

Bản án số: 80/2021/KDTM-ST

Ngày: 17/12/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng  
thuê căn hộ

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:* Ông Phan Văn Cảnh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê.
2. Ông Đinh Tình Thanh Phước.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Sơn Hà, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Anh Minh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 419/2020/TLST-KDTM ngày 29 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4611/2021/QĐXXST-KDTM ngày 18 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 6071/2021/QĐST-KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự.

***1. Nguyên đơn:*** Công ty TNHH A;

Trụ sở: Quốc lộ M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà Trần Ngọc C là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/12/2020), bà C có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

Địa chỉ: Số 10F1 đường Đ, phường M, Thành phố L, tỉnh An Giang.

***2. Bị đơn:*** Công ty TNHH H;

Trụ sở: Số 31 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*** Bà Trần Phạm Bích T – Tổng giám đốc Công ty TNHH H, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 253/30A đường L, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn – Công ty TNHH A có bà Trần Ngọc C là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 01/4/2019, Công ty TNHH A (gọi tắt là nguyên đơn) đã ký hợp đồng thuê căn hộ với Công ty Cổ phần H (nay là Công ty TNHH H, gọi tắt là bị đơn), mục đích thuê căn hộ phòng 202 tại địa chỉ 07/07A đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho nhân viên tạm trú để làm việc, thời hạn thuê 01 năm kể từ ngày 01/4/2019 đến ngày 01/4/2020, giá thuê 22.213.000 đồng/tháng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty TNHH A đã đặt cọc số tiền là 44.426.000 đồng và đã chuyển khoản tiền cọc ngày 09/4/2019 cho bị đơn.

Ngày 20/12/2019, do nhân viên công ty phải đi Nhật Bản và không còn làm việc, nên Nguyên đơn đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn và đã được bà Trần Phạm Bích T – người đại diện pháp luật của bị đơn Công ty TNHH H ký xác nhận. Sau đó phía công ty đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê căn hộ và các chi phí sinh hoạt, đến nay Công ty TNHH A vẫn chưa nhận lại tiền đặt cọc. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ để được giải quyết, nhưng đều không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía bị đơn.

Nay, Công ty TNHH A khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH H trả lại số tiền đặt cọc là 44.426.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH H vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên Tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và trong đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty TNHH H phải trả lại số tiền cọc đã đặt là 44.426.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa.

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo đúng trình tự quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng;

Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định. Bị đơn thường xuyên vắng mặt dù đã được Tòa triệu tập họp lệ, vi phạm Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể: Buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc theo hợp đồng thuê căn hộ là 44.426.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Công ty TNHH A có đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng thuê căn hộ với Công ty TNHH H, có trụ sở tại Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ quy định tại điểm b, Khoản 2, Điều 227; Khoản 1, Khoản 3, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét, yêu cầu của Công ty TNHH A đòi Công ty TNHH H trả lại số tiền cọc đã nhận là 44.426.000 đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ có cơ sở xác định: Ngày 01/4/2019, Công ty TNHH H ký hợp đồng cho Công ty TNHH A thuê căn hộ là phòng 202 tại địa chỉ 07/07A đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 01 năm kể từ ngày 01/4/2019 đến ngày 01/4/2020, giá thuê 22.213.000 đồng, tiền đặt cọc 02 tháng là 44.426.000 đồng; việc thỏa thuận thuê và cho thuê căn hộ giữa hai bên là tự nguyện, không trái pháp luật phù hợp với quy định tại Điều 472 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH A đã thanh toán tiền cọc và tiền thuê nhà cho Công ty TNHH H theo Ủy nhiệm chi ngày 09/4/2019 của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang.

[2.3] Ngày 20/12/2019 Công ty TNHH A đã gửi thông báo số 12/2019/TB-AKJ về việc trả nhà thuê trước thời hạn hợp đồng và đề nghị Công ty TNHH H hoàn lại tiền cọc 44.426.000 đồng trước ngày 22/01/2020.

[2.4] Tại thông báo số 12/2019/TB-AKJ ngày 20/12/2019, nguyên đơn có thông báo đề nghị trả nhà thuê trước thời hạn cho bị đơn. Người Đại diện theo pháp luật Công ty TNHH H, bà Trần Phạm Bích T đã ký xác nhận thông báo.

[2.5] Sau khi ký xác nhận thông báo của nguyên đơn, bị đơn không có bất kỳ phản hồi nào về việc trả lại tiền cọc cho nguyên đơn là vi phạm hợp đồng đã ký ngày 01/4/2019 giữa hai bên.

[2.6] Thỏa thuận tại điểm b khoản 7 Điều III Trách nhiệm của bên Thuê (Bên B) “*Bên B nếu muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, Bên B phải mất số tiền cọc. Trừ trường hợp đã thỏa thuận tại Điều I của hợp đồng này*” và mục 3 Điều I – Phương pháp thanh toán của hợp đồng các bên thỏa thuận “*Số tiền cọc này sẽ được bên A trả lại cho bên B trong trường hợp ông Kaitoishii luân chuyển công tác sang nước ngoài hoặc bị điều chuyển công tác sang các tỉnh, thành phố khác và bên B phải thông báo việc chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ cho bên A ít nhất 01 tháng trước khi rời đi*”.

[2.7] Thông báo số 12/2019/TB-AKJ ngày 20/12/2019 đã được nguyên đơn gửi cho bị đơn trước một tháng là đúng quy định của hợp đồng trên đây. Do đó, Công ty TNHH A yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH H trả lại số tiền cọc 44.426.000 đồng và trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở pháp lý được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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.

Công ty TNHH H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 2.221.300 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Nguyên đơn Công ty TNHH A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án đã nộp.

[4] Về kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1, Điều 39, điểm b, Khoản 2, Điều 227; Khoản 1, Khoản 3, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 328; 472; 473; 474 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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; Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;**

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn H có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn A số tiền đặt cọc là 44.426.000 đồng, thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**2. Về án phí:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tranh chấp là 2.221.300 đồng.

Trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0030261 ngày 25/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này 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:***

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

**Phan Văn Cảnh**