

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 3765/2023/DS-ST
Ngày: 19-9-2023.
V/v Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Thực

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Hương Thủy
2. Bà Võ Thị Gái.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 401/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5409/2023/QĐXXST-DS ngày 21/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5912/QĐST-DS ngày 07/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần C1.

Địa chỉ: Cao ốc F, số H H, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thu N, sinh năm: 1994 và Đào Thị Trúc V, sinh năm: 2000; Cùng địa chỉ: Căn A- A6.01F, Pari H, số C đường số A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh – Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thị Kim T, sinh năm: 1985 – Luật sư Thuộc Công ty L Các Cộng Sự.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thúy H, sinh năm: 1975.

Nơi cư trú cuối cùng: Căn hộ S Tòa nhà T, số A Q, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà N, bà V có mặt tại phiên tòa, Luật sư Ngô Thị Kim T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Nguyễn Thúy H vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần C1 có bà Nguyễn Thu N và bà Đào Thị Trúc V là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 13/02/2018, Công ty Cổ phần C1 (sau đây gọi tắt là “Công ty C1”) và bà Nguyễn Thúy H đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số T (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”) với các nội dung chính sau: Đối tượng của Hợp đồng là Căn hộ số A, Tòa nhà T, số A đường Q, Phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Căn hộ”). Mục đích việc Công ty C1 thuê Căn hộ là dùng cho Ông Bruno Denis G (người lao động của Công ty C1) và gia đình sử dụng để ở. Thời hạn thuê là 24 tháng tính từ ngày 01/3/2018 đến ngày 29/02/2020. Giá thuê Căn hộ là 136.000.000 đồng/tháng, tiền đặt cọc để thuê Căn hộ là 272.000.000 đồng.

Ngày 19/12/2019, bà H và Công ty C1 ký kết Phụ Lục Hợp Đồng Thuê (sau đây gọi tắt là “Phụ lục”) với nội dung điều chỉnh Hợp đồng, cụ thể như sau: Gia hạn Hợp đồng với thời gian gia hạn từ ngày 01/3/2020 đến hết ngày 31/3/2020; Giá thuê mới là 162.150.000 đồng/tháng. Sau khi hết thời hạn thuê này, hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng.

Đầu tháng 3 năm 2020, Công ty C1 có gửi thư điện tử yêu cầu bà H gia hạn thời hạn thuê thêm một tuần. Tuy nhiên, các bên không đi đến bất kỳ thỏa thuận nào về việc tiếp tục gia hạn Hợp đồng. Ngày 30/3/2020, Công ty C1 đã thông báo qua thư điện tử cho bà H về việc Hợp đồng sẽ chấm dứt vào ngày 31/3/2020 như thỏa thuận trong Hợp đồng và Phụ lục.

Ngày 31/3/2020, Hợp đồng hết hạn, ông Bruno Denis G và gia đình đã rời Căn hộ cùng toàn bộ đồ đạc, tài sản riêng. Do tác động của tình hình dịch bệnh Covid-19, Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính Phủ ngày 31/3/2020 và các thông báo của ban quản lý tòa nhà, các bên không thực hiện được việc gặp gỡ trực tiếp để bàn giao căn hộ.

Ngày 04/5/2020, đại diện của các bên đã tổ chức gặp mặt, bàn giao Căn hộ và thanh lý Hợp đồng cùng Phụ lục đã hết hạn vào ngày 31/3/2020 nhưng phía bà H đã từ chối nhận lại nhà vì những thiệt hại do hao mòn thông thường.

Ngày 03/6/2020, Công ty C1 đã thông qua đại diện của mình là Công ty Luật TNHH P & Các Cộng Sự gửi cho bà H một thư yêu cầu (“Thư Yêu Cầu”) về trách nhiệm hoàn thiện thủ tục thanh lý Hợp đồng và trả tiền đặt cọc thuê nhà cho Công ty C1.

