

Bản án số: 400/2023/DS-ST

Ngày: 31-8-2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Hữu Phước
- Bà Nguyễn Thị Lương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Phương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 31 tháng 08 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 205/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 367/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 257/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 450/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lý Cảnh T, sinh năm 1981

Địa chỉ: 225/62B đường K, phường Đ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần L

Trụ sở: 33 đường T, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Xuân H, sinh năm 1987; Chức danh: Giám đốc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Trần Phương Q, sinh năm 1993.

Địa chỉ: 225/62B đường K, phường Đ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 07/03/2023 của Nguyên đơn – ông Lý Cảnh Tường (sau đây gọi là Nguyên đơn) thì: Ngày 11/10/2019, Nguyên đơn và bà Nguyễn Uyên T1 là giám đốc, đại diện Công ty Cổ phần L (sau đây gọi là Bị đơn) có ký hợp đồng thuê văn phòng số 1110/HĐTVP-ĐCT, theo thỏa thuận tại hợp đồng thì phòng cho thuê là lầu 4 phía sau (39m²) của nhà số 39 Đ, phường Đa Kao, Quận 1; Giá thuê: 10.000.000đ/tháng; Thời hạn thuê: 2 năm từ ngày 21/10/2019 đến ngày 21/10/2021. Ngày 11/10/2019, Bị đơn đã thu 20.000.000đ tiền đặt cọc 2 tháng thuê văn phòng, trong thời gian thuê Nguyên đơn đã trả tiền thuê đầy đủ cho Bị đơn. Ngày 21/10/2021 Nguyên đơn đã trả lại mặt bằng cho Bị đơn, Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu Bị đơn trả lại tiền đặt cọc nhưng Bị đơn không trả. Nay Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả lại 20.000.000đ tiền đặt cọc và tiền lãi 1%/tháng từ ngày 22/10/2021 cho đến khi Bị đơn trả hết tiền đặt cọc. Nguyên đơn xin được rút lại yêu cầu Bị đơn phải trả tiền giữ xe chênh lệch là 1.200.000đ trong thời gian thuê nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Trần Phương Q trình bày: Bà là vợ của Nguyên đơn, sau khi Nguyên đơn và Bị đơn ký hợp đồng thuê nhà bà là người thay mặt Nguyên đơn thực hiện các giao dịch như thanh toán tiền tiền nhà, tiền điện nước Nay Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn, bà cùng chung ý kiến với Nguyên đơn.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập cho Bị đơn để tự khai; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Bị đơn đều vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được.

Tại phiên tòa: Bị đơn vắng mặt.

Nguyên đơn – ông Lý Cảnh T trình bày: Ngày 22/10/2021, Nguyên đơn đã trả nhà cho Bị đơn nên Bị đơn phải trả lại Nguyên đơn 20.000.000đ tiền đặt cọc khi thuê nhà. Bị đơn đã hứa hẹn nhiều lần nhưng không trả còn thách thức Nguyên đơn đi kiện, nay Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả ngay 20.000.000đ tiền đặt cọc và tiền lãi 1%/tháng từ ngày 22/10/2021 đến nay. Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu Bị đơn phải trả lại tiền giữ xe chênh lệch là 1.200.000đ trong thời gian thuê nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Trần Phương Q trình bày: Bà là vợ của Nguyên đơn, bà cùng chung ý kiến với Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện “tranh chấp hợp đồng thuê nhà” với Bị đơn do Bị đơn có trụ sở tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết yêu cầu của Nguyên đơn thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn – ông Lý Cảnh T có mặt, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Trần Phương Q có mặt. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Đối với yêu cầu Bị đơn phải trả 20.000.000đ tiền đặt cọc của Nguyên đơn. Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng thuê văn phòng số 1110/HĐTVP-ĐCT ngày 11/10/2019 giữa Bên cho thuê (Bên A) là Bị đơn và Bên thuê (Bên B) là Nguyên đơn thì hợp đồng có một số nội dung chính như sau: Bên A đồng ý cho bên B thuê một phần tòa nhà có diện tích sử dụng riêng 35m²; Thời hạn thuê là 02 năm bắt đầu từ ngày 21/10/2019 đến ngày 21/10/2021; Giá thuê: 10.000.000đ/tháng; Đặt cọc: Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thì Bên B đồng ý đặt cọc cho Bên A 20.000.000đ, trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu Bên B vi phạm hợp đồng gây thiệt hại đến tài sản của Bên A thì Bên A có quyền xử lý tài sản đặt cọc để thanh toán cho những thiệt hại của Bên A, đến thời điểm thanh lý hợp đồng, Bên B được nhận lại số tiền đặt cọc sau khi bù trừ với những thiệt hại mà Bên B đã gây ra cho Bên A trong thời gian thực hiện hợp đồng (nếu có)

