

**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: **731/2021/DS - PT**
Ngày: 24-12-2021
V/v “Tranh chấp tiền đặt cọc 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: Bà Doãn Thị Kim Thúy.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Giang.

Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Thư ký Tòa phiên tòa: Bà Đào Thị Lành - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tiền - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 20 tháng 12 năm 2021 và ngày 24 tháng 12 năm 2021, 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 269/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp tiền đặt cọc thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2021/DS-ST ngày 17/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4232/2021/QĐ - PT ngày 11 tháng 11 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 10078/2021/QĐ-PT ngày 01/12/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10579/2021/QĐ-PT ngày 20/12/2021, giữa:

Nguyên đơn: Công ty DPPP.

Trụ sở: Số 02 Đường NN, phường BB, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Vũ Quốc T, sinh năm 1962; (Có mặt)

Địa chỉ: 4E đường TT, Phường NN, quận BBT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoặc

Bà Trần Thị Hà T, sinh năm 1992; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 203 đường XX, Phường MBB, quận BTT, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thị Thúy H, Thành viên Văn phòng Luật sư AAA và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn:

- Ông Phan Anh T.U, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 51 Đường NN, phường NB, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 311A24 Đường TT, AAA 17,3 H, phường K, thành phố DD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T.U, bà Y:

Bà Phan Ngọc Bảo T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số 8/9 ấp MM, xã HH, huyện MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020)

Người đại diện hợp pháp của ông T.U:

Ông Bùi Thanh H.O, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số 525/44 Đường TT, Phường BB, Quận MM0, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2021)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – Ông Phan Anh T.U và bà Nguyễn Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/8/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty DPPP có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/5/2014, nguyên đơn Công ty DPPP (sau đây gọi tắt là công ty DPPP) ký với bị đơn là ông Phan Anh T.U và bà Nguyễn Thị Y hợp đồng thuê nhà có nội dung như sau: Bị đơn cho nguyên đơn thuê một phần diện tích căn nhà số 51 đường Đường NN, phường NB, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích thuê là 280m²; thời hạn thuê nhà là 03 năm bắt đầu từ ngày 25/5/2014 đến ngày 25/5/2017; giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng tương đương với 2.300 USD; nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền là 150.000.000 đồng tương đương 6.900 USD; tiền đặt cọc được bị đơn trả lại cho nguyên đơn sau khi hợp đồng thuê nhà được thanh lý chấm dứt; trường hợp bị đơn muốn thanh lý hợp đồng trước thời hạn ký kết một năm thì sẽ phải đền cho nguyên đơn gấp đôi số tiền đã nhận cọc.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn cụ thể các đợt như sau:

- Theo đề nghị của bị đơn tại Phiếu đề nghị thanh toán ngày 01/12/2012, nguyên đơn thanh toán hai tháng tiền cọc thuê nhà là 98.670.000 đồng cho bị đơn theo Phiếu chi ngày 01/12/2014 và Biên nhận nhận tiền ngày 01/12/2014;

- Theo đề nghị của bị đơn tại Phiếu đề nghị thanh toán ngày 10/12/2014, nguyên đơn thanh toán một tháng tiền cọc và một tháng tiền thuê nhà là 98.670.000 đồng cho bị đơn theo Phiếu chi ngày 10/12/2014 và Biên nhận nhận tiền ngày 10/12/2014;

- Nguyên đơn thanh toán hai tháng tiền thuê nhà (từ ngày 25/6/2014 đến ngày 24/8/2014) là 98.670.000 đồng cho bị đơn theo Phiếu chi ngày 13/02/2015 và Biên nhận nhận tiền ngày 13/02/2015.

Như vậy tổng số tiền đặt cọc nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 148.005.000 đồng.

Theo quy định tại hợp đồng thuê nhà thì đến ngày 25/5/2017 mới hết thời hạn thuê nhà và nguyên đơn chỉ phải mất tiền cọc khi thanh lý hợp đồng trước thời hạn một năm. Tuy nhiên, trong ngày 04/5/2015 bị đơn liên tiếp gửi các văn bản gồm: Thông báo (lần 2) ngày 04/5/2015 về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà do chậm thanh toán, Giấy xác nhận công nợ (lần 2) về việc thanh toán trễ hạn tiền thuê nhà; kháng thư (lần 2) về việc vi phạm nội dung hợp đồng thuê nhà yêu cầu nguyên đơn trả lại nhà thuê trước thời hạn.

