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: 956/2018/DS-PT
Ngày: 24/10/2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng tiền đặt cọc thuê nhà và vật dụng trang thiết bị.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Bà Vũ Thị Xuân Trang

2. Ông Uông Văn Tuấn

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án.

Ngày 24/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 366/218/DSPT ngày 10/8/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê nhà ''

Do bản án dân sự sơ thẩm số 674/2018/DS-ST ngày 26-06-2018 của tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4519/2018/QĐPT-DS ngày 02/10/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976;
Địa chỉ: 384/13T đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện: Ông Phi Quyết C, sinh năm 1953 (có mặt);
Địa chỉ : 105 Đường B, phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.
Là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H (Theo Hợp đồng ủy quyền số 013753 ngày 23/10/2015).

2. Bị đơn:
2.1.Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1952;
2.2.Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1957;
Cùng địa chỉ: 170 đường U, Phường G, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện : Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1948 (có mặt);;
Địa chỉ: 1075B đường Đ, Phường Q, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số 033117 ngày 14/11/2015).

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

Bà Nguyễn Thị Minh O, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: 125 đường P, khóm 3, Phường 7, Thành phố C, tỉnh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Tại đơn khởi kiện ngày 09/9/2015 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có ông Phi Quyết C là đại diện theo ủy quyền, trình bày như sau:

Ngày 01/6/2014, bà Nguyễn Thị H (từ đây gọi là bà H) ký hợp đồng tay thuê một phần căn nhà số 170 đường U, Phường G, Quận X với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Kim T với nội dung: Thời gian thuê là 24 tháng, từ 01/6/2014 đến 01/6/2016; Tiền cọc là 42.000.000 đồng; Tiền thuê là 14.000.000 đồng/tháng và bà H trả trước tiền thuê nhà một năm là 168.000.000 đồng.

Nhằm giảm tiền đóng thuế, ngày 27/6/2014 tại Văn phòng Công chứng R, các bên ký thêm hợp đồng thuê một phần căn nhà số 170 đường U, Phường G, Quận X, với nội dung sau: Thời gian thuê là 02 năm từ 01/6/2014 đến 01/6/2016; Tiền cọc là 9.000.000 đồng; Tiền thuê là 3.000.000 đồng/tháng.

Sau khi ký hợp đồng, hai bên đều thực hiện theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng thuê ngày 01/6/2014. Khi thuê, bà H có sửa chữa đồng thời mua sắm trang thiết bị như bàn, ghế, tủ, tranh đèn, bảng hiệu để phục vụ cho việc kinh doanh.

Qua một năm, việc kinh doanh không thuận lợi nên bà H đề xuất với ông L, bà T về việc thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn. Ông L, bà T đồng ý và sẽ trả lại tiền cọc là 42.000.000 đồng, trang thiết bị đã lắp đặt cho bà H. Nội dung này được hai bên thỏa thuận bằng lời nói.

Ngày 01/6/2015, bà H làm Giấy thanh lý hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với ông L. Ngày 13/6/2015, ông L có văn bản Thông báo về việc thanh lý hợp đồng thuê nhà với bà H. Nhưng từ khi nhận được thông báo cho đến nay, ông L và bà T vẫn chưa hoàn trả tiền cọc và trang thiết bị cho bà H. Ngoài ra, trong thời hạn còn cho bà H thuê mà ông L, bà T đã cho ông Đ thuê lại.

Do ông L, bà T đã vi phạm hợp đồng thuê nên bà H khởi kiện các yêu cầu sau:

-Yêu cầu ông L, bà T hoàn trả tiền cọc 42.000.000 và tiền lãi tính từ ngày 01/6/2015 đến ngày 10/12/2015 là 630.000 đồng.

-Yêu cầu ông L, bà T trả lại toàn bộ các trang thiết bị bao gồm: 01 bộ bàn ghế salon, gỗ ốp tường 32m^2, 01 bức tranh sơn dầu khổ 1,2mx1,4m, 02 biển quảng cáo cà phê phố, 01 bộ cửa gỗ, 01 bảng hiệu Công ty V nhượng quyền 0,6mx0,8m.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H có ông C là đại diện theo ủy quyền, rút lại yêu cầu buộc bị đơn ông L, bà T trả lại toàn bộ các trang thiết bị bao gồm: 01 bộ bàn ghế salon, gỗ ốp tường 32m^2, 01 bức tranh sơn dầu khổ 1,2mx1,4m, 02 biển quảng cáo

cà phê phố, 01 bộ cửa gỗ, 01 bảng hiệu Công ty V nhượng quyền 0,6mx0,8m. Nguyên đơn bà H chỉ yêu cầu ông L, bà T hoàn trả tiền cọc 42.000.000 và tiền lãi tính từ ngày 01/6/2015 đến ngày 01/6/2018 là 11.340.000 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Tại bản tự khai và và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T có bà Nguyễn Thị Y là đại diện theo ủy quyền, trình bày như sau:

