

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 111/2020/DSST

Ngày: 30-9-2020

V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc, thuê tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B-TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Thương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Kim Kiên

2. Bà Trương Thị Thìn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 403/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020, về tranh chấp “Hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2020/QĐXXST-DS ngày 13/8/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 340/2020/QĐST-DS ngày 03/9/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần SG

Địa chỉ: Số 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm – Tổng giám đốc Ngân hàng

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng thương mại cổ phần SG – Chi nhánh Đồng Nai

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975

Địa chỉ: KP Nhị Hòa, P. Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2020

- Bị đơn: Bà Trần Minh Th, sinh năm 1953 và ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1949.

Địa chỉ: 93/81/38B, đường Đồng Khởi, KP1, P. Trảng Dài, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Thái Q, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964

Địa chỉ: 55A, KP2, P. Thống Nhất, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Nhàn, bà T, ông Q có đơn xin vắng mặt, ông Tr, bà Th vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ đơn khởi kiện và bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 13/12/2016, Ngân hàng thương mại cổ phần SG có ký hợp đồng thuê tài sản số 480/2016 và phụ lục hợp đồng số 01/2017 ngày 10/3/2017 và phụ lục hợp đồng số 02/2017 ngày 14/4/2017 với ông Tr và bà Th để thuê tài sản là quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất tại 93/81/6, KP8, P. Tân Phong, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thửa đất số 149, tờ bản đồ số 33 P. Tân Phong, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích là 650,6m² đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Tr và bà Th. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê 03 năm đầu 60.000.000đồng, năm thứ 4 đến năm thứ 6 giá thuê là 66.000.000đồng, năm thứ 07 đến năm thứ 10 là 72.600.000đồng.

Sau khi ký hợp đồng thuê tài sản Ngân hàng đặt tiền cọc cho ông Tr, bà Th là 720.000.000đồng (12 tháng tiền thuê nhà).

Sau khi ký kết hợp đồng thuê bên Ngân hàng đã tiến hành cải tạo sửa chữa trên căn nhà và đất để Ngân hàng đặt trụ sở làm việc.

Tuy nhiên, đến ngày 10/12/2019 ông Q và bà T đã đến gặp Ngân hàng trao đổi về việc ông bà đã mua lại căn nhà và đất của ông Tr, bà Th và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Q, bà T đứng tên. Đồng thời có đề nghị Ngân hàng ký lại hợp đồng thuê với ông Q, bà T.

Ngân hàng đã gửi công văn số 45 ngày 09/01/2020 cho ông Tr, bà Th để các bên gặp nhau làm việc về việc T lý hợp đồng thuê đồng thời T toán lại số tiền cọc cho Ngân hàng chậm nhất đến ngày 15/01/2020 nhưng từ đó đến nay Ngân hàng không nhận được bất cứ phản hồi nào của ông Tr, bà Th.

Do đó, Ngân hàng đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tr, bà Th trả lại tiền cọc đã nhận là 720.000.000đồng, phạt cọc và bồi thường các khoản chi phí sửa chữa cải tạo tổng cộng là 6.053.821.534 đồng.

Ngày 29/7/2020 Ngân hàng làm đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tr, bà Th phải trả lại tiền cọc là 720.000.000đồng, hủy hợp đồng thuê tài sản và hai phụ lục hợp đồng đã ký.

Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu gì khác. Đối với các công trình sửa chữa cải tạo trên căn nhà và đất ngân hàng không yêu cầu giải quyết, đối với tài sản thuê thì hiện nay ông Q, bà T là chủ sở hữu hợp pháp Ngân hàng sẽ tiến hành việc thỏa thuận với ông Q, bà T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nguyên đơn không còn tài liệu chứng cứ nào cung cấp cho Tòa án.

* Bị đơn ông Tr, bà Th trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã nhiều lần Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông bà vẫn cố tình vắng mặt không lý do, nên Tòa án nhân dân TP Biên Hòa không tiến hành làm việc hòa giải, đối chất, phiên họp kiểm tra giao nộp chứng cứ được. Tại phiên tòa ông Tr, bà Th vẫn vắng mặt nên không có lời khai.

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T, ông Q trình bày:**

Ngày 16/9/2019 ông Tr, bà Th có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà căn nhà và quyền sử dụng đất tại 93/81/6, KP8, P. Tân Phong, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thửa đất số 149, tờ bản đồ số 33 P. Tân Phong, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích là 650,6m² đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông

Tr và bà Th. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà Quyền sử dụng đất các bên đã thực hiện việc giao nhận nhà đất và giao nhận tiền và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông bà. Sau khi được nhận căn nhà đất trên thì bà có biết Ngân hàng có ký hợp đồng thuê tài sản căn nhà trên với ông Tr, bà Th nên ông bà có đến ngân hàng yêu cầu Ngân hàng ký hợp đồng thuê tài sản lại với ông bà. Tuy nhiên, Ngân hàng cho rằng hợp đồng thuê giữa Ngân hàng với ông Tr, bà Th còn liên quan đến số tiền cọc ông Tr, bà Th chưa T toán cho Ngân hàng nên chưa thể ký hợp đồng với ông bà.

Đối với tài sản thuê hiện nay ông bà không có ý kiến gì về việc buộc Ngân hàng bàn giao trả lại cho ông bà mà ông bà sẽ tự thỏa thuận với Ngân hàng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê tài sản, hai phụ lục hợp đồng đã ký giữa Ngân hàng ông Tr, bà Th và yêu cầu ông Tr bà Th phải trả cho Ngân hàng số tiền cọc đã nhận là 720.000.000đồng thì ông bà không có ý kiến gì đối với vụ án này.

Ông bà không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì.

Kiểm sát viên được phân công phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về ý kiến giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng thuê tài sản đã ký 480/2016 ngày 13/12/2016 và phụ lục hợp đồng số 01/2017 ngày 10/3/2017 và phụ lục hợp đồng số 02/2017 ngày 14/4/2017. Buộc bà Th, ông Tr phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần SG số tiền cọc đã nhận là 720.000.000đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Đối với các yêu cầu khởi kiện về chi phí cải tạo sửa chữa và bồi thường thiệt hại về tài sản ngân hàng đã rút lại không yêu cầu Tòa án giải quyết do đó Hội đồng xét xử đình chỉ đối với các yêu cầu này.

Về án phí dân sự sơ thẩm ông Tr, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền án phí cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 thủ tục tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nhân, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Q, bà T có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn ông Tr, bà Th đã được Tòa án thông báo và triệu tập hợp lệ về việc thụ lý vụ án, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử nhưng ông Tr, bà Th vẫn cố tình vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Minh Th có địa chỉ 93/81/38B, đường Đồng Khởi, KP1, P. Trảng Dài, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa.

[3] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện nguyên đơn tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thuê tài sản và trả lại tiền cọc đã nhận. Căn cứ vào Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 472 Bộ luật dân sự 2015 quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp “Hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng đặt cọc”.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Tr, bà Th phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 720.000.000đồng và hủy hợp đồng thuê đã ký, hủy hai phụ lục hợp đồng là có cơ sở. Bởi lẽ: Căn cứ vào hợp đồng thuê tài sản 480/2016 ngày 13/12/2016 và phụ lục hợp đồng số 01/2017 ngày 10/3/2017 và phụ lục hợp đồng số 02/2017 ngày 14/4/2017 thì theo thỏa thuận trong hợp đồng các bên đã thỏa thuận giá thuê, thời hạn thuê, bàn giao tài sản thuê..... Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê 03 năm đầu 60.000.000đồng, năm thứ 4 đến năm thứ 6 giá thuê là 66.000.000đồng, năm thứ 07 đến năm thứ 10 là 72.600.000đồng. Sau khi ký hợp đồng thuê tài sản Ngân hàng đặt tiền cọc cho ông Tr, bà Th là 720.000.000đồng (12 tháng tiền thuê nhà). Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ về việc giao tài sản thuê, trả tài sản thuê, quyền cho thuê lại, sửa chữa cải tạo tài sản.....

Tuy nhiên đến ngày 16/9/2019 ông Tr, bà Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà T căn nhà và quyền sử dụng đất tại 93/81/6, KP8, P. Tân Phong, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thửa đất số 149, tờ bản đồ số 33 P. Tân Phong, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích là 650,6m² đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Q, bà T. Như vậy tài sản thuê hiện nay không thuộc về quyền sở hữu của ông Tr, bà Th. Do đó vào ngày 09/01/2020 Ngân hàng đã có công văn số 45 gửi cho ông Tr, bà Th để các bên gặp nhau thỏa thuận T lý hợp đồng thuê tài sản và trả lại tiền cọc thì không nhận được bất cứ hồi âm nào của ông Tr, bà Th.

Quá trình giải quyết vụ án ông Tr bà Th không có ý kiến phản hồi và cố tình vắng mặt cho thấy Tr bà Th đã từ bỏ quyền tự chứng minh và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ mà đương sự đã cung cấp cũng như các tài liệu chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được để giải quyết vụ án và áp dụng Điều 422, Điều 423, Điều 428, Điều 481 Bộ Luật Dân sự 2015 chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy hợp đồng thuê tài sản số 480/2016 ngày 13/12/2016 và phụ lục hợp đồng số 01/2017 ngày 10/3/2017 và phụ lục hợp đồng số 02/2017 ngày 14/4/2017 đã ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần SG với ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Minh Th.

Buộc ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Minh Th phải trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần SG số tiền cọc đã nhận là 720.000.000đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Đối với các yêu cầu khởi kiện về chi phí cải tạo sửa chữa và bồi thường thiệt hại về tài sản ngân hàng đã rút lại không yêu cầu Tòa án giải quyết do đó Hội đồng xét xử đình chỉ đối với các yêu cầu này.

Đối với việc bàn giao trả lại tài sản thuê cho bên cho thuê do hiện nay tài sản thuê đã chuyển giao quyền sở hữu hợp pháp cho chủ sử dụng mới là ông Q bà T. Do các bên Ngân hàng, ông Q, bà T không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án này để các bên tự thỏa thuận với nhau do đó Tòa án không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Về án phí dân sự có giá ngạch: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết buộc ông Tr, bà Th phải chịu 32.800.000đồng (ba mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng), tuy nhiên ông Tr, bà Th có đơn xin miễn toàn bộ án phí thuộc diện được miễn toàn bộ án phí theo 326/2016/UBTVQH14 và Luật người cao tuổi.

Xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phù hợp nhận định nên ghi nhận.

Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã đóng là 57.027.000đồng (năm mươi bảy triệu, không trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

[5] Phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; Điều 203, Điều 205, khoản 1 Điều 207; Điều 220, Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 238; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 422, điều 423, điều 427, điều 428, điều 472, điều 473, điều 474, điều 479, điều 481, Bộ Luật Dân sự 2015;

Áp dụng Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Điều 127, điều 132, điều 133 Luật nhà ở năm 2014

Áp dụng Luật người cao tuổi ngày 01 tháng 7 năm 2010;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần SG.

Hủy hợp đồng thuê tài sản số 480/2016 ngày 13/12/2016 và phụ lục hợp đồng số 01/2017 ngày 10/3/2017 và phụ lục hợp đồng số 02/2017 ngày 14/4/2017 đã ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần SG với ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Minh Th.

Buộc ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Minh Th phải trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần SG số tiền cọc đã nhận là 720.000.000đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc T toán các chi phí cải tạo sửa chữa và bồi thường thiệt hại về tài sản.

Về án phí dân sự có giá ngạch: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết buộc ông Tr, bà Th phải chịu 32.800.000đồng (ba mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng), tuy nhiên ông Tr, bà Th có đơn xin miễn toàn bộ án phí thuộc diện được miễn toàn bộ án phí theo 326/2016/UBTVQH14 và Luật người cao tuổi.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần SG số tiền 57.027.000 đồng (năm mươi bảy triệu, không trăm hai mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009096 ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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 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.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND TP Biên Hòa (2);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- UBND phường Tân Biên, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (1);
- Đương sự (2);
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

Phan Thị Thu Thương

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND TP. Biên Hòa (02);
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa (01);
- Các đương sự (6);
- Lưu HS-VP(03).

Hoàng Thị Thu Minh

THẨM

Nơi nhận

phiên tòa

- TAND tỉnh
- VKSND TP.Biên Hòa
- THA Biên Hòa
- Dương sự , - Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

Thẩm phán- Chủ tọa

Thị Thị T Bình