

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ MỸ THO
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 88 /2019/DS-ST

Ngày: 27/9/2019

V/v Tranh chấp:

“Hợp đồng thuê mặt bằng
và Đòi tiền cọc, tiền sửa chữa”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Ngọc Hoa.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

+ Ông Từ Ngọc Viễn

+ Bà Nguyễn Thị Hơ.

Thư ký phiên tòa ông Phạm Nhật Minh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân - kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 127/2019/TLST-DS ngày 12/4/2019 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê mặt bằng và Đòi tiền cọc, tiền sửa chữa”, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2019/QĐXX-ST ngày 28/8/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2019/QĐST0DS ngày 17/9/2019 giữa các đương sự:

1/*Nguyên đơn:* Phạm Thị Thu T, sinh năm: 1977 (có mặt)

Địa chỉ: 395/17, đường L, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/*Bị đơn:* Nguyễn Thị H, sinh năm: 1959.

Hồ Chí T 1, sinh năm: 1954.

Cùng địa chỉ: 15/8, đường T, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 là ông Võ Trọng K sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 7/11, đường P, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3/*Người làm chứng:*

Nguyễn Xuân H1, sinh năm: 1976 (có mặt)

Địa chỉ: C 61, khu phố h, phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Trần Vĩ N, sinh năm: 1987 (có mặt)

Địa chỉ: 12, đường N, phường B, quận G, TP Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị Thu T trình bày:

Ngày 20/11/2018, bà và bà H, ông T1 có ký hợp đồng thuê mặt bằng. địa điểm thuê mặt bằng tại khu phố h, phường M, thành phố M. Giá thuê năm 2019 là 7.000.000 đồng/tháng, năm 2020 là 8.000.000 đồng/tháng, năm 2021 là 9.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 3 năm, tính từ 01/01/2019 cho đến cuối 2021. Bà có đặt cọc 14.000.000 đồng cho bà H, ông T1. Ngày 15/12/2018 ông T1 là người trực tiếp giao

mặt bằng và giao chìa khóa hai căn phòng cho bà giữ, giai đoạn từ ngày 15/12/2018 đến ngày 31/12/2018, thì hai bên thỏa thuận thực hiện công tác chuẩn bị mặt bằng.

Bà dọn dẹp chuẩn bị mặt bằng, còn phía bà H, ông T1 không thực hiện đúng Điều 3 của hợp đồng là không dọn dẹp mặt bằng và tách điện, nước riêng từng phòng, không sửa chữa mặt bằng. Sau đó bà có gửi văn bản đề nghị phía ông T1 và bà H thực hiện công việc theo đúng như hợp đồng nhưng phía ông T1, bà H không thực hiện.

Sau đó hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng tại nhà bà H do bà H, ông T1 vi phạm hợp đồng. Nay bà yêu cầu hủy hợp thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 và bà H, ông T1 trả lại cho bà 14.000.000 đồng tiền cọc và 3.000.000 đồng tiền thuê người dọn dẹp và sửa chữa mặt bằng do bên bà H, ông T1 không sửa chữa.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 20/11/2018, bà và bà T có ký hợp đồng thuê mặt bằng do bà T soạn sẵn hợp đồng đem đến bà ký, trên hợp đồng bà T có tên ông T1 nhưng ông T1 không có ký. Địa điểm thuê mặt bằng tại khu phố h, phường M, thành phố M, thuê hai căn nhà, giá thuê năm 2019 là 7.000.000 đồng/tháng, năm 2020 là 8.000.000 đồng/tháng, năm 2021 là 9.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 3 năm, thời hạn tính trả tiền từ ngày 01/01/2019 một lần trả tiền cho ba tháng. bà T có đặt cọc cho bà 14.000.000 đồng. Ngày 15/12/2018 bà đã giao mặt bằng hai căn phòng, chìa khóa, đồng hồ điện, đồng hồ nước riêng từng phòng theo đúng trong hợp đồng cho bà T. Đến ngày 30/12/2018, bà T cùng hai người đàn ông đến nhà bà đòi lại 19.000.000 đồng gồm 14.000.000 đồng tiền cọc và 5.000.000 đồng tiền dọn dẹp mặt bằng do bà vi phạm hợp đồng nhưng bà không đồng ý, bà nói hợp đồng đã thực hiện xong, bà T đã nhận mặt bằng rồi, bà không có vi phạm hợp đồng mà bà T là người vi phạm hợp đồng. Qua yêu cầu của bà T bà không đồng ý do bà T vi phạm theo khoản 4.2.3 và 5.2.3 của hợp đồng nên phải mất tiền cọc, bà T vào thuê mặt bằng bà T tự sửa chữa, trang bị mặt bằng thì tự chịu chi phí. Bà T tự thanh lý hợp đồng.