Cho đến nay, Công ty C1 cũng như đại diện của Công ty C1 đã nhiều lần mời bà H tham dự cuộc họp với Công ty C1 để hoàn thiện thủ tục thanh lý Hợp đồng và trả lại tiền đặt cọc nhà cho Công ty C1 đồng thời đề xuất mức hỗ trợ là 23.400.000 đồng cho bà H để khắc phục các thiệt hại còn tồn đọng đối với tài

sản cho thuê sau khi chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, bà H đã không tham dự các cuộc họp và không phản hồi về các lời mời này.

Theo quy định tại Điều 129 của Luật Nhà ở 2014 và Điều 474 của Bộ Luật Dân sự 2015, bên thuê và bên cho thuê tự do thỏa thuận thời hạn thuê. Căn cứ theo Điều 5.1(i) của Hợp đồng thì Hợp đồng sẽ chấm dứt khi hết hạn. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 131.2(a) của Luật Nhà ở 2014 về các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, theo đó, khi hợp đồng thuê nhà ở hết hạn thì hợp đồng thuê nhà ở chấm dứt. Bà H đồng ý cho thuê và Công ty C1 đồng ý nhận thuê Căn hộ đến hết ngày 31/3/2020 theo thời hạn hợp đồng đã được điều chỉnh bởi Phụ lục. Điều 1 của Phụ lục cũng quy định “sau thời hạn thuê này, hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng”. Do vậy, thời điểm chấm dứt Hợp đồng là hết ngày 31/3/2020 - khi Hợp đồng hết hạn như đã thỏa thuận.

Trước khi Hợp đồng đến hạn chấm dứt, Công ty C1 đã gửi thư điện tử yêu cầu bà H gia hạn thời hạn của Hợp đồng thuê nhà thêm một tuần. Tuy nhiên, đến ngày 30/3/2020, CMA-CGM Việt Nam đã trao đổi về việc Hợp đồng sẽ chấm dứt vào ngày 31/3/2020 như thỏa thuận. Hơn nữa, các bên chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào về việc gia hạn thời hạn hợp đồng. Nói cách khác, Hợp đồng đã không được gia hạn. Thời hạn thuê nhà đã chấm dứt khi Hợp đồng hết hạn.

Theo Điều 2.2 của Hợp đồng, bà H có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc là 272.000.000 đồng sau khi đã trừ đi các chi phí phục hồi hư hỏng, thiệt hại gây ra bởi Công ty C1 trong quá trình thuê Căn hộ. Do đó, kể từ ngày 04/05/2020, khi các bên họp mặt để thanh lý hợp đồng, bà H có nghĩa vụ phải thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty C1.

Cho đến nay, Công ty C1 cũng như đại diện của Công ty C1 đã nhiều lần thiện chí mời bà H tham dự cuộc họp với Công ty C1 để thanh toán các khoản phí còn tồn đọng và lấy lại tiền đặt cọc cho thuê nhà. Tuy nhiên bà H đã không thể hiện sự hợp tác để giải quyết các vướng mắc tồn đọng khi chấm dứt Hợp đồng. Phía bà H liên tục lấy lý do hiện trạng của Căn hộ chưa được khắc phục để trì hoãn việc nhận bàn giao và từ chối trả lại tiền đặt cọc mà Công ty C1 đã giao cho bà H để thực hiện Hợp đồng. Do đó, Công ty C1 vẫn chưa nhận được tiền đặt cọc từ bà H.