Ngày 22/5/2015 phía bị đơn đã lấy lại nhà mà nguyên đơn thuê, điều này được thể hiện qua Biên bản bàn giao trang thiết bị và tiện nghi nhà 51 Đường NN ngày 22/5/2015 giữa bị đơn và nguyên đơn. Biên bản bàn giao này không phải là ý chí của nguyên đơn. Trên thực tế các bên cũng không hề có bất kỳ biên bản thanh lý hợp đồng thuê nào có giá trị.

Theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng, nếu bị đơn muốn thanh lý hợp đồng thuê nhà trước thời hạn một năm thì phải đền cho nguyên đơn gấp đôi số tiền đặt cọc. Căn cứ Khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Trong trường hợp hợp đồng dân sự 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 dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự 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 bị đơn phải đền cho nguyên đơn gấp đôi số tiền đã nhận cọc là 296.010.000 đồng.

Mặc dù bị đơn là bên vi phạm hợp đồng thuê nhà về thanh lý hợp đồng trước thời hạn và phải đền gấp đôi số tiền đặt cọc, nhưng ngày 27/6/2017, bị đơn đã khởi kiện yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà còn nợ tại Tòa án nhân dân Quận MM, vụ án này được Tòa án nhân dân Quận MM xét xử bằng bản án sơ thẩm số 354/2019/DSST ngày 17/9/2019, trong đó đề cập đến nội dung bị đơn không trả lại tiền đặt cọc “do bị đơn (tức Công ty TNHH DPPP) vi

phạm thỏa thuận hợp đồng nên nguyên đơn không trả lại bị đơn tiền đặt cọc thuê nhà mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn”. Đồng thời tại phần Nhận định của Tòa án đã nhận định không đúng với tình hình thực tế của vụ án khi cho rằng “đối với số tiền đặt cọc thuê nhà do các bên không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét”. Nguyên đơn đã kháng cáo bản án đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và đề cập đến việc yêu cầu bị đơn bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc thuê nhà. Tuy nhiên, tại Bản án phúc thẩm số 647/2020/DSPT ngày 09/7/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu nguyên đơn khởi kiện vụ án khác, cụ thể “Đối với số tiền đặt cọc thuê nhà và các vấn đề khác phát sinh từ “hợp đồng thuê nhà” ngày 25/5/2014 do các bên không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp, khi có yêu cầu các bên có quyền khởi kiện thành một vụ kiện khác để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình”.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 148.005.000 đồng và đền bù một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 148.005.000 đồng. Tổng cộng là 296.010.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 12/3/2021 là 143.725.227 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tính lãi chậm thanh toán, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 148.005.000 đồng và đền bù một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 148.005.000 đồng, tổng cộng 296.010.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Phan Anh T.U và bà Nguyễn Thị Y có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2014 bị đơn ký hợp đồng cho nguyên đơn thuê một phần căn nhà số 51 Đường NN với diện tích 280m², thời hạn thuê là 3 năm tính từ ngày 25/5/2014 giá thuê 50.000.000 đồng/tháng, đặt cọc 150.000.000 đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng. Bị đơn đã bàn giao nhà cho nguyên đơn quản lý và sử dụng.

Căn cứ Điều 3 Hợp đồng thuê nhà nguyên đơn có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho bị đơn thường kỳ 03 tháng/lần vào ngày 25 Dương lịch (trả trước ở sau). Tuy nhiên nguyên đơn không thực hiện đúng thỏa thuận đặt cọc và thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng mặc dù bị đơn đã tạo điều kiện cho nguyên đơn sử dụng nhà cho thuê. Kể từ ngày 25/5/2014 đến hết ngày 22/5/2015 nguyên đơn chỉ chuyển được cho bị đơn 03 tháng tiền đặt cọc, tổng cộng là 148.005.000 đồng vào các ngày 01/12/2014, ngày 10/12/2014 và 03 tháng tiền thuê nhà là 148.005.000 đồng vào các ngày 10/12/2014 và ngày 13/02/2015. Tính đến ngày 22/5/2015 nguyên đơn còn nợ bị đơn 09 tháng tiền thuê nhà.

Nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng không trả tiền thuê nhà cho bị đơn từ 03 tháng trở lên, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở quy định: “Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một

trong các trường hợp sau đây:... bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”, bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn để bảo vệ quyền lợi của mình là phù hợp với quy định của pháp luật. Việc bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng không phải xuất phát từ ý chí của bị đơn mà hoàn toàn là do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, nguyên đơn là bên có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được nên nguyên đơn không thể viện dẫn thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng để yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc.