Ngày 01/01/2019 là đến hạn đóng tiền thuê 03 tháng năm 2019 thì bà T không có đóng mà để bằng cho thuê lại có số điện thoại của bà T. Đến tháng 3 năm 2019, bà T vẫn không đóng tiền thuê mặt bằng hai căn phòng mà cũng không trả lại chìa khóa, bà có nhờ thợ mở khóa và lấy lại mặt bằng. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 và không đồng ý yêu cầu của bà T yêu cầu bà , ông T1 hoàn trả cho bà T tiền đặt cọc 14.000.000 đồng , tiền sửa chữa 3.000.000 đồng vì bà, ông T1 không vi phạm hợp đồng, bà T là người vi phạm hợp đồng.

Theo bản tự khai của ông Hồ Chí T1 trình bày:

Ông Hồ Chí T1 thống nhất lời trình bày của bà H, ông đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 và không đồng ý yêu cầu của bà Phạm Thị Thu T yêu cầu ông, bà H hoàn trả cho bà T tiền đặt cọc 14.000.000 đồng, tiền sửa chữa 3.000.000 đồng vì ông, bà H không vi phạm hợp đồng, bà T ngang nhiên hủy hợp đồng thuê mặt bằng nên phải mất tiền cọc.

Theo bản tường trình của ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Bà T có thuê tôi dọn dẹp, sửa chữa mặt bằng và trán nền làm sàn nước làm 02-03 ngày tôi có nhận của bà T 3.000.000 đồng, ngày 30/12/2018 bà T có giao chìa khóa của hai căn phòng bà H cho bà T thuê cho tôi giữ vì cánh cửa sắt bị hư nên tôi giữ chìa khóa để kêu thợ sửa sau đó tôi giao lại cho người khác nhưng người đó có đưa chìa khóa hai căn phòng lại cho bà H, ông T1 hay không tôi không biết.

Theo bản tường trình của anh Trần Vĩ N trình bày:

Tôi có chứng kiến ngày 15/12/2018 ông T1 giao mặt bằng cho bà T rất dơ bẩn, ngổn ngang, la phong bị hư nên bà T phải thuê người dọn dẹp đến ngày 30/12/2018 tôi

có chở bà T đến nhà bà H để thanh lý hợp đồng mặt bằng giữa bà T với bà H, ông T1 là do bà H, ông T1 không kéo điện ba pha cho riêng hai căn phòng bà T thuê.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán tuân thủ đúng quy định của pháp luật như tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng pháp luật. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tại phiên tòa tuân thủ đúng quy định pháp luật, các đương sự tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa tuân thủ đúng qui định pháp luật.

Về nội dung: Tóm tắt và nhận định nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T. Ghi nhận bà T, ông T1, bà H đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 giữa bà T, bà H, ông T1. Không chấp nhận yêu cầu của bà T yêu cầu ông T1, bà H hoàn trả tiền đặt cọc 14.000.000 đồng, tiền sửa chữa 3.000.000 đồng.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa bà Phạm Thị Thu T và bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 là tranh chấp “ Hợp đồng thuê mặt bằng và Đòi tiền cọc, tiền sửa chữa ” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

[2] Tại phiên tòa bà Phạm Thị Thu T yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 và yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 hoàn trả cho bà số tiền 17.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc 14.000.000 đồng, tiền sửa chữa 3.000.000 đồng), trả khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Tại phiên tòa ông Võ Trọng K đại diện cho bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 và không đồng ý yêu cầu của bà Phạm Thị Thu T yêu cầu bà H, ông T1 hoàn trả tiền đặt cọc 14.000.000 đồng và tiền sửa chữa 3.000.000 đồng vì bà H, ông T1 không vi phạm hợp đồng, bà T là người vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền cọc.

Xét các yêu cầu của các đương sự:

[1] Bà Phạm Thị Thu T, bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 thừa nhận có ký hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018, địa điểm mặt bằng tại khu phố h, phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, hai bên thỏa thuận thời hạn 03 năm giá hợp đồng năm 2019 là 7.000.000 đồng/tháng; năm 2020 là 8.000.000 đồng/tháng; năm 2021 là 9.000.000 đồng/tháng, thời hạn thực hiện hợp đồng tính từ ngày 01/01/2019 trả tiền một lần cho ba tháng. Bà T có đặt cọc cho bà H, ông T1 14.000.000 đồng. Ngày 15/12/2018 ông T1 là người trực tiếp giao mặt bằng hai căn phòng, đồng hồ điện, đồng hồ nước của hai phòng riêng, chìa khóa cho bà T, bà T kiểm tra và bà là người trực tiếp ký nhận mặt bằng, chìa khóa, sau đó bà T thuê người tiến hành dọn dẹp mặt bằng. Đến ngày 30/12/2018 bà T tự động soạn biên bản thanh lý hợp đồng đến nhà bà H, ông T1 yêu cầu bà H, ông T1 ký tên thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng với lý do ông T1, bà H không thực hiện đúng theo Điều 4 (4.2.3 và 5.2.3 của hợp đồng) bà H, ông T1 không đồng ý. Tại phiên tòa bà T yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018, ông K đại diện cho ông T1, bà H đồng ý. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Căn cứ vào hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 địa điểm tại khu phố h, phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Ngày 15/12/2018 ông T1 là người trực tiếp giao cho bà T mặt bằng hai căn phòng có đồng hồ điện, đồng hồ nước riêng của từng phòng, chìa khóa theo khoản 4.2.3 và 5.2.3 của hợp đồng, bà T kiểm tra đã nhận