Vì các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất phát sinh do chậm thanh toán tiền cọc để thực hiện Hợp đồng, mức lãi suất để tính khoản tiền chậm thanh toán được tính dựa trên quy định của các văn bản pháp luật hiện hành. Căn cứ khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, lãi suất được áp dụng đối với thời gian chậm trả của bà H là 10% của số tiền chậm trả. Thời gian chậm trả được tạm tính từ ngày 04/5/2020 đến ngày 04/10/2020 tương đương với năm (05) tháng. Từ những phân tích trên, khoản tiền chậm trả được tính như sau: $272.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 5/12 = 11.333.333,33 \text{ đồng}$, khoản tiền lãi này tạm tính đến ngày 21/8/2023 là: 89.722.739 đồng.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà H trả lại cho Công ty Cổ phần C2 khoản tiền đặt cọc là: 272.000.000 đồng, tiền lãi do chậm trả khoản

tiền cọc tạm tính từ ngày 04/5/2020 đến ngày 21/8/2023 theo lãi suất 10%/năm là 89.722.739 đồng, tổng cộng Công ty Cổ phần C2 yêu cầu bà H còn phải trả số tiền là: 361.722.739 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thúy H vắng mặt nên không có lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, có trình bày thêm:

Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại tiền đặt cọc cho Nguyên đơn bởi vì:

Theo thỏa thuận giữa hai bên tại Điều 2.2 và Điều 5.1 của Hợp Đồng Thuê Nhà, trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê Nhà, tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả cho Nguyên đơn trong vòng 5 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng Thuê Nhà, sau khi trừ đi các chi phí tiện ích còn tồn đọng và các hư hỏng, thiệt hại gây ra bởi Nguyên đơn (nếu có), ngoại trừ các hao mòn thông thường. Vào ngày 6/3/2020, khi sắp hết thời hạn thuê, Bị đơn và Nguyên đơn đã trao đổi và thống nhất với nhau qua thư điện tử về buổi kiểm tra hiện trạng để bàn giao Căn hộ vào ngày 31/3/2020. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh C, các bên không thể thực hiện việc kiểm tra để bàn giao Căn hộ vào ngày 31/3/2020 như đã thống nhất.

Theo Chỉ Thị 16 của Thủ tướng Chính P1, thời gian cách ly toàn xã hội kéo dài từ ngày 0 giờ ngày 01/4/2020 đến hết 24 giờ ngày 23/4/2020. Bên cạnh đó, theo Thông báo số 75/BQLTN2020 ngày 31/3/2020, Ban quản lý cũng đã thông báo về việc không được tiếp khách trong căn hộ nói riêng và trong tòa nhà nói chung; không vận chuyển trang thiết bị, hàng hóa ra vào tòa nhà; giữ khoảng cách giữa người với người tối thiểu 2m kể từ ngày 01/4/2020 cho đến ngày 15/4/2020. Theo quy định tại Điều 156.1 BLDS, “sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép”. Chúng tôi thấy rằng lệnh cách ly toàn xã hội của Chính phủ do dịch bệnh C – 19 được ban hành một ngày trước ngày cách ly chính thức, khiến cả Nguyên đơn và Bị đơn đều không thể dự đoán trước được và không thể khắc phục được. Hai bên không thể gặp gỡ trực tiếp để tiến hành kiểm tra, bàn giao Căn hộ và Nguyên đơn cũng không thể thực hiện việc sơn sửa Căn hộ trong thời gian cách ly xã hội. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 351.1 BLDS, chúng tôi cho rằng cả hai bên đều không thể thực hiện trách nhiệm của mình khi chấm dứt Hợp đồng thuê nhà bởi vì sự kiện bất khả kháng nêu trên.

Nguyên đơn cũng đã thông báo cho Bị đơn về tình hình dịch bệnh C – 19 và giải thích rõ ràng lý do vì sao Nguyên đơn không thể bàn giao Căn hộ cho Bị đơn vào ngày 31/3/2020.

Ngay sau khi hết hạn cách ly toàn xã hội, Nguyên đơn đã chủ động (i) trát và sơn lại tường; (ii) dọn lau sạch Căn hộ bằng một công ty chuyên nghiệp và (iii) giặt khô toàn bộ rèm để trả lại Căn hộ theo đúng trạng thái đã nhận bàn

giao, trừ các hao mòn tự nhiên theo như đã thỏa thuận tại Điều 4.9(i) Hợp đồng thuê nhà. Đến ngày 4/5/2020, đại diện của hai bên đã tổ chức gặp mặt, bàn giao Căn H1 và thanh lý Hợp Đồng Thuê Nhà. Như vậy, Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại tiền cọc cho chúng tôi kể từ ngày 4/5/2020.