Đồng thời theo quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005, nguyên đơn phải là bên chịu mất cọc, bị đơn không trả lại tiền cọc cho nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở. Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên bị đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nộp cho Hội đồng xét xử “Đơn đề nghị về việc áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn” đề nghị áp dụng Điều 429, khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự 2015, khoản 2 Điều 184, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đình chỉ giải quyết vụ án do quá thời hiệu khởi kiện. Trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu thì bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do không có căn cứ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2021/LĐ-ST ngày 17/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm h khoản 1 Điều 40, Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 154, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 358 Bộ luật dân sự 2005; Điều 132 Luật Nhà ở 2014; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty DPPP.

1. Buộc ông Phan Anh T.U, bà Nguyễn Thị Y trả cho Công ty DPPP số tiền đặt cọc là 148.005.000 (Một trăm bốn mươi tám triệu năm nghìn) đồng và đền bù một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 148.005.000 (Một trăm bốn mươi tám triệu năm nghìn) đồng, tổng cộng là 296.010.000 (Hai trăm chín mươi sáu triệu mười nghìn) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty DPPP cho đến khi thi hành án xong, ông Phan Anh T.U, bà Nguyễn Thị Y còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty DPPP về việc tính lãi chậm trả tiền tạm tính đến ngày 12/3/2021 là 143.725.227 (Một trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi bảy) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Anh T.U, bà Nguyễn Thị Y phải chịu 14.800.500 (Mười bốn triệu tám trăm nghìn năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty DPPP không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho Công ty DPPP 10.794.704 (Mười triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn bảy trăm lẻ bốn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0030035 ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/5/2021, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ xét xử do hết thời hiệu khởi kiện

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn kháng cáo có đại diện theo ủy quyền – bà Phan Ngọc Bảo T và ông Bùi Thanh Hoan trình bày:

Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do xác định sai quan hệ tranh chấp là hợp đồng thuê nhà trong khi các bên có tranh chấp về tiền đặt cọc thuê nhà điều này dẫn đến quyền và lợi ích của bị đơn bị xâm phạm vì không có yêu cầu phản tố trong vụ án, đồng thời đề nghị đình chỉ xét xử vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện nguyên đơn cùng thống nhất ý kiến:

Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 chấp nhận một

phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp tiền cọc thuê nhà, chỉ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc thuê nhà là 148.005.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền bồi thường đặt cọc là 148.005.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi chậm trả tiền. Về án phí các bên phải chịu theo quy định pháp luật.

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 tố tụng:

[1.1] Xét kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 25/5/2014 ông T.U, bà Y và Công ty DPPP có ký hợp đồng thuê nhà, trong quá trình thực hiện hợp đồng giữa các bên phát sinh tranh chấp vụ án đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 354/2019/DSST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận MM và bản án phúc thẩm số 647/2020/DS-PT ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Xét, mặc dù hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2014 trước đây đã được giải quyết xong, số tiền tranh chấp là tiền đặt cọc thuê nhà tuy nhiên đối với số tiền này giữa các bên chưa được giải quyết, bản án phúc thẩm số 647/2020/2020/DS-PT ngày 09/7/2020 cũng đã tách ra dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có yêu cầu cụ thể tại phần nhận định bản án ghi nhận: *”Đối với số tiền đặt cọc thuê nhà và các vấn đề khác phát sinh từ hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2014 do các bên không có yêu cầu nên các bên không giải quyết là phù hợp, khi có yêu cầu các bên có quyền khởi kiện thành một vụ kiện khác để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình”*. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” là chưa chính xác, trong trường hợp này tiền đặt cọc thuê nhà cũng là một phần của hợp đồng thuê nhà đã được tách ra trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” trước đây và chưa được giải quyết do đó chỉ cần phải xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp tiền đặt cọc thuê nhà”. Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do xác định sai quan hệ tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

[1.3] Xét kháng cáo của bị đơn về thời hiệu: bản án số 354/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận MM, tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết các yêu cầu phản tố của DPPP (bị đơn) vì chưa có yêu cầu, tại bản án số 647/2020/DS-PT ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mặc dù công ty DPPP có yêu cầu phản tố nhưng không thể xem xét giải quyết yêu cầu phản tố ở giai đoạn phúc thẩm do đó bản án phúc thẩm đã nhận định *“Đối với số tiền đặt cọc thuê nhà và các vấn đề khác phát sinh từ “Hợp đồng thuê nhà” ngày 25/5/2014 khi có yêu cầu các bên có quyền khởi kiện thành một*