Căn cứ Phiếu thu ngày 11/10/2019 thể hiện Bị đơn đã thu tiền đặt cọc 2 tháng thuê văn phòng L4 (sau) tại địa chỉ 39 Đ, phường Tân Định, Quận 1 của Nguyên đơn, số tiền thu là 20.000.000đ.

Căn cứ vào các Phiếu thu theo tháng; Sao kê tài khoản thể hiện hàng tháng Bị đơn đã chuyển khoản cho Bị đơn để thanh toán tiền thuê văn phòng đầy đủ.

Căn cứ quy định tại Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê ...”.

Căn cứ quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời gian để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Như vậy, Hợp đồng thuê văn phòng số 1110/HĐTV-PĐCT ngày 11/10/2019 đã tuân thủ quy định tại Điều 472 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý và các bên có nghĩa vụ thi hành theo đúng thỏa thuận. Ngày 21/10/2021 là ngày hết hạn của hợp đồng nên căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự và thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng thì Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho Nguyên đơn 20.000.000đ tiền đặt cọc. Do đó, yêu cầu của Nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu Bị đơn phải trả tiền lãi 1% /tháng từ ngày 22/10/2021 cho đến khi trả hết tiền đặt cọc của Nguyên đơn. Xét thấy:

Căn cứ quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015: “1. 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. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.”

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015: “Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm, của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất; Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực”.

Căn cứ các quy định trên thì Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả lãi 1%/tháng là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Như trên đã phân tích thì từ ngày 21/10/2021 Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho Bị đơn 20.000.000đ tiền đặt cọc. Do Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền đặt

cọc nên Bị đơn có trách nhiệm trả lãi cho Nguyên đơn, tiền lãi được tính cụ thể như sau: Từ ngày 22/10/2021 đến 31/8/2023 là 22 tháng 9 ngày.

$20.000.000đ \times 1\%/tháng \times 22 \text{ tháng } 9 \text{ ngày} = 4.459.994đ.$

[5] Về việc rút yêu cầu Bị đơn phải hoàn trả 1.200.000đ tiền chênh lệch do thu sai phí trong giữ xe máy trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng thuê văn phòng của Nguyên đơn.

Xét thấy: Việc rút yêu cầu của Nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 217, Khoản 3 Điều 218; Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này, trả lại Nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về thời hạn thanh toán: Tại phiên tòa Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả ngay tiền đặt cọc cùng tiền lãi chậm trả. Hội đồng xét xử xét thấy: Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn nên Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay là không trái quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn phải thanh ngay tiền đặt cọc cùng tiền lãi cho Nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại Nguyên đơn 610.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Bị đơn phải chịu 1.222.999đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; c Khoản 1 Điều 217, Khoản 3 Điều 218; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 328; Điều 357; Khoản 1 Điều 468; Điều 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 1, Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Lý Cảnh T.

a/ Buộc Công ty Cổ phần L có trách nhiệm trả ngay cho ông Lý Cảnh Tường 24.459.994đ (Hai mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi chín ngàn chín trăm chín mươi bốn đồng) trong đó: Tiền đặt cọc là 20.000.000 và 4.459.994đ tiền lãi.

b/ Đình chỉ yêu cầu của ông Lý Cảnh T về việc yêu cầu Công ty Cổ phần L phải hoàn trả 1.200.000đ (Một triệu hai trăm ngàn đồng) tiền chênh lệch do thu sai phí trong giữ xe máy trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng thuê văn phòng.

2/ Địa điểm thi hành: Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3/ Đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần L phải chịu 1.222.999đ (Một triệu hai trăm hai mươi hai ngàn chín trăm chín chín đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Lý Cảnh T 610.000đ (Sáu trăm mười ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0009218 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Kể từ ngày ông Lý Cảnh T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7/ Về quyền kháng cáo: Ông Lý Cảnh T, bà Nguyễn Trần Phương Q được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty Cổ phần L được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

8/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mai Hương