

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2022/DS-ST

Ngày: 22/02/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Phúc;

2. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2021/DSST ngày 14 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 203/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh P, sinh năm 1978.

Địa chỉ: A1 Chung cư N, phường P, quận T, Tp. Hồ Chí Minh (*Yêu cầu xét xử vắng mặt*).

- Bị đơn:

1. Ông Võ Thanh P, sinh năm 1968 (*Vắng mặt*);

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1969 (*Vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: 122 Đường Y, Phường NB, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 07/01/2021; Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 03/6/2021; Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 27/01/2022, ý kiến tại các bản khai và trong quá trình tố tụng tại tòa, Nguyên đơn là ông Huỳnh Minh P trình bày:

Ngày 19/3/2020, ông và Bị đơn ký Hợp đồng thuê nhà (hợp đồng viết tay, không có công chứng). Bị đơn là chủ sở hữu đồng ý cho ông thuê toàn bộ căn nhà số 122 Đường Y, Phường NB, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh với diện tích đất

91m², diện tích xây dựng 355m² với giá thuê 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng)/tháng trong thời hạn 02 (Hai) năm. Ông đã đặt cọc cho Bị đơn số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) bằng tiền mặt ngay khi ký hợp đồng để đảm bảo cho việc thuê nhà và đồ dùng của chủ nhà, đồng thời để được thuê căn nhà với mức giá thấp. Việc ký hợp đồng thuê nhà và giao tiền đặt cọc có ông Nguyễn Văn K là người quen của Bị đơn làm chứng. Thời điểm ký hợp đồng thuê nhà ông có kiểm tra hiện trạng thực tế căn nhà đóng cửa không ai sử dụng, Bị đơn đang ở căn nhà đối diện (số 75 Y), để chứng minh là chủ sở hữu nhà thì Bị đơn có đưa cho ông xem bản photo giấy tờ nhà và hợp đồng thế chấp căn nhà cho Ngân hàng TMCP Á Châu. Ông đồng ý thuê căn nhà vì nghĩ Ngân hàng vẫn chấp nhận cho chủ sở hữu cho thuê nhà. Hai bên thống nhất thỏa thuận miệng với nhau sẽ giao nhà sau một tuần kể từ ngày ký hợp đồng và bắt đầu tính tiền thuê nhà từ ngày 26/3/2020. Số tiền đặt cọc thuê nhà là tài sản riêng của ông, không liên quan đến vợ ông là Nguyễn Thị Kim T.

Thực hiện hợp đồng, đến hạn giao nhận nhà thì khu vực trên bị phong tỏa do có người nhiễm dịch Covid, Bị đơn hẹn sẽ giao nhà khi tình hình dịch bệnh được ổn định. Tuy nhiên sau đó, ông nhiều lần liên hệ để nhận nhà thuê thì Bị đơn cố tình lẩn tránh không chịu gặp mặt, gọi điện thoại không bắt máy. Đến tháng 6/2020, ông tìm hiểu mới biết do Bị đơn không trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện và được Tòa án tuyên nếu bị đơn không trả nợ thì phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà 122 Y để thu hồi nợ. Ông đã yêu cầu Bị đơn trả lại tiền đặt cọc và bồi thường hợp đồng nhưng Bị đơn lẩn trốn không trả. Đến ngày 07/10/2020, Cơ quan thi hành án dân sự Quận 1 có Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng căn nhà số 122 Đường Y, Phường NB, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Nhận thấy hiện Bị đơn không thể thực hiện được việc cho thuê căn nhà 122 Đường Y, Phường NB, Quận M và cũng không có thiện chí trả lại tiền đặt cọc thuê nhà, do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bị đơn trả lại cho ông toàn bộ số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ lúc Bị đơn nhận tiền tạm tính là 50.000.000 đồng.