vụ kiện khác để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.”. Như vậy thời hiệu khởi kiện của Công ty DPPP được bắt đầu tính từ ngày 09/7/2020 là phù hợp theo quy định tại Điều 154 BLDS 2015. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án của bị đơn là đúng, lý do kháng cáo về thời hiệu của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc là 148.005.000 đồng và đền bù một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 148.005.000 đồng, tổng cộng là 296.010.000 đồng, bị đơn không đồng ý.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định giữa các bên có xác lập hợp đồng thuê một phần căn nhà số 51 đường Đường NN, phường NB, Quận MM ngày 25/5/2014, phía nguyên đơn đã đặt cọc thuê nhà số tiền đặt cọc là 148.005.000 đồng (số tiền được giao làm 2 lần, lần 1 ngày 01/12/2014, lần 2 ngày 10/12/2014) cho bị đơn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty DPPP đã chậm thanh toán tiền thuê nhà nên ông T.U, bà Y đã có thông báo thanh toán tiền thuê nhà và yêu cầu trả nhà. Vụ việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 354/2019/DSST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận MM và bản án phúc thẩm số 647/2020/DSPT ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo các bản án này Công ty DPPP đã thi hành bản án, thanh toán đủ tiền thuê nhà cho ông T.U bà Y.

Xét thấy tại Điều 3 của hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2014 quy định *“tiền đặt cọc được bên A trả lại cho bên B sau khi hợp đồng thuê nhà được thanh lý chấm dứt...”*; căn cứ Điều 358 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định: *“Trong trường hợp hợp đồng dân sự 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...”*, trong trường hợp này hợp đồng đã được thực hiện, công ty DPPP cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thuê nhà còn thiếu theo các bản án trước đây vì vậy ông T.U bà Y phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho công ty DPPP là hoàn toàn có cơ sở theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu đòi bồi hoàn tiền đặt cọc gấp đôi của nguyên đơn theo như hợp đồng đã thỏa thuận, hội đồng xét xử xét thấy mặc dù bị đơn có thông báo đòi nhà vào ngày 04/5/2015 (lần 2), hai bên đều không chứng minh được thông báo đòi nhà lần 1 là ngày nào đến ngày 22/5/2015 bị đơn đã lấy lại nhà là vi phạm thời hạn báo trước ít nhất 03 tháng theo Điều 3 của hợp đồng, tuy nhiên tại bản án phúc thẩm số 647/2020/DSPT ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định công ty DPPP vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo quy định tại các Điều 489, 495, 500 Bộ luật dân sự năm 2005, như vậy trong trường hợp này cả hai bên đều có lỗi không bên nào phải bồi hoàn tiền cọc thuê nhà cho bên nào, do đó cần sửa án sơ thẩm không có cơ sở chấp

nhận yêu cầu của nguyên đơn về đền bù một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 148.005.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tính lãi chậm trả tiền tạm tính đến ngày 12/3/2021 là 143.725.227 đồng, xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và không trái quy định pháp luật nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn đã rút là đúng quy định.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được chấp nhận được cản trở vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp. Cản trở vào tiền tạm ứng án phí 10.794.704 đồng mà Công ty DPPP đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0030035 ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm. Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0030862 ngày 24/5/2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 154, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 358 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Phan Anh T.U và bà Nguyễn Thị Y. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty DPPP:

Buộc ông Phan Anh T.U, bà Nguyễn Thị Y trả cho Công ty DPPP số tiền đặt cọc là 148.005.000 (Một trăm bốn mươi tám triệu năm nghìn) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty DPPP về việc yêu cầu đền bù một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 148.005.000 (Một trăm bốn mươi tám triệu năm nghìn) đồng.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty DPPP cho đến khi thi hành án xong, ông Phan Anh T.U, bà Nguyễn Thị Y còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty DPPP về việc tính lãi chậm trả tiền tạm tính đến ngày 12/3/2021 là 143.725.227 (Một trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi bảy) đồng.

3. Về án phí dân sự

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phan Anh T.U, bà Nguyễn Thị Y phải chịu 7.400.250 (Bảy triệu bốn trăm nghìn hai trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Công ty DPPP phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 7.400.250 (Bảy triệu bốn trăm nghìn hai trăm năm mươi) đồng. Cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí 10.794.704 (Mười triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn bảy trăm lẻ bốn) đồng, mà Công ty DPPP đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0030035 ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Công ty DPPP 3.394.454 (Ba triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi bốn) đồng. Công ty DPPP đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0030862 ngày 24/5/2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận MM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận MM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.



THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Doãn Thị Kim Thúy