh năm 1952 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: số 453/38 đường N, Phường N1, Quận N2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Cùng tạm trú: số 107 Mỹ Kim I, phường P, Quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Bà Nguyễn Cao Diễm K, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số 85 đường 12, phường A, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Huỳnh Tô Ngã Lĩnh S (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện H1, tỉnh H2;

Tạm trú: số 1556 đường Y, phường Y1, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1 Bà Hoàng Thị Phương L, sinh năm 1979 (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 131 đường O, phường O1, quận O1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Bà Nguyễn Thị Huỳnh D, sinh năm 1988 (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 12 đường T5, phường K, quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: số F7/33 ấp 6, xã X, huyện X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3 Ông LâmT N, sinh năm 1984.

Địa chỉ: xã D, huyện D1, tỉnh Tiền Giang; Tạm trú: số 1368/79/5/23 đường V, huyện V1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, trình bày của đương sự tại cấp phúc thẩm, nội dung vụ án như sau:

Ngày 10/01/2015, Công ty TNHH Trung tâm Y khoa Quốc tế BA (nay là Công ty TNHH Y khoa Quốc tế PA - sau đây gọi tắt là Công ty PA) cùng ông PhanT C, bà Trần Thị T kí kết Hợp đồng thuê nhà số 35 đường O, khu Mỹ Giang 2 (CN7-1), phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích thuê làm chi nhánh công ty, phòng khám; giá thuê 34.000.000 đồng/tháng, thời hạn từ ngày hợp đồng được công chứng đến 31/12/2016. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Tân Thuận chứng nhận số công chứng 0249, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2015. Theo hợp đồng công ty có đặt cọc cho bà T , ông C 68.000.000 đồng. Hết hạn hợp đồng công ty PA yêu cầu bà T trả tiền cọc nhưng bà T không trả cho công ty. Nay yêu cầu ông Phan Thanh C, bà Trần Thị T hoàn trả cho công ty PA 68.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày án có hiệu lực.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Thanh C, bà Trần Thị T trình bày:

Bà Trần Thị T và ông Phan Thanh C là vợ chồng. Nhà số 35 đường O, khu Mỹ Giang 2 (CN7-1), phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 079734, số vào sổ cấp GCN: CH03899 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2014. Đăng ký biến động ngày 07/6/2016.

Ngày 18/12/2014 bà Trần Thị T và bà Nguyễn Cao Diễm K ký Hợp đồng thuê nhà số 35 đường O, khu Mỹ Giang 2 (CN7-1), phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích thuê để ở và kinh doanh. Giá thuê 1.600 USD/tháng (theo Phụ lục hợp đồng thuê nhà ngày 18/12/2014 là 38.000.000đồng/tháng bao gồm VAT), thời hạn hợp đồng 02 năm, từ 01/01/2015 đến 31/12/2016. Theo hợp đồng tiền đặt cọc là 3.200 USD, tuy nhiên ngày 18, 19/12/2014 bà K đặt cọc

cho bà T tổng cộng 68.000.000 đồng. Hợp đồng không công chứng chỉ có sự chứng kiến của công ty môi giới.

Do bà K yêu cầu bà ký lại hợp đồng thuê nhà cho Công ty TNHH Trung tâm Y khoa Quốc tế BA (sau đây viết tắt là Công ty BA) để xuất hóa đơn nên bà và bà K – đại diện theo pháp luật của Công BA ra công chứng ký tiếp hợp đồng như nguyên đơn trình bày, tuy nhiên bà không nhận thêm tiền cọc nào ngoài khoản 68.000.000 đồng bà Kiều giao cho bà 02 lần và bà ghi biên nhận ngày 19/12/2014, bà không biết là tiền đó của cá nhân bà K hay của Công ty BA.

Do Công ty BA và cá nhân bà K không thỏa thuận được số tiền là của ai, ngày 20/01/2017 bà ký thanh lý Hợp đồng thuê nhà ngày 18/12/2014 và trả số tiền 68.000.000 đồng cho bà K.

Tại phiên tòa bà xác định: Nếu hòa giải được thì bà sẽ trả 34.000.000 đồng. Nếu xét xử bà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét yếu tố lỗi do Công ty BA không đóng tiền thuê nhà theo thỏa thuận. Bà không đồng ý trả tiền cọc.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Đỗ Huỳnh Tô Ngã Lĩnh S đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Cao Diễm K trình bày:

Bà K thuê nhà, chính thức ở tại số 35 đường O, khu Mỹ Giang 2 (CN7-1), phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 18/12/2014 và đặt cọc số tiền 68.000.000 đồng cho bàT . Bà K cho Công ty BA mượn nhà để thành lập chi nhánh. Tháng 6 năm 2016 bà K chuyển nhượng vốn cho ông H, trong Danh mục giao nhận giữa 2 bên không có nhà thuê và tiền cọc 68.000.000 đồng. Tiền cọc là của bà K nên bà K nhận lại từ bà T là hoàn toàn hợp lệ.