Tuy nhiên đại diện của bà H đã từ chối nhận bàn giao mà không đưa ra được lý do chính đáng. Phía Bị đơn cho rằng còn nhiều hạng mục chưa đạt mặc dù Nguyên đơn đã hoàn thành các trách nhiệm của mình khi hết hạn Hợp đồng thuê nhà. Chúng tôi đã giải thích rõ và khẳng định với Bị đơn trong email ngày 5/5/2020 rằng các hạng mục mà Bị đơn đề cập như đèn led hết thời gian chiếu sáng, cây cối héo tự nhiên, bồn tắm bị bào mòn, sơn bạc màu và bong tróc, điều là các hao mòn tự nhiên do tác động của môi trường nên không thuộc trách nhiệm của Nguyên đơn.

Mặc dù vậy, Nguyên đơn vẫn thiện chí xem xét trả cho Bị đơn nếu Bị đơn có thể cung cấp báo phí cho việc sửa chữa (nếu có) để các bên có thể sớm thanh lý Hợp đồng. Nguyên đơn còn có thiện chí gửi cho Bị đơn số tiền khoảng 1.000 USD (tương đương khoảng 23.400.000 đồng) nếu như Bị đơn hợp tác thực hiện việc thanh lý và hoàn trả tiền cọc nhanh chóng. Mặc dù chúng tôi đã cố gắng liên hệ với Bị đơn và đại diện của Bị đơn để giải quyết nhưng Bị đơn hoàn toàn không có thiện chí hợp tác và thậm chí đã cắt đứt liên lạc với Nguyên đơn.

Bởi các lẽ trên, căn cứ theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng Thuê Nhà và Phụ lục Hợp Đồng Thuê Nhà, thì Hợp Đồng Thuê Nhà đã chấm dứt từ sau ngày 31/3/2020 và Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả đầy đủ số tiền cọc là 272.000.000 đồng cho Nguyên đơn.

Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ vì căn cứ theo quy định tại Điều 357.1 của Bộ luật Dân sự 2015, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Theo quy định tại Điều 2.2 Hợp Đồng Thuê Nhà, Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại tiền cọc cho Nguyên đơn trong vòng 5 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng Thuê Nhà, tức là không trễ hơn ngày 05/4/2020. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh C – 19, đến ngày 4/5/2020, hai bên mới tiến hành bàn giao Căn Hộ để thanh lý Hợp Đồng Thuê Nhà. Ngày 03/6/2020 phía nguyên đơn có gửi văn bản đề yêu cầu bà H trả tiền cọc, nếu không trả sẽ phải trả tiền lãi chậm trả, tuy nhiên phía bà H không phản hồi. Mặc dù vậy, kể từ ngày 03/6/2020 cho đến nay, Bị đơn vẫn chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào trong số tiền đặt cọc cho Nguyên đơn. Chính vì vậy, Nguyên đơn có quyền yêu cầu Bị đơn phải trả tiền lãi do chậm trả tiền cọc kể từ ngày 03/6/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Ngoài ra, tiền lãi chậm trả sẽ được tiếp tục được tính cho đến ngày Bị đơn thanh toán đầy đủ tiền đặt cọc cho Nguyên đơn.