Ông L và bà T thừa nhận về việc các bên ký hai hợp đồng thuê một phần căn nhà số 170 đường U, Phường G, Quận X, một hợp đồng không công chứng được ký vào ngày 01/6/2014 và một hợp đồng có công chứng được ký vào ngày 27/6/2014. Các bên đều thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng tay ngày 01/6/2014 còn hợp đồng có công chứng ngày 27/6/2014 được lập là nhằm giảm tiền đóng thuế. Ông L, bà T đã nhận của bà H tiền cọc 42.000.000 đồng gồm có 12.000.000 đồng của bà H và 30.000.000 đồng của bà O; tiền thuê nhà trả trước một năm là 168.000.000 đồng.

Ngày 01/6/2015, bà H đơn phương làm Giấy thanh lý hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với ông L. Ngày 13/6/2015, ông L có văn bản Thông báo về việc thanh lý hợp đồng thuê nhà với bà H.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, ông L, bà T không đồng ý vì bà H là người vi phạm hợp đồng thuê nhà, cụ thể:

- Nếu vẫn còn thời hạn thuê nhà thì bà H đã không trả tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2015 đến ngày 01/6/2016;

-Trong thời gian thuê, bà H lại cho ông Đ thuê lại là vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng;

- Tại hợp đồng không có quy định nào về việc hai bên thỏa thuận chấm dứt trước thời hạn thuê mà trả lại tiền cọc.

Do bà H tự đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên bà H bị mất cọc theo như thỏa thuận tại hợp đồng. Vì vậy, ông L, bà T yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H.

3/ Tại bản tự khai ngày 07/3/2016, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh O trình bày:

Bà O là người đã chuyển nhượng hợp đồng thuê một phần căn nhà số 170 đường U, Phường G, Quận X cho bà H. Bà O chuyển nhượng cho bà H với giá là 70.000.000 đồng, trong đó bao gồm tiền cọc là 30.000.000 đồng. Sau đó, bà O đã bàn giao lại tiền cọc 30.000.000 đồng cho bà H. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn bà H, bà O không có ý kiến, không có yêu cầu trong vụ án này.

Tại Bản án số 674/2018/DS-ST ngày 26-6-2018 của tòa án nhân dân Quận X đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T trả lại 01 bộ bàn ghế salon, gỗ ốp tường 32m^2, 01 bức tranh sơn dầu khổ 1,2mx1,4m, 02 biển quảng cáo cà phê phố, 01 bộ cửa gỗ, 01 bảng hiệu Công ty V nhượng quyền 0,6mx0,8m.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H tiền cọc thuê nhà 42.000.000 đồng.

Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Kể từ ngày bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T trả tiền lãi từ ngày 01/6/2015 đến ngày 01/6/2018 là 11.340.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/7/2018 đại diện của ông L, bà T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bà H không rút đơn khởi kiện, đại diện ông L bà T không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện của ông L bà T trình bày nội dung kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho bà H 42.000.000 triệu đồng tiền cọc.

Đại diện bà H yêu cầu y bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

Đại diện ông L, bà T trình bày: Hợp đồng thuê một phần nhà của bà H ký từ 1/6/2014 đến 1/6/2016. Nếu vẫn còn thời hạn thuê nhà thì bà H đã không trả tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2015 đến ngày 01/6/2016. Tại hợp đồng không có quy định nào về việc hai bên thỏa thuận chấm dứt trước thời hạn thuê mà trả lại tiền cọc. Do bà H tự đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên bà H bị mất cọc theo như thỏa thuận tại hợp đồng. Vì vậy, ông L, bà T yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H.