Nay, ông sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 19/3/2020 giữa ông và ông Võ Thanh P, bà Trần Thị H ;
- Buộc ông Võ Thanh P, bà Trần Thị H hoàn trả số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng);
- Rút yêu cầu buộc Võ Thanh P, bà Trần Thị H trả tiền lãi chậm trả theo lãi suất ngân hàng tạm tính là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Bị đơn là ông Võ Thanh P và bà Trần Thị H , trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập các Bị đơn tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; tham gia phiên toà đến lần thứ thứ hai nhưng các Bị đơn đều vắng mặt; không giao nộp văn bản trình bày ý kiến và chứng cứ phản đối yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

Về pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các thủ tục chuẩn bị xét xử vụ án theo đúng trình tự pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ trong các phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải, phiên toà nhưng vắng mặt là vi phạm Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Ngày 19/3/2020, Nguyên đơn có ký Hợp đồng thuê nhà (hợp đồng viết tay, không có công chứng) với Bị đơn để thuê căn nhà số 122 Đường Y, Phường NB, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh do Bị đơn là chủ sở hữu với giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 02 năm. Nguyên đơn đã đặt cọc cho Bị đơn số tiền 700.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu giao nhà nhưng phía Bị đơn lại cố tình né tránh, đến nhà thì không gặp, điện thoại thì không liên lạc được.

Căn cứ vào kết quả xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 ngày 14/10/2021 cho biết: “Ngày 07/10/2020, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản đối với căn nhà số 122 Đường Y, Phường NB, Quận M. Hiện nay Chi cục Thi hành án đang thực hiện thủ tục phát mãi để thu hồi nợ”.

Căn cứ vào kết luận giám định số 4831/C09B, 4831-1/C09B ngày 14/12/2021 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Tp. Hồ Chí Minh thì chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của Võ Thanh P, Trần Thị H trên hợp đồng thuê nhà so với chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trên tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký và viết ra.

Xét thấy giữa Nguyên đơn và Bị đơn có giao kết hợp đồng thuê nhà, Bị đơn đã nhận số tiền cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Tuy nhiên căn nhà trên hiện đang bị Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 kê biên để đảm bảo thi hành án do vậy hợp đồng thuê nhà không thể tiếp tục được. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu Bị đơn trả 700.000.000 đồng tiền cọc nhưng Bị đơn không trả, và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án chứng tỏ Bị đơn đã từ bỏ quyền tranh tụng bảo vệ quyền lợi cho mình. Nay Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 19/3/2020 đã ký với Bị đơn; Buộc Bị đơn

hoàn trả lại cho Nguyên đơn số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) là có cơ sở chấp nhận.

Nguyên đơn có đơn xin rút lại yêu cầu buộc Bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 423, 424, 425, 427 Bộ luật Dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng thuê nhà, yêu cầu Bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc là tranh chấp phát sinh từ việc hai bên xác lập hợp đồng dân sự. Bị đơn cư trú tại Quận M nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Xét tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 03/6/2021, Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện buộc Bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tạm tính số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về xác định và triệu tập người tham gia tố tụng:

Theo Trích lục kết hôn số 1251/2017/TLKH-BS ngày 07/12/2017 của UBND Phường B, quận G, Tp. Hồ Chí Minh; Giấy chứng minh nhân dân số 334828783 do Giám đốc Công an tỉnh Trà Vinh cấp ngày 06/8/2010 (Bản sao do Văn phòng công chứng Tân Phú chứng thực ngày 05/7/2021), xác định bà Nguyễn Thị Kim T là vợ của ông Huỳnh Minh P. Xét ý kiến của bà T tại Bản khai ngày 15/11/2021 (do Văn phòng công chứng Tân Phú chứng thực nội dung và chữ ký số 002387, quyền số 02SCT/CK ngày 15/11/2021) trình bày số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) là tiền riêng của cá nhân ông P, không phải tiền chung của vợ chồng nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng trong vụ án. Ý kiến của bà T phù hợp với ý kiến của ông P nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải triệu tập bà T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét tại Bản khai ngày 24/5/2021, ông Huỳnh Minh P trình bày ông Nguyễn Văn K ký làm chứng tại Hợp đồng thuê nhà ngày 19/3/2020 là người quen của

Bị đơn, ông không biết nên không giao nộp được địa chỉ nơi cư trú, điện thoại liên hệ hiện nay của ông Nguyễn Văn K theo yêu cầu của Toà án. Xét tại Hợp đồng thuê nhà không thể hiện đầy đủ thông tin giấy tờ tùy thân của người làm chứng, đồng thời phía Bị đơn vắng mặt trong quá trình chuẩn bị xét xử nên Tòa án không thể tiến hành được việc xác minh thu thập chứng cứ và triệu tập ông Nguyễn Văn K tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về xét xử vắng mặt đương sự:

Căn cứ kết quả xác minh của Công an Phường NB, Quận M ngày 23/3/2021; của Công an phường Cầu Ông Lãnh, Quận M ngày 02/3/2021, ngày 23/6/2021 thể hiện: Bị đơn là ông Võ Thanh P và bà Trần Thị H có đăng ký thường trú tại địa chỉ 122 Đường Y, Phường NB, Quận M nhưng không cư trú tại đây; hiện không thực tế cư trú tại địa chỉ 75 Đường Y, phường Cầu Ông Lãnh, Quận M; đi đâu không rõ nên có cơ sở xác định địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của Bị đơn tại nơi đăng ký thường trú. Xét trong quá trình chuẩn bị xét xử cho đến phiên tòa hôm nay, Toà án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập Bị đơn tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng họ đều vắng mặt; đồng thời Nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 19/3/2020, buộc Bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng):

[2.1.1] Căn cứ tài liệu chứng cứ do Nguyên đơn giao nộp và tài liệu chứng cứ do Toà án tiến hành xác minh, thu thập trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

Căn nhà số 122 Đường Y, Phường NB, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 122) thuộc sở hữu của ông Võ Thanh P và bà Trần Thị H theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 19189/HĐ-MBN ngày 29/7/2005 lập tại Phòng công chứng Số 1, Tp. Hồ Chí Minh. Căn nhà được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Kỳ Hoà đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/10/2008, đăng ký bổ sung ngày 27/4/2011 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của Công ty TNHH TMDV Hùng Mạnh. Đến ngày 09/02/2018 cập nhật điều chỉnh tên bên nhận thế chấp từ Ngân hàng TMCP Á Châu đổi thành Công ty TNHH Quản lý tài sản Việt và đến nay chưa cập nhật biến động đối với căn nhà trên (Theo Văn bản số 727/CNQ1 ngày 02/02/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai Tp. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận M).

Ngày 19/3/2020, Bị đơn và Nguyên đơn lập Hợp đồng thuê nhà. Theo đó Bị đơn đồng ý cho Nguyên đơn thuê toàn bộ căn nhà 122 (diện tích đất 91m², diện tích xây dựng 355m²) với giá thuê 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng)/tháng trong thời hạn 02 (Hai) năm, số tiền đặt cọc cho bên cho thuê là 700.000.000

đồng (Bảy trăm triệu đồng). Xét về hình thức, hai bên xác lập Hợp đồng cho thuê nhà bằng văn bản, không có chứng nhận công chứng là phù hợp quy định theo khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Tuy nhiên xét về nội dung, tại thời điểm xác lập hợp đồng thuê nhà, mặc dù Nguyên đơn biết việc Bị đơn đã thế chấp căn nhà cho Ngân hàng nhưng không yêu cầu Bị đơn chứng minh việc cho thuê nhà được Ngân hàng chấp thuận. Bị đơn tự ý cho Nguyên đơn thuê nhà 122 là vi phạm thoả thuận “*Không được cho thuê ... TSTC, trừ trường hợp được ACB đồng ý...*” tại Điều 5 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản với đất số KYH 02090708/ĐKTC ký kết giữa Bị đơn và Ngân hàng TMCP Á Châu (bên nhận thế chấp) được Phòng Công chứng Số 1 Tp. Hồ Chí Minh chứng nhận số 023982, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2008 (Tài liệu do Phòng Công chứng Số 1 cung cấp theo văn bản số 217/CC1 ngày 21/6/2021). Do đó, hợp đồng cho thuê căn nhà 122 được hai bên xác lập ngày 19/3/2020 không phù hợp quy định của pháp luật tại khoản 6 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét ý kiến của Nguyên đơn cho rằng hai bên chỉ thoả thuận miệng với nhau về thời gian bàn giao nhà và tính tiền thuê nhà bắt đầu từ ngày 26/3/2020 nhưng thực tế cho đến nay Bị đơn chưa bàn giao căn nhà 122 cho Nguyên đơn. Hơn nữa, theo văn bản số 3817/CCTHADS ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh cho biết: Căn nhà 122 Đường Y, Phường NB, Quận M đã bị Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Tp. Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 07/10/2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với căn nhà kể từ ngày ký quyết định; hiện Chi cục Thi hành án đang thực hiện thủ tục phát mãi để thu hồi nợ. Như vậy, hợp đồng thuê nhà 122 được xác lập ngày 19/3/2020 giữa Nguyên đơn và Bị đơn không thể thực hiện được do căn nhà có thuê đã bị cầm chuyển quyền sử dụng kể từ ngày 07/10/2020.