Tại bản tự khai ngày 26/7/2017 người làm chứng bà Hoàng Thị Phương Ltrình bày:

Bà là kế toán công ty BA (nay đổi tên là công ty PA) từ thời điểm tháng 5/2014 đến tháng 4/2015. Tháng 01/2015 công ty BA mở chi nhánh tại số 35 đường O, khu Mỹ Giang 2 (CN7-1), phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, bà K lấy 68.000.000 đồng của công ty đặt cọc thuê nhà. Bà không có ý kiến và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 24/7/2017 người làm chứng bà Nguyễn Thị Huỳnh D trình bày:

Bà làm lễ tân kiêm thủ quỹ công ty BA nay đổi tên là công ty PA từ 2012 đến thời điểm tháng 8/2016, bà chỉ chi những khoản tiền nhỏ trong ngày và ghi chép sổ. Khoảng thời gian thành lập chi nhánh bà mang thai nên không đi lại, không biết rõ về khoản tiền cọc. Bà yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Lâm Thanh Ntrình bày:

Bà K thuê nhà bà T và chính ông thấy bà K đặt cọc 68.000.000 đồng. Sau đó bà K mở Chi nhánh Công ty nên nhờ bà T ký lại hợp đồng và bà T không nhận tiền cọc như hợp đồng công chứng ghi. Ông H có yêu cầu bà T thực hiện yêu cầu bà K giao trả trụ sở chi nhánh nếu không phải trả tiền cọc cho công ty.

Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 7 đã tuyên:

1/ Buộc ông Phan Thanh C, bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH Y khoa Quốc tế PA số tiền 34.000.000 đồng (Ba mươi bốn triệu đồng), trả làm một lần trong hạn một tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Phan Thanh C, bà Trần Thị T chậm thi hành khoản tiền trên thì ông C, bà T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Y khoa Quốc tế PA về việc đòi ông Phan Thanh C, bà Trần Thị T trả lại tiền cọc là 34.000.000 đồng (Ba mươi bốn triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và án phí.

Sau khi án sơ thẩm xử, ngày 25/9/2017 Công ty PA có đơn kháng cáo cho rằng:

Hội đồng xét xử sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp. Đây là tranh chấp dân sự chứ không phải tranh chấp kinh doanh thương mại;

Đánh giá không đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả toàn bộ tiền cọc.

Bị đơn thay đổi ý kiến, không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Những người tham gia tố tụng tuân thủ quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận 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, sau khi nghe ý kiến tranh luận của hai bên và kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty PA trong thời hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của Công ty PA cho rằng Hội đồng xét xử sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp. Đây là tranh chấp dân sự chứ không phải tranh chấp kinh doanh thương mại, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Hợp đồng thuê nhà ngày 10/01/2015 giữa Công ty

BA với bà Trần Thị T, theo đó Công ty BA thuê nhà số 35 đường O, khu Mỹ Giang 2 (CN7-1), phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh mục đích mở chi nhánh, phòng khám. Bà T và ông C kinh doanh nhà có đóng thuế thu nhập, thuế môn bài đầy đủ theo quy định của pháp luật, cho thuê nhằm mục đích thu lợi nhuận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự xác định đây là vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại là đúng bản chất của vụ án.

Đối với việc kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thuê nhà ngày 10/01/2015 giữa Công ty BA với bà Trần Thị T , theo đó Công ty BA thuê nhà số 35 đường O, khu Mỹ Giang 2 (CN7-1), phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh mục đích mở chi nhánh, phòng khám. Công ty BA đã đặt cọc 68.000.000 đồng cho bà Trần Thị T do bà Nguyễn Cao Diễm K đại diện cho Công ty giao tiền cho bà T . Việc tiền đặt cọc là của Công ty được chứng minh qua các phiếu chi của Công ty BA và lời khai của người làm chứng Phương L – kế toán của Công ty BA.

Việc bà T lẫn lộn không xác định rõ việc thuê nhà giữa bà với bà K hay với Công ty PA nhưng những chứng cứ trong hồ sơ xác định Hợp đồng thuê nhà ngày 10/01/2015 là hợp đồng giữa Công ty BA với ông Phan Thanh C, bà Trần Thị T , bà K chỉ là người đại diện.

Sau khi chuyển nhượng phần hùn của mình trong Công ty cho ông H, bà K vẫn ở trong căn nhà trên không giao nhà cho Công ty sử dụng. Vì vậy việc Công ty PA yêu cầu trả lại tiền cọc là có căn cứ. Việc cấp sơ thẩm cho rằng Công ty PA vi phạm hợp đồng không thanh toán tiền nhà, Hội đồng xét xử xét thấy: Khi chuyển nhượng phần vốn góp của mình, bà K tiếp tục sử dụng căn hộ của bà T , ông C mà không bàn giao cho Công ty sử dụng, vì vậy bà K đã trả tiền nhà trong thời gian bà sử dụng là hợp lý và hợp lẽ công bằng vì người sử dụng thì phải trả, trong khi Công ty không được sử dụng nên yêu cầu thanh toán tiền cọc là phù hợp quy định của pháp luật, Công ty PA không có lỗi.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc cấp sơ thẩm xác định Công ty PA có lỗi nên chỉ buộc bà T trả 50% tiền cọc là chưa đủ cơ sở nên sửa một phần án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà T phải trả lại toàn bộ tiền cọc cho Công ty PA.

[3] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên Công ty PA không phải chịu án phí phúc thẩm, án phí sơ thẩm được tính lại theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 306 Luật Thương mại 2005.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Tòa án có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Y Khoa Quốc tế PA.

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – Công ty TNHH Y Khoa Quốc tế PA.

Buộc ông Phan Thanh C, bà Trần Thị T trả cho Công ty TNHH Y Khoa Quốc tế PA 68.000.000 đồng (Sáu mươi tám triệu đồng) tiền cọc.

Kể từ khi Công ty TNHH Y khoa Quốc tế PA có đơn yêu cầu thi hành án ông C, bà T còn phải trả lãi theo lãi suất bình quân trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí: Ông Phan Thanh C, bà Trần Thị T phải chịu 3.400.000 đồng (Ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

Công ty TNHH Y khoa Quốc tế PA không phải chịu án phí được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0024344 ngày 26/9/2017 và số AA/2012/07583 ngày 4/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 7.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 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 Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Hồng Ân