Đại diện bà H trình bày: Trong quá trình thuê nhà đã thanh toán đủ tiền thuê trước một năm từ 1/6/2014 đến 1/6/2015. Do quá trình làm ăn không hiệu quả nên có trao đổi với ông L và bà T về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn và ông L đã đồng ý có ý kiến phản hồi cho bà. Nay nhà ông L vẫn đang sử dụng, cho người khác thuê do đó đề nghị ông bà trả lại tiền cọc 42 triệu đã đặt cọc trước đây.

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

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của đại diện ông L bà T làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của đại diện ông L, bà T, y bản án sơ thẩm.

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, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và thời hạn đóng tạm ứng án phí của đại diện ông L bà T làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Xét nội dung kháng cáo Hội đồng xét xử thấy rằng : Vào ngày 1/6/2014 bà H và vợ chồng ông L bà T có ký hai hợp đồng thuê một phần căn nhà số 170 đường U, Phường G, Quận X. Một hợp đồng ký giấy tay và một hợp đồng công chứng với số tiền thuê nhà khác nhau nhằm trốn thuế. Tại hợp đồng viết tay các bên thoả thuận thời hạn thuê nhà là 2 năm từ 1/6/2014 đến 1/6/2016. Tiền thuê mỗi tháng là 14 triệu đồng, tiền trả trước là 168 triệu đồng. Tiền đặt cọc là 42 triệu đồng. Trong quá trình thuê bên bà H có đầu tư một số trang thiết bị gia đình như tranh ảnh vv.. nhưng tại phiên toà sơ thẩm yêu cầu này đại diện bà H đã rút lại. Trong quá trình thu thập chứng cứ các bên đều thừa nhận thực hiện thực hiện hợp đồng viết tay. Như vậy hợp đồng này mặc dù không tuân thủ về hình thức nhưng các bên thực đã thực hiện do đó hợp đồng này có hiệu lực.

Đại diện ông L, bà T cho rằng hợp đồng ký thuê hai năm, trong trường hợp hợp đồng còn thời hạn thì bà H chưa trả tiếp tiền thuê nhà. Bà H đơn phương chấm chấm dứt trước thời hạn do đó bà H phải mất tiền cọc. HĐXX thấy rằng: Hợp đồng các bên ký kết là hai năm, tuy nhiên do làm ăn không hiệu quả nên bà H đã có văn bản báo cho ông L và bà T biết việc chấm dứt trước thời hạn thuê nhà của mình. Việc đơn phương chấm dứt trước thời hạn này đã được ông L đồng ý và có ý kiến bằng văn bản phản hồi cho bà H. Hiện nay ông L và bà T vẫn tồn tại hôn nhân và vẫn sống chung nhà nên ông L và bà T không thể nại lý do trên mà không trả lại 42 triệu

tiền cọc cho bà H. Mặt khác ngay khi bà H chấm dứt hợp đồng thuê nhà ông L đã cho người khác thuê lại. Do đó án sơ thẩm tuyên buộc ông bà phải tra lại 42 triệu tiền đặt cọc cho bà H là có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận đơn kháng cáo của đại diện ông L bà T. Y bản án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án không kháng cáo kháng nghị nên giữ nguyên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo của đại diện ông L bà T không được chấp nhận nên án phí Dân sự phúc thẩm phải nộp là 300.000 đồng. Được trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0014016 ngày 10 tháng 7 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L bà T đóng đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 267, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 134, Điều 137, Điều 410, Điều 492 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của đại diện ông L, bà T.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T trả lại 01 bộ bàn ghế salon, gỗ ốp tường 32m^2, 01 bức tranh sơn dầu khổ 1,2mx1,4m, 02 biển quảng cáo cà phê phố, 01 bộ cửa gỗ, 01 bảng hiệu Công ty V nhượng quyền 0,6mx0,8m.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H tiền cọc thuê nhà 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng.

Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Kể từ ngày bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim

T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T trả tiền lãi từ ngày 01/6/2015 đến ngày 01/6/2018 là 11.340.000 (mười một triệu ba trăm bốn mười ngàn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị H chịu 567.000 (năm trăm sáu mươi bảy ngàn) đồng. Hoàn lại cho bà H số tiền 498.750 (bốn trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi) đồng theo biên lai thu số 09767 ngày 17/10/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X.

4.2. Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 2.100.000 (hai triệu một trăm ngàn) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông L bà T phải nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Được trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0014016 ngày 10 tháng 7 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L bà T đóng đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND CC tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận X;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20).

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

Phạm Thị Nhung