mặt bằng, chìa khóa hai căn phòng xong và đã tiến hành thuê người sửa chữa dọn dẹp mặt bằng để chuẩn bị cho việc kinh doanh thì bà T cho rằng không có đường điện riêng (điện ba pha) bà T để bằng cho thuê lại và có ghi số điện thoại của bà T trên bằng. Đến ngày 30/12/2018 bà T tự soạn sẵn biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà T với bà H, ông T1. Bà T cho rằng bà H, ông T1 vi phạm hợp đồng tại Điều 4.2.3 và 5.2.3 của hợp đồng, bà H, ông T1 không kéo điện ba pha riêng cho hai căn phòng bà thuê và ông T1 có kêu bà xuống thanh lý hợp đồng nên bà T soạn sẵn biên bản thanh lý hợp đồng nhưng ông T1, bà H không đồng ý thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng, bà T không giao trả lại chìa khóa cho bà H, ông T1 mà đưa cho người khác giữ, đến tháng 03/2019 bà H đến kiểm tra mặt bằng thì thấy hai căn phòng đóng cửa nên bà H có kêu thợ đến mở cửa hai căn phòng ra để dọn dẹp cho người khác thuê. Bà T khai ông T1 kêu bà T xuống thanh lý hợp đồng nhưng bà T không có chứng cứ chứng minh hơn nữa theo Điều 4.2.3 và 5.2.3 không có ghi bên cho thuê phải kéo điện ba pha. Do đó yêu cầu của bà T yêu cầu bà H, ông T1 trả lại 14.000.000 đồng tiền cọc vì bà H ông T1 vi phạm hợp đồng là không có căn cứ nên hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

[3] Đối với yêu cầu bà T yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 hoàn trả cho bà tiền sửa chữa 3.000.000 đồng. Xét thấy khi bà T ký hợp đồng thuê mặt bằng của bà H, ngày 15/12/2018, ông T1 chồng bà H đã giao mặt bằng hai căn phòng và chìa khóa, đồng hồ điện, đồng hồ nước riêng của từng phòng cho bà T xong, bà T đã ký nhận mặt bằng tiến hành thuê người sửa chữa, dọn dẹp đến ngày 30/12/2018 bà T yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng, nhưng trong hợp đồng hai bên không có thỏa thuận ai là người sửa chữa, dọn dẹp mặt bằng nên việc bà T sửa chữa, dọn dẹp mặt bằng để chuẩn bị cho kinh doanh của bà T, nhưng qua thẩm định tại chỗ thì bà T có sửa chữa hay không hiện trạng không còn vì bà H đã cho người khác thuê đã sửa chữa sơn lại hai căn phòng trưng bày kinh doanh. Do đó yêu cầu của bà T yêu cầu bà H, ông T1 hoàn trả cho bà số tiền 3.000.000 đồng tiền sửa chữa, dọn dẹp mặt bằng là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà T.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ vào Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà T đã nộp chi phí thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng. Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ chi phí là 700.000 đồng. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T nên bà T phải chịu chi phí tố tụng thẩm định tại chỗ 700.000 đồng đã nộp xong.

[5] Ý kiến phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí DSST: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp và quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T, còn một phần không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, khoản 1 Điều 39 Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng vào Điều 472, Điều 328, Bộ luật dân sự năm 2015.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T.

- Hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 giữa bà Phạm Thị Thu T, bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1.

- Không chấp nhận yêu cầu bà Phạm Thị Thu T yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 hoàn trả tiền đặt cọc 14.000.000 đồng, tiền sửa chữa dọn dẹp 3.000.000 đồng.

2/ Về chi phí tố tụng khác: Bà Phạm Thị Thu T phải chịu 700.000 đồng (đã nộp xong).

3/ Về án phí DSST: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Bà Phạm Thị Thu T phải chịu 850.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 425.000 đồng, theo biên lai số 0014077 ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Bà T phải nộp tiếp 425.000 đồng .

4 Bà Phạm Thị Thu T, bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trong 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, tự nguyện thi hành án hoặc 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

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND TPM;
- Chi cục THA dân sự TPM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Võ Thị Ngọc Hoa