Như vậy, bên cạnh nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc, Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền lãi do chậm thanh toán tạm tính đến ngày 19/9/2023, cụ thể là: $272.000.000 \text{ đồng} \times (10\%/365 \text{ ngày}) \times 1.203 \text{ ngày} = 89.648.219 \text{ đồng}$.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Bị đơn đã vi phạm các nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn khi Hợp đồng thuê nhà và Phụ lục đã chấm dứt. Ngày 03/6/2020, phía nguyên đơn có gửi văn bản đề yêu cầu bà **H** trả tiền cọc, nếu không trả sẽ phải trả tiền lãi chậm trả, tuy nhiên phía bà **H** không phản hồi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền đặt cọc là 272.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 03/6/2020 đến ngày 19/9/2023 là: 89.648.219 đồng.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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, thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

1.1. *Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 272.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê nhà và Phụ lục các bên đã ký kết, do đó quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà”. Bị đơn bà **Nguyễn Thúy H** có nơi cư trú tại **thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** nên căn cứ điểm a khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. *Về thời hiệu khởi kiện:*

Các đương sự trong vụ án không yêu cầu tính thời hiệu khởi kiện nên căn cứ Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không xem xét về thời hiệu khởi kiện.

1.3. *Về thủ tục tố tụng:*

Tòa án đã tiến hành xác minh nơi cư trú của bà **H** tại địa chỉ bà **H** ghi trên Hợp đồng thuê nhà là: Căn hộ số A31-02 (Căn hộ 02, **T, Tầng C**), Tòa nhà **Thảo Điền P2, số A đường Q, Phường T, Quận B** (nay là thành phố **T**), **Thành phố Hồ Chí Minh**, tuy nhiên **Công an phường T, thành phố T** cho biết bà **H** không thường trú, tạm trú và không thực tế cư trú tại địa chỉ này, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được địa chỉ nơi cư trú khác của bà **H** nên có căn cứ xác định

việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án không đảm bảo cho bà H nhận được thông tin về văn bản được cấp, tổng đạt, thông báo. Do đó, việc thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về việc giải quyết vụ án cho bà H là cần thiết, phù hợp với quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về việc giải quyết vụ án cho bà H, tuy nhiên phía bà H vẫn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa sơ thẩm không có lý do. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H.

Phía Luật sư Ngô Thị Kim T có đơn xin xét xử vắng mặt, phía nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt Luật sư T nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Luật sư T.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự:

Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày, xác nhận của phía nguyên đơn, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định:

Vào ngày 13/02/2018, Công ty C1 và bà Nguyễn Thúy H đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số TDP-A3102-010318 với các nội dung chính sau: Đối tượng của Hợp đồng là Căn hộ số A, Tòa nhà T, số A đường Q, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích việc Công ty C1 thuê Căn hộ là dùng cho ông Bruno Denis G (người lao động của Công ty C1) và gia đình sử dụng để ở. Thời hạn thuê là 24 tháng tính từ ngày 01/3/2018 đến ngày 29/02/2020. Giá thuê Căn hộ là 136.000.000 đồng/tháng, tiền đặt cọc để thuê Căn hộ là 272.000.000 đồng. Phía Công ty C1 đã đặt cọc cho bà H số tiền là 272.000.000 đồng ngay sau khi các bên giao kết Hợp đồng.

Ngày 19/12/2019, bà H và Công ty C1 ký kết Phụ Lục Hợp Đồng Thuê (sau đây gọi tắt là “Phụ lục”) với nội dung điều chỉnh Hợp đồng, cụ thể như sau: Gia hạn Hợp đồng với thời gian gia hạn từ ngày 01/3/2020 đến hết ngày 31/3/2020; Giá thuê mới là 162.150.000 đồng/tháng; Sau khi hết thời hạn thuê này, hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng.

Xét tại Hợp đồng thuê nhà và Phụ lục nêu trên, các bên đã tự nguyện thỏa thuận về việc đối tượng thuê, thời gian thuê, giá thuê, phương thức thanh toán, thời điểm thanh toán, mục đích thuê, tiền đặt cọc, các quyền, nghĩa vụ của các bên và một số thỏa thuận khác. Căn cứ Điều 118, Điều 119, Điều 121, khoản 2 Điều 122, Điều 129 Luật Nhà ở năm 2014 thì Hợp đồng thuê nhà và Phụ lục giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực ngay từ thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

Tại Hợp đồng và Phụ lục, các bên thỏa thuận thời gian thuê là hết ngày 31/3/2020, giữa các bên không có thỏa thuận khác về việc gia hạn thời gian thuê, phía nguyên đơn cũng không còn sử dụng căn hộ cho thuê từ ngày 31/3/2020. Do đó, Hợp đồng thuê của các bên đã chấm dứt vào thời điểm hết ngày 31/3/2020. Căn cứ theo thỏa thuận tại Điều 2.2 của Hợp đồng, bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại tiền cọc cho Nguyên đơn trong vòng 05 ngày kể từ ngày chấm

dứt Hợp đồng. Tuy nhiên, do tình hình **địch bệnh C** – 19 nên đến ngày 4/5/2020, hai bên mới tiến hành bàn giao Căn hộ để thanh lý Hợp đồng, nguyên đơn có trình bày phía bà **H** cho rằng còn nhiều hạng mục chưa đạt nên bà chưa đồng ý nhận nhà, tuy nhiên đây là quan điểm cá nhân của phía bà **H**, trường hợp cần thiết và nếu có các tài liệu, chứng cứ phía bà **H** có thể khởi kiện theo quy định của pháp luật để bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ngày 03/6/2020 phía nguyên đơn có gửi văn bản đề yêu cầu bà **H** trả tiền cọc, nếu không trả sẽ phải trả tiền lãi chậm trả, tuy nhiên phía bà **H** không phản hồi. Như vậy, phía bà **H** đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền đặt cọc cho **Công ty C1** từ ngày 03/6/2020 nên nguyên đơn **Công ty C1** yêu cầu bà **H** phải trả lại số tiền đặt cọc 272.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là có cơ sở để chấp nhận, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Giữa các bên không thỏa thuận về lãi suất chậm trả tiền đặt cọc, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì lãi suất chậm trả trong trường hợp này được xác định là 10%/năm. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả khoản tiền lãi chậm trả theo lãi suất chậm trả là 10%/ năm tính từ ngày 03/6/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/9/2023) là có cơ sở để chấp nhận. Tiền lãi chậm trả được tính như sau:

$272.000.000 \text{ đồng} \times (10\%/365 \text{ ngày}) \times 1.203 \text{ ngày} = 89.648.219 \text{ đồng}.$

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà **H** phải trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc và tiền lãi chậm trả là: 361.648.219 đồng.

[3] Về án phí và quyền kháng cáo:

3.1. Về án phí:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng về án phí, lệ phí Tòa án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

3.2. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn **Công ty C1** được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn bà **Nguyễn Thúy H** được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 180, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 118, Điều 119, Điều 121, khoản 2 Điều 122, Điều 129 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn **Công ty Cổ phần C1**:

Buộc bị đơn bà **Nguyễn Thúy H** có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn **Công ty Cổ phần C1** số tiền đặt cọc là: 272.000.000 đồng (*Hai trăm bảy mươi hai triệu đồng*) và tiền lãi chậm trả là: 89.648.219 đồng (**T1** *mười chín triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm mười chín đồng*), tổng cộng tiền đặt cọc và tiền lãi chậm trả bà **H** phải trả cho **Công ty Cổ phần C1** là: 361.648.219 đồng (*Ba trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn, hai trăm mười chín đồng*), trả ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm bà **Nguyễn Thúy H** phải chịu là: 18.082.411 đồng (*Mười tám triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, bốn trăm mười một đồng*), bà **H** chưa nộp án phí. **H2** lại cho **Công ty Cổ phần C1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.498.334 đồng (*Sáu triệu, bốn trăm chín mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi bốn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0028308 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là **thành phố T**) lập ngày 21/12/2020.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn **Công ty C1** được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn bà **Nguyễn Thúy H** được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. Về quyền yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự../.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ – VP.

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

Đã ký

Nguyễn Trung Thực