Do đó, việc Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà ngày 19/3/2020 là phù hợp quy định tại Điều 423, Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[2.1.2] Xét tại Hợp đồng thuê nhà ngày 19/3/2020 (mặt sau) thể hiện có chữ ký, dấu điểm chỉ đứng tên các Bị đơn dưới phần chữ viết “*Chúng tôi đã nhận tiền đặt cọc: 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng Việt Nam)*”. Nguyên đơn đã yêu cầu Toà án tiến hành trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay của Bị đơn. Xét tại Kết luận giám định số 4831/C09B và số 4831-1/C09B ngày 14/12/2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận về đối tượng giám định:

“1. Chữ ký, chữ viết họ tên “Võ Thanh P” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (ở mặt trước và mặt sau) so với chữ ký, chữ viết họ tên “Võ Thanh P” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 là do cùng một người ký và viết ra.

2. Chữ ký, chữ viết họ tên “Trần Thị Hạnh” và nội dung chữ viết “Chúng tôi đã nhận tiền đặt cọc: 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng Việt Nam)” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (ở mặt trước và mặt sau) so với chữ ký, chữ viết họ tên “Trần Thị Hạnh” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 là do cùng một người ký và viết ra.”

“- 02 (hai) dấu vân tay đứng tên Võ Thanh P trên tài liệu ký hiệu A với dấu vân tay của ông Võ Thanh P trên tài liệu ký hiệu M1 và tài liệu ký hiệu M2 là dấu vân tay cùng một người để lại.

- 02 (hai) dấu vân tay bên trái đứng tên Trần Thị H dưới mục “Bên cho thuê” và dưới mục “Chúng tôi đã nhận tiền cọc” trên tài liệu ký hiệu A với dấu vân tay “TT” của bà Trần Thị H trên tài liệu ký hiệu M1, M2 là dấu vân tay cùng một người để lại; 02 (hai) dấu vân tay bên phải đứng tên Trần Thị H dưới mục “Bên cho thuê” và dưới mục “Chúng tôi đã nhận tiền cọc” trên tài liệu ký hiệu A với dấu vân tay “TP” của bà Trần Thị H trên tài liệu ký hiệu M1, M2 là dấu vân tay cùng một người để lại”.

Như vậy, xét ý kiến của Nguyên đơn cho rằng đã giao cho Bị đơn số tiền đặt cọc thuê nhà là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà ngày 19/3/2020 là phù hợp với kết luận giám định nên có cơ sở xác định các Bị đơn đã nhận của Nguyên đơn số tiền đặt cọc này. Hợp đồng thuê căn nhà số 122 bị huỷ bỏ theo nhận định nêu trên, “các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận” theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn đã nhận số tiền đặt cọc thuê nhà là 700.000.000 đồng, do đó Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các Bị đơn phải hoàn trả số tiền cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét quá trình chuẩn bị xét xử, Toà án đã thực hiện việc tổng đạt các thông báo, văn bản tố tụng của Toà án, triệu tập các Bị đơn tham gia tố tụng để giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Bị đơn vắng mặt được xem là đã từ bỏ quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình.

[2.3] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết nội dung vụ án nêu trên phù hợp với những đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tuyên huỷ Hợp đồng thuê nhà ngày 19/3/2020, buộc các Bị đơn phải hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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 và lệ phí Tòa án. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí theo quy định 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 217, Điều 244, Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Điều 423, Điều 425, Điều 427, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà lập ngày 19/3/2020 giữa ông Võ Thanh P, bà Trần Thị H và ông Huỳnh Minh P.

Buộc ông Võ Thanh P và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Minh P số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Huỳnh Minh P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Thanh P và bà Trần Thị H chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì ông Võ Thanh P và bà Trần Thị H còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Minh P buộc ông Võ Thanh P và bà Trần Thị H thanh toán tiền lãi chậm trả tính từ ngày nhận tiền tạm tính là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Võ Thanh P và bà Trần Thị H phải chịu án phí sơ thẩm số tiền là 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng).

Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Minh P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0030348 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Huỳnh Minh P, ông Võ Thanh P và bà Trần Thị H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

5. 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./ .

Nơi nhận:

- VKSND Q 1;
- VKSND TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- Chi cục THADS Q1;
- Dương sự;
- Lưu (HS, VP).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